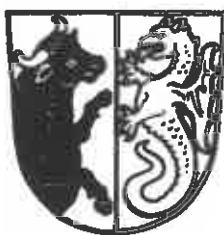


Gemeinde Hohenfurch

Landkreis Weilheim-Schongau



Erläuterungsbericht 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

Datum: 16.09.2003, 27.07.2004

FRANK BERNHARD
REIMANN
DIPL.ING. UNIV.
ARCHITEKT STADTPLANER

ILKA SIEBENEICHER
DIPL.ING. LANDESPFLEGE

PLONNERSTRASSE 26
82250 FÜRSTENFELDBRUCK
FON: 0 81 41 / 4 28 73
FAX: 0 81 41 / 63 41 73
EMAIL: baueitplanung@t-online.de

1 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1.1 Landesentwicklungsprogramm LEP 2003

Am 01.04.2003 ist das neue Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in Kraft getreten. Zentrale Aufgabe der Fortschreibung war, die gesamte Landesentwicklung konsequent am Ziel der Nachhaltigkeit auszurichten. Mit der Neufassung des LEP ergeben sich auch geänderte Vorgaben für den Bereich der kommunalen Bauleitplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB, Anpassung an die Ziele der Raumordnung).

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden soll bzw. sollen vorrangig sein:

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in Stadt- und Dorfkernen, hinzuwirken;
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen, insbesondere ehemals von Militär, Bahn, Post oder Gewerbe genutzte Flächen im Siedlungsbereich, verstärkt als Baulandreserven zu mobilisieren;
- die Möglichkeit der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete zu nutzen;
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Baugebiete hinzuwirken;
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anzuwenden und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten.

Für die Gemeinde Hohenfurch trifft folgendes zu:

- Der Flächenbedarf für die Neuausweisung der Siedlungsgebiete wurde auf Grundlage des Entwurfes des Landschaftsplanes erstellt. Hierbei wurde die geplante Siedlungsentwicklung wie nun dargestellt vorgesehen. Es wurden der örtlichen Situation angemessene und, geeignete Gebiete ausgewiesen. Die Ausweisung der Baugebiete stützt sich konkret auf den absehbaren Bedarf. So belasten die notwendigen Vorleistungen der Gemeinde den kommunalen Haushalt nicht über Jahre hinweg.
- Die Verfügbarkeit von dem innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete noch nicht ausgeschöpfte Flächenreserven ist in der Gemeinde nicht gegeben. Die meisten Baugebiete sowie leerstehende Bausubstanz befinden sich in privatem Eigentum und können daher nicht bereitgestellt werden, um die örtliche Versorgung der Bevölkerung zu decken.

1.2 Beschlüsse des bayerischen Landtages zur Verringerung des Flächenverbrauches vom 05.12. und 12.12.2002 (LT-Drs. 14/11123 und 14/11254)

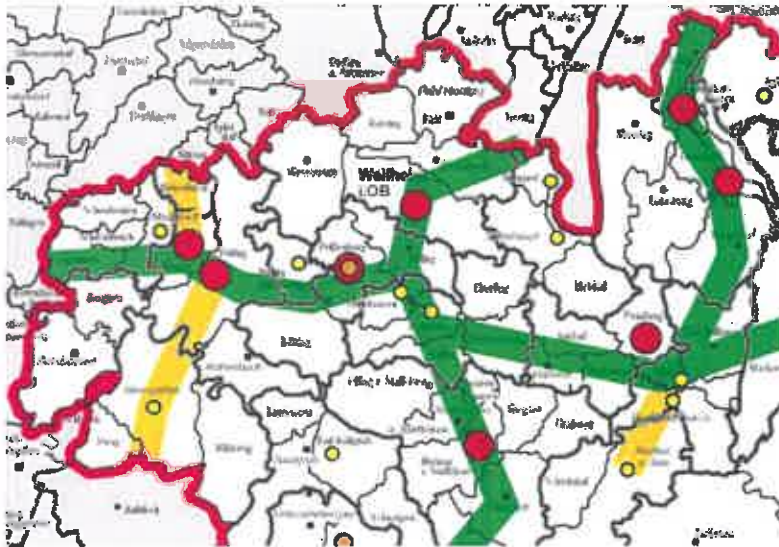
Die Gemeinden werden gebeten, den jeweiligen Genehmigungsbehörden für den Flächennutzungsplan spätestens bei der Darstellung neuer Siedlungsfläche im Flächennutzungsplan:

- die Zahl,
- die Art (militärische, gewerbliche oder sonstige Flächen) und
- den Umfang

der bestehenden Potentiale an Brach- und Konversionsflächen mitzuteilen. Außerdem wird gebeten, diese Mitteilung bei Änderung im Bestand der genannten Potentiale fortzuschreiben. Die aus den gemeindlichen Mitteilungen gewonnenen Daten werden bei den für die Genehmigung des Flächennutzungsplanes zuständigen Behörden gesammelt.

In der Gemeinde Hohenfurch sind keine brachliegenden Flächen von Militär, Bahn, Post und Gewerbe von mehr als 0,5 ha Größe vorhanden.

1.3 Regionalplan



Auszug aus der Karte Raumstruktur, Ziele der Raumordnung und Landesplanung (LEP Bayern, Strukturkarten Anhang 12(b) und 12(c) Stand 08.06.1999) Planungsverband Region Oberland i.d.F. vom 05.04.2001

Der Regionalplan ist seit 01.09.1988 in Kraft. Seitdem wurden folgende Kapitel fortgeschrieben: Kapitel B IV 2.2 (in Kraft seit 01.07.2000) Teil A und Kapitel B II (in Kraft seit 01.07.2001).

Die Gemeinde Hohenfurch gehört zum Mittelbereich Schongau/Peiting, dem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Dabei kann die „...Bauflächensicherung, vor allem in den zentralen Orten dieses Teilraumes, (...) dazu beitragen, der Abwanderung der Bevölkerung entgegenzuwirken bzw. diesen Teilraum für die Zuwanderung beschäftigungsaktiver Bevölkerung attraktiv zu machen. Damit können die Lebens- und Arbeitsbedingungen verbessert werden...“ (Begründung Teil A Grundsatz 4).

Außerdem liegt Hohenfurch an der Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung (Zeichnerisch verbindliche Darstellung).

Bei der Neuausweisung von Flächen sind hier insbesondere folgende Grundsätze zu berücksichtigen.

Teil B II Wohnsiedlungstätigkeit Grundsatz 2.2:

„Zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sollen verstärkt Einheimischenmodelle angewandt werden.“ Begrenzte Siedlungsmöglichkeiten und starke Baulandnachfrage vor allem durch Auswärtige und der Bau von Zweitwohnungen haben in zahlreichen Gemeinden des Oberlandes zu einer Baulandknappheit und zu Bodenpreisen geführt, die erhebliche Teile der einheimischen Bevölkerung nicht mehr bezahlen können. Bei der Neuausweisung von Bauland sollte daher vordringlich die ansässige Bevölkerung berücksichtigt werden. Möglichkeiten dazu eröffnen vor allem die sogenannten Einheimischenmodelle.

