



GEMEINDE HOHENFURCH

9. Änderung des Flächennutzungsplanes

BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht

nach § 5 Abs. 5 BauGB

Schongau, den
Geändert

29.07.2014
18.11.2014
19.05.2015

Städtebaulicher Teil
ARCHITEKTURBÜRO HÖRNER
Architektur + Städtebau
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/93370-0
Fax: 08861/93370-10
mail: info@architekturbuero-hoerner.de



Landschaftsplanerischer Teil
**LANDSCHAFTSARCHITEKT
CHRISTOPH GOSLICH**
Wolfsgasse 20
86911 Dießen – St. Georgen
Tel.: 08807/6956
Fax: 08807/1473
mail: goslich@web.de

2. ANGABEN ZUM PLANGEBIET

2.1 Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich der 9. Änderung umfasst eine Flächengröße von ca. 22.673 m². Der Änderungsbereich umfasst sowohl die bereits bestehende Bebauung als auch eine Erweiterungsfläche von ca. 4.000 m², in der zudem das bereits genehmigte Betriebsleiterwohnhaus integriert ist.



Digitales Orthophoto, LVG Bayernatlas mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs (Rot)

Das Plangebiet wird im Norden, Westen und in Teilbereichen im Osten durch landwirtschaftliche Flächen, im Südosten durch eine landwirtschaftliche Hofstelle und im Süden durch die Hoheneggstraße begrenzt.

Tendenziell ist das Gelände als eben zu betrachten.

Lediglich im nördlichen Randbereich der Erweiterungsfläche steigt das Gelände zu den Flurnummern 1348/1 und 1389 gleichmäßig um ca. 1,0 m – 1,5 m an.

Bereits in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Erweiterung der bestehenden Gewerbefläche beschlossen und südwestlich durch ein Mischgebiet erweitert.

9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenfurch



Planauszug der 3. Flächennutzungsplanänderung

2.2 Erschließung

Das Plangebiet wird durch den Lindenweg und die Hoheneggstraße erschlossen. Weitere Aussagen hierzu sind nicht zu treffen, da es sich um die Überplanung eines bestehenden Quartiers handelt.

Die bebauten und nicht bebauten Grundstücke befinden sich im privaten, die Erschließungsstraßen im öffentlichen Eigentum.

2.3 Natürliche Grundlagen

Das Änderungsgebiet liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebiets oder eines wassersensiblen Bereichs.

2.4 Vorbelastung des Plangebietes

Altlastenverdachtsflächen und kartierte Altlasten sind im Gemeindegebiet und somit auch im Änderungsgebiet nicht bekannt.

2.5 Immission

Bei der Planung wurde bereits im Vorfeld durch eine schalltechnische Untersuchung, die durch das Ingenieurbüro Hils Consult durchgeführt wurde, die Mischgebietsverträglichkeit des bestehenden Gewerbebetriebes untersucht.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass dem Betrieb durch eine Umwandlung des Gewerbegebiets in ein Mischgebiet keine Nachteile entstehen. Detailliertere Hinweise zum Gutachten werden im Änderungsverfahren zum Bebauungsplan getroffen.

9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenfurch

2.6 Landwirtschaftliche Flächen

Der Änderungsbereich schließt an landwirtschaftliche Flächen an. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können von diesen, durch Windverfrachtung, Emissionen (Geruch, Lärm, Staub, etc.) auftreten.

Wegen der dörflichen Struktur Hohenfurchs sind diese als ortsübliche Immissionen hinnehmbar.

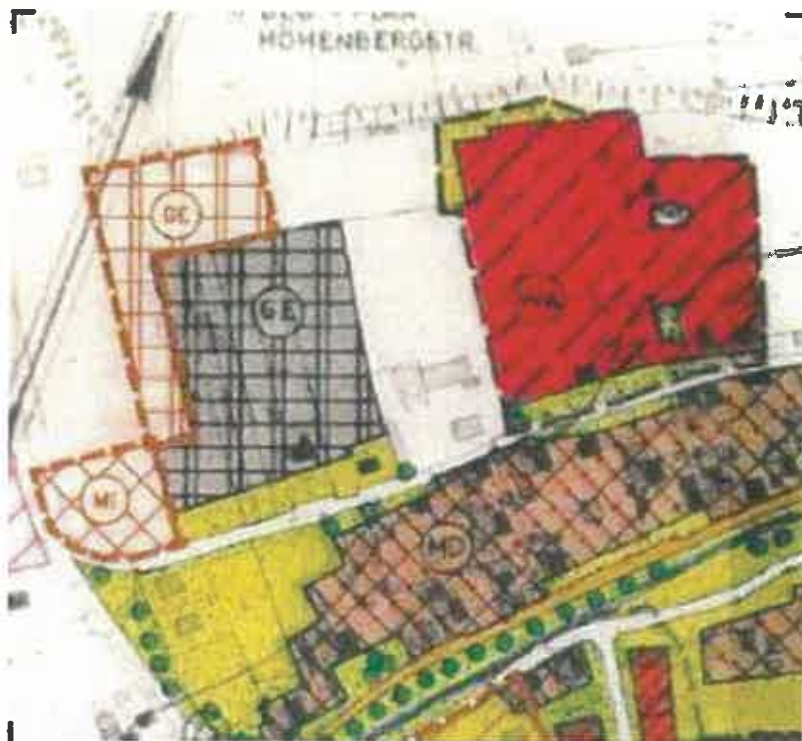
3. PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1 Ziele der Raumordnung

Durch die Umwandlung des bestehenden Gewerbegebietes in ein Mischgebiet, sowie durch die Einbeziehung der nördlichen Flächen in den Geltungsbereich ist festzustellen, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht widerspricht.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Hohenfurch besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. vom 13.04.1982. Der Flächennutzungsplan wurde bislang achtmal geändert. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist für die betreffende Fläche ein Gewerbegebiet aus. Die Gemeinde Hohenfurch hat für die Generalüberarbeitung des Flächennutzungsplanes das Büro Frank Bernhard Reimann beauftragt, wobei das Verfahren hierzu noch nicht begonnen wurde. Bislang existiert eine Planung, welche die anstehenden Änderungsflächen darstellt.



Planauszug aus Synopse der Änderungen Stand 29.07.2010

9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenfurch

Der rechtswirksame Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hoheneggstraße“ wird parallel zum Flächennutzungsplan geändert.

4. GRÜNORDNUNG

Die Bebauung auf dem bisher noch unbebauten Grundstück im Norden ist naturschutzrechtlich als Eingriff zu werten und damit ausgleichspflichtig. Es ist vorgesehen, diese Ausgleichsfläche auf der in der Flächennutzungsplanänderung dargestellten Grünfläche nachzuweisen.

Nähere Angaben macht der Bebauungsplan „Mischgebiet Hoheneggstraße“ mit integrierter Grünordnung.

Gemeinde Hohenfurch, den 19.05.2015


Guntram Vogelsgesang
1. Bürgermeister



Gemeinde Hohenfurch
Begründung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenfurch

Teil Umweltbericht

Inhalt:

	Seite
1. Einleitung	2
1 a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplan- änderung	2
1 b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes	2
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	2
2 a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, ein- schließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	2
2 a) 1. Grundlagen und Allgemeines	2
2 a) 2. Schutzgut Boden	3
2 a) 3. Schutzgut Wasser	3
2 a) 4. Schutzgut Klima/ Luft	3
2 a) 5. Schutzgut Arten und Lebensräume	4
2 a) 6. Schutzgut Landschaftsbild	4
2 a) 7. Schutzgut Mensch	4
2 a) 8. Schutzgut Kultur und Sachgüter	4
2 b) Pgnose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	4
2 c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	5
2 c) 1. Vermeidungsmaßnahmen	5
2 c) 2. Minimierungsmaßnahmen	5
2 c) 3. Ausgleichsflächenbedarf	6
2 c) 4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	6
3. Zusätzliche Angaben	6
3 a) Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen	6
3 b) Zusammenfassung	6

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 20.07.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. 06. 2011 (BGBl. I S. 1548) (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung).

1. Einleitung

1 a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die Situation auf dem Gelände ist geprägt durch vorhandene gewerbliche Bebauung eines Holzverarbeitenden Betriebes mit den dazugehörigen versiegelten Fahr- und Lagerflächen mit einzelnen Gehölzen in den Randbereichen sowie durch eine Zeile Wohngebäude mit den entsprechenden Gartenanlagen im Osten und einem einzelnen Wohnhaus und einer landwirtschaftlich genutzten Wiese in der Erweiterungsfläche im Norden.

Wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung sind die Umwandlung des Gewerbegebietes in ein Mischgebiet, um dem tatsächlichen Charakter des Betriebes und den immissionsschutzrechtlichen Belangen zwischen Betrieb und Wohngebäuden gerecht zu werden. Außerdem soll im Norden für ein Wohngebäude für einen einheimischen Bürger Baurecht geschaffen werden.

1 b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes

Das Planungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenfurch vom 13. 04. 1982 mit insgesamt 8 Änderungen als Gewerbegebiet dargestellt.

Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind im Gebiet ebenso wenig ausgewiesen wie kartierte Biotope oder Wasserschutzgebiete. Die Artenschutzkartierung enthält für das Gebiet keine Einträge, es besteht nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Weilheim - Schongau kein Schwerpunktgebiet für den Naturschutz; es besteht kein Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes.

Altlastenverdachtsflächen und kartierte Altlasten sind im Gemeindegebiet und somit auch im Änderungsgebiet nicht bekannt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

2

a)

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

2 a) 1. Grundlagen und Allgemeines

Das Gebiet ist nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands (OBLINGER (in HIEMEYER, 1978) der naturräumlichen Einheit „Lech-Wertach-Ebene“ zuzuordnen. Die Einheit fasst die Auenbereiche von Lech und Wertach sowie die post- und spätglazialen Schotterterrassen zusammen. Der Geltungsbereich liegt in der Niederterrasse des Lechs.

Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz oder dem Bayerischen Naturschutzge-

setz sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht ausgewiesen.

2 a) 2. Schutzgut Boden

Geologisches Ausgangsmaterial ist Niederterrassenschotter. Es handelt sich um sandige Kiese. Die Bodenbildung führte zu einer mittel- bis flachgründigen, steinigen und stark wasserdurchlässigen und daher trockenheitsempfindlichen Parabraunerde. Die Böden sind durch die Bewirtschaftung anthropogen überprägt. Sie sind in weiten Teilen durch Bebauung und Versiegelungen verändert.

2 a) 3. Schutzgut Wasser

Hauptvorfluter des Planungsraumes ist der Lech ca. 2,5 km östlich des Plangebietes. Im Gebiet selbst sind keine natürlichen oder künstlichen Fließ- oder Stillgewässer vorhanden.

Über Grundwasserstände liegen keine Erkenntnisse vor. Es wird davon ausgegangen, dass das Grundwasser tiefer als 5 m unter Gelände ansteht.

Die Versickerungsfähigkeit im Niederterrassenschotter ist gut. Dementsprechend empfindlich ist der Untergrund gegen Schadstoffeinträge.

Das Plangebiet liegt in keinem bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiet und auch in keinem Vorranggebiet „Wasserversorgung“.

Die Versiegelungen des Vorhabens führen zu zusätzlichen Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses.

2 a) 4. Schutzgut Klima/ Luft

Der Planungsumgriff gehört klimatisch zum Bereich „Schwäbisches Alpenvorland“. Bedingt durch die Stauwirkung der Alpen nimmt im Alpenvorland die Niederschlagsmenge von Norden nach Süden zu, sie liegt in Hohenfurch bei 1.100 mm im Jahr und überschreitet damit den Niederschlagsdurchschnitt des Bundesgebietes um ca. 50 %.

Wegen der vorhandenen Bebauung und der Versiegelungen kann im größten Teil des Plangebietes keine Kaltluft entstehen. Im durch Grünland genutzten kleineren Nordteil ist eine Kaltluftentstehung möglich, es bestehen allerdings wegen der umgebenden Bebauung und des nach Norden ansteigenden Geländes keine Kaltluftströme.

2 a) 5. Schutzgut Arten und Lebensräume

Wegen der vorhandenen Bebauung (Gewerbebetrieb und Wohngebäude) und der landwirtschaftlichen Nutzung kommt im Geltungsbereich keine naturnahe Vegetation mehr vor. In den Gärten der Wohnanwesen dominieren die Zierpflanzen. Im gewerblichen Areal bestehen nur wenige Gehölze in den Randbereichen. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche im Nordteil ist eine Wiese/Weide.

Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Bayerischen Naturschutzgesetz, kartierte Biotope und Wasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung nicht ausgewiesen.

Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Weilheim-Schongau liegt der