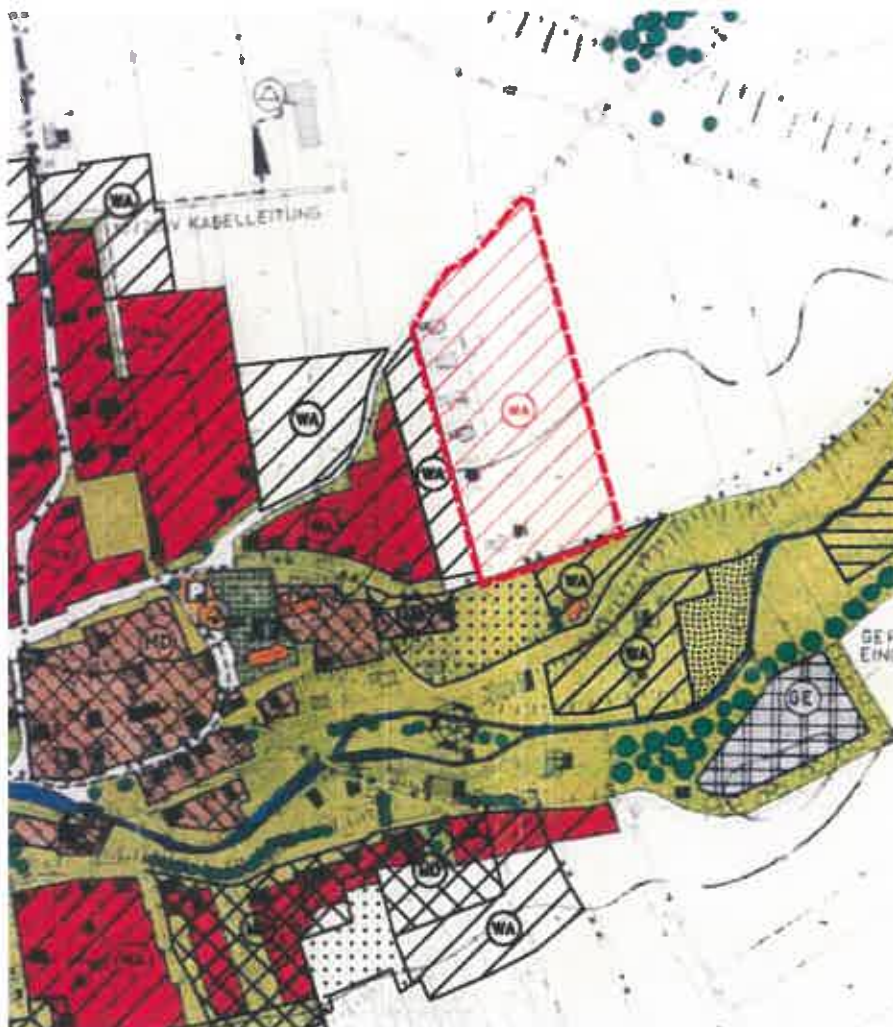
Teil B. II Siedlungswesen Grundsatz 4 Bauflächensicherung:

„Der Nachfrage nach Wohnbauland und gewerblichem Bauland soll durch vorausschauende kommunale Flächensicherung nachgekommen werden, um vor allem den örtlichen Bedarf decken zu können.“ Wichtig ist die Bereitstellung ausreichender Bauflächen vor allem in zentralen Orten mit erhöhtem Wohnungsbedarf, vor allem in Bad Tölz, Garmisch-Partenkirchen, Holzkirchen, Miesbach/Hausham, Mumau a. Staffelsee, Schongau/Peiting/Altenstadt, Peißenberg, Penzberg, Weilheim i. OB und Wolfratshausen/ Geretsried.

1.4 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wurde von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 20.12.1982 Nr. 422-6106 WM 10-1 genehmigt. Seit diesem Zeitpunkt wurde der Flächennutzungsplan viermal geändert. Ferner wurden für einzelne Gebiete vorzeitige Bebauungspläne (z. B. „Lechstraße“) erstellt.

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan mit Darstellung der vier Änderungen und selbstständigen Bebauungsplänen nach dem Maßnahmengesetz, sowie die rot schraffierte Fläche des **Planbereichs**.

1.5 Vorentwurf des Landschaftsplanes

Die Gemeinde Hohenfurch hat die Landschaftsarchitektin Frau Dipl.-Ing. Heidi Frank-Krieger mit der Erstellung des Landschaftsplanes beauftragt. Der Vorentwurf i.d.F. vom 08.02.2000 wurde dem Gemeinderat vorgestellt.



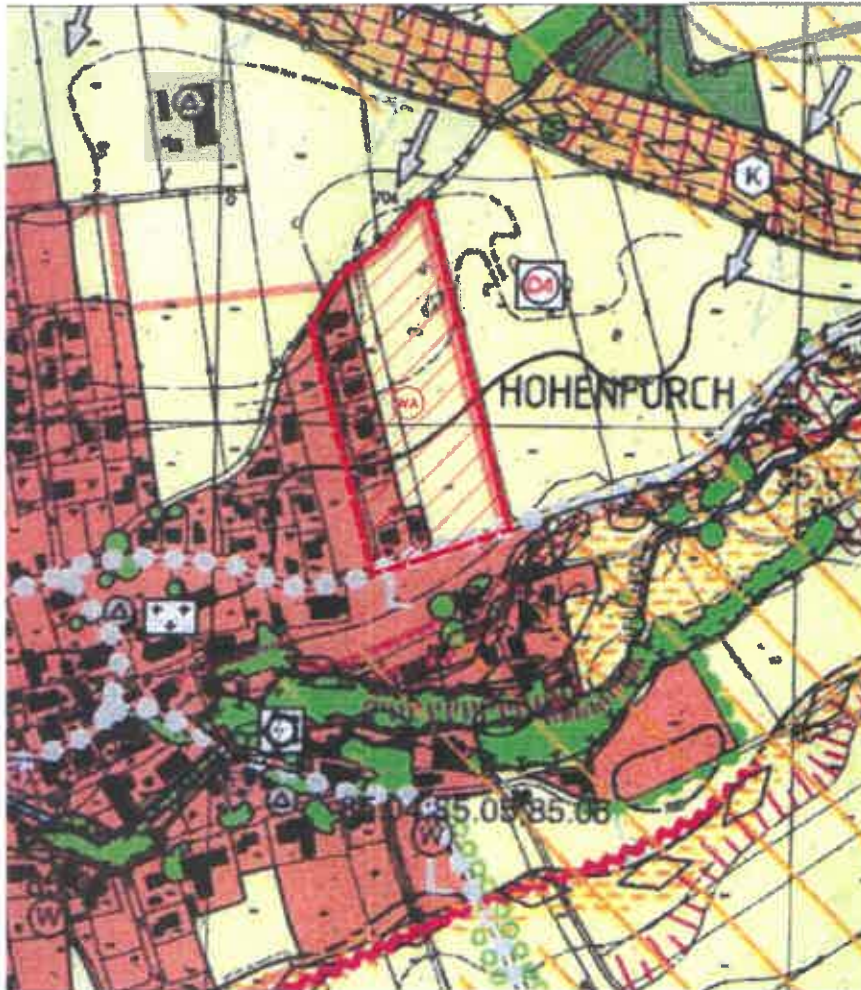
Auszug aus der Bestandserhebung des Landschaftsplanes mit Darstellung der rot schraffierten Fläche des Planbereichs.

Für die betreffenden Grundstücke sind von Seiten des Landschaftsplanes keine Einwände gegen eine mögliche Bebauung vorhanden.

Die Flurstücke östlich der Bergstraße sind bereits als bebaute Wohnbaufläche dargestellt. Durch die Hanglage ist jedoch mit Bebauung und Bepflanzung auf die Kaltluftströme Rücksicht zu nehmen, damit der Frischluftstrom nicht behindert wird. Abriegelnde, lange Gebäudefronten und Bepflanzungsriegel sind zu vermeiden.

Als wertvoll und prägend für das Ortsbild wurden im Landschaftsplan die vorhandenen Freiflächen und kleineren Platzflächen mit Grasbewuchs und Baumbestand herausgearbeitet, die weiterentwickelt und bei Neubebauung fortgeführt werden sollten. Großer Wert wird auch auf die Ortsrandgestaltung gelegt, die aus heimischen, standortgerechten Gehölzen (keine Koniferen und geschnittene Hecken) bestehen und eine lockere Verzahnung mit der Landschaft anstreben sollte.

Für das Planungsgebiet ist ein ökologisch wirksames Konzept im Rahmen eines Grünordnungsplanes notwendig. Dieser soll Festsetzungen zur Begrünung, zur Ausgestaltung des Ortsrandes und zur Dachentwässerung enthalten.



Darstellung des Zielplans des Landschaftsplanes mit Überlagerung der rot schraffierten Fläche des Planbereichs.

1.4 Dorferneuerungsplan

Für die Gemeinde Hohenfurch wurde von der Direktion für ländliche Entwicklung ein Dorferneuerungsverfahren angeordnet. Mit der Planung wurde das Büro Kern, Babenhausen, beauftragt.

1.5 Kommunale Planungen

Für den Bereich der Fl.-Nrn. 1204, 1205, 1205/1, 1205/2 und 1205/3 befindet sich der Bebauungsplan „An der Schafhalde“ in Aufstellung.

1.6 Bodendenkmalpflege

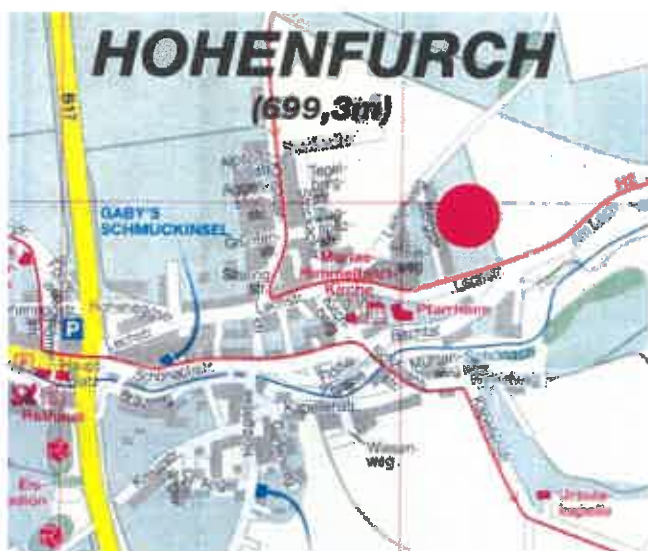
Im Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans liegen keine Erkenntnisse über Bodenfunde vor. Allerdings befinden sich ca. 500 m in östlicher bzw. nordöstlicher Richtung Grabhügel bzw. es wurden Bodenfunde registriert. Aus diesem Grund ist es möglich, dass auch hier Bodenfunde vorhanden sein können. Dies müssen auf Grund Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden. Ein entsprechender Hinweis ist auf Ebene des Bebauungsplanes vorgesehen.

2 ZIEL UND ZWECK DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die planungsrechtliche Grundlage für eine weitere Allgemeine Wohnbaufläche für die Gemeinde Hohenfurch zu sichern, um die einheimische Bevölkerung am Ort zu halten. Außerdem soll ein begrünter Ortsrand geschaffen werden.

3 ANGABEN ZUM PLANGEBIET

3.1 Lage des Plangebiets



Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung der Lage

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Hohenfurch. Die Entfernung zum Rathaus, Post, Kindergarten beträgt ca. 950 m, zur Grund – und Hauptschule ca. 1450 m, zur Kirche ca. 300 m und zu Einzelhandlungsgeschäften (Kleinzentrum Altenstadt) ca. 3,2 km; bzw. nach Schongau ca. 4 km (gemeinsamen Mittelzentrum Schongau/Pelting).

3.2 Abgrenzung und Größe

Das Änderungsgebiet umfasst die Fl.-Nrn. 1203, 1204, 1203/4, 1203/5, 1203/6, 1203/8, 1203/9, 1203/10, 1203, (Bergstraße 2, 4, 6, 8, 10, 12 14); 1203/4 (Lechstraße 49) und Fl.-Nr. 1203/7 („Bergstraße“), 1205, 1205/1, 1205/2 und 1205/3 sowie eine Teilfläche der Fl.-Nr. 1192 („Lechstraße“), Gemarkung Hohenfurch, Gemeinde Hohenfurch.

Das Gebiet wird begrenzt:

- im Osten durch landwirtschaftliche Nutzfläche (Fläche für die Landwirtschaft),
- im Süden durch den Bebauungsplan „Lechstraße“ (Fläche für Landwirtschaft und Allgemeines Wohngebiet – MaßnG z. BauGB i.d.F. vom 20.07.2000)
- im Westen durch eine Baulücke (Allgemeines Wohngebiet – 2. FNP-Änderung i.d.F. vom 10.10.1991) und
- im Norden durch landwirtschaftliche Nutzfläche (Fläche für die Landwirtschaft).

Das Planungsgebiet ist ca. 115 m breit und ca. 240 m (im Mittel) lang und ca. 2,755 ha groß

Das Gelände hat ein Gefälle von Norden nach Süden von 700,5 ü.NN auf 694,0 ü.NN, d.h. um 6,5 m (2,5%).

3.3. Landschaftsbild und naturräumliche Gliederung

Das Gemeindegebiet von Hohenfurch ist durch zwei Fließgewässer geprägt: östlich des Planungsumgriffes befindet sich unterhalb einer steilen Hangkante der Lech, südlich fließt die Schönach.

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde erstreckt sich entlang der Schönach an den südlichen und nördlichen Hängen. Das Planungsgebiet bildet den östlichen Abschluss der Siedlung. Es liegt am sanft abfallenden Hangbereich und umfasst östlich die landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen (BPL. An der Schafhalde), westlich befindet sich das

Baugebiet an der Bergstrasse. Prägender Baum- und Strauchbestand ist nicht vorhanden, die Landschaft um das Planungsgebiet ist jedoch, auch im Siedlungsbereich, immer wieder durch alte Großbäume und Strauchgruppen gegliedert.

Oberhalb des Planungsgebietes wird der Hang durch eine natürliche Steilkante gegliedert. Das Geländere Relief mit den Terrassen- und Erosionskanten ist auf Ablagerungen der jüngsten Eiszeit (Jungmoränen) zurückzuführen. Mit seiner Geländegestalt ist das Landschaftsbild um Hohenfurch ein charakteristisches Beispiel für den Landschaftstyp „Allgäuer Jungmoränenlandschaft“ und gehört gemäß der Einteilung nach Meynen/Schmidthülsen der übergeordneten Einheit des „voralpinen Hügel- und Moorlandes“ an. (Vorentwurf Landschaftsplan, 2001).

3.4. Bodenverhältnisse/ Bodennutzung

Das geologische Ausgangsmaterial für die Bodenentwicklung waren Ablagerungen aus Moränematerial der Würmeiszeit.

Im Planungsgebiet kommen Parabraunerden mit einer guten Nährstoffversorgung vor. Unterhalb des Humushorizontes befindet sich bei Parabraunerden eine stärkere tonige Schicht, die als Wasserstauschicht wirkt und in dem leicht geneigten Gelände bei länger anhaltenden Regenfällen zu Staunässe führen kann.

Das als Grünland genutzte Planungsgebiet ist laut landwirtschaftlicher Erhebungskarte „absoluter Grünlandstandort mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen“ (Vorentwurf Landschaftsplan 2001).

Nach Aussage des Planungsträgers, der Gemeinde Hohenfurch, sind keine Erkenntnisse über Altlasten im Planungsgebiet vorhanden.

Das Grundwasser steht ca. 20 m unter Geländeoberkante an. Auf einer Höhe von ca. 2 m unter Gelände ist eine wasserundurchlässige Schicht vorhanden.

3.5. Klimatische Bedingungen

Das Gemeindegebiet von Hohenfurch gehört dem Klimabezirk „schwäbisches Alpenvorland“ an. Kennzeichnend sind ein feuchtes, mäßig kaltes bis kühles Klima und häufig feuchte Luftmassen aus West und Nordwest. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge pro Jahr beträgt 1.100 mm bis 1.300 mm, die regenreichsten Monate sind Mai und August. Die durchschnittliche Lufttemperatur liegt zwischen 6° und 7°C (Vorentwurf Landschaftsplan 2001).

Das Planungsgebiet liegt, wie das gesamte nördliche Siedlungsgebiet, im Strömungsbereich von Kaltluft- und Frischluftströmen. Es herrschen optimale Ausgangsbedingungen für den Luftaustausch und die Zufuhr mit Frischluft vor. Durch die vorhandene und die geplante Erschließungsstraße (senkrecht zu den Höhenlinien) werden diese Strömungen auch in Zukunft nicht behindert; lange, quer abriegelnde Baukörper und Pflanzungen sollten jedoch vermieden werden.

3.6. Potentielle natürliche Vegetation

Im Planungsgebiet würde ohne Einfluss des Menschen ein Waldmeister-Tannen-Buchenwald vorherrschen, mit Rot-Buche, Tanne, Stiel-Eiche, Berg-Ahorn und Esche als Hauptbaumarten.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung herrschen im Planungsgebiet jedoch die Ersatzgesellschaften Futterwiesen und Weiden vor.

3.7. Immissionen

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Dung, Ernte etc) auftreten. Diese ortsüblichen Immissionen sind wegen der dörflichen Struktur Hohenfurchs hinnehmbar.

3.9 Erschließung

Das Plangebiet wird durch die bestehenden Straßen (Lechstraße und Leitenweg) an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Die Bauzeile an der Bergstraße ist bereits durch selbige an Lechstraße und Leitenweg angebunden. Das neue Baugebiet „An der Schafhalde“ wird ebenfalls senkrecht zum Hang erschlossen und der Verkehr beiden Strassen zugeführt. Um eine Geschwindigkeitsreduzierung zu erreichen und eine Durchschuss-Situation zu vermeiden, wird die Strasse verschwenkt.

Bezüglich der Sicherung der Wasserversorgung und der Festlegung der Grenzen des Wasserschutzgebietes ist anzumerken, dass von Seiten der Gemeinde ein neuer Wasserhochbehälter geplant wird. Der Standort hierfür ist abschließend bestimmt. Es werden die Grenzen des Wasserschutzgebietes überprüft bzw. angepasst. Die Planung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans hat keine Auswirkungen auf die zukünftigen Grenzen des Wasserschutzgebietes (südwestlich der Ortschaft).

4 NEUE DARSTELLUNGEN**4.1. Allgemeines Wohngebiet**

Die Darstellung des Allgemeinen Wohngebiets dient der Zielsetzung der Gemeinde Hohenfurch, im Ortsrandbereich für die einheimische Bevölkerung Wohnraum in Form von Einzelhäusern zur Verfügung zu stellen.

4.2 Schutz- und Leitpflanzungen

Um die Siedlung nach Osten zur Landschaft hin abzugrenzen, soll durch Bepflanzung ein abschließender Ortsrand geschaffen werden.

4.3 Wanderroute (Bestand)

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wanderroute wird im Teilbereich übernommen.

4.4 Hinweise

Die Hinweise beinhalten den Bau- und Flurbestand (diese wurden von der Fa. RiwaGis GmbH Memmingen zur Verfügung gestellt), die Flurnummern im Bereich der Änderung, den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „An der Schafhalde“ den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Lechstraße“ und die Höhenschichtlinien (RiwaGis).

5 FLÄCHENVERTEILUNG – BAULICHE NUTZUNG

Bisherige Nutzung	
Landwirtschaftliche Nutzfläche	ca. 1.850 ha
Vorhandene Wohnbebauung (östl. Bergstraße)	ca. 0.905 ha
Bisherige Darstellung	
Fläche für Landwirtschaft	ca. 2.755 ha
Neue Darstellung	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 2.755 ha

Bei 8 bestehenden Wohngebäuden mit ca. 25 Bewohnern und 18 bis max. 36 neuen Wohnungen ergeben sich ca. 80 bis 100 Einwohner. Hierbei wird Wohnraum für 55 bis 75 Einwohner geschaffen dadurch entsteht ein Bedarf an ca.:

- 3 Kinderbetreuungsplätzen und
- 7 Schulplätzen.

Dies kann durch die Kapazität der vorhandenen Einrichtungen abgedeckt werden.

6 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

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

7 UMWELT- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht notwendig, da es sich bei dem Gebiet um ein Allgemeines Wohngebiet handelt und auf Bebauungsplanebene für den Ausgleich gesorgt werden kann. So ist für den Bebauungsplan „An der Schafhalde“ die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise anzuwenden (Leitfaden - Ergänzte Fassung - Januar 2003), bei der bestehenden Bauzelle östlich der Bergstraße handelt es sich um ein Innenbereich (§ 34 BauGB), für den die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich ist.

8 SONSTIGE ABWÄGUNGSBEDÜRFTIGE BELANGE

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

Hohenfurch, 30. NOV. 2004


.....
Karl-Heinz Gerbl
1. Bürgermeister


.....
Frank Bernhard Reimann
Architekt & Stadtplaner

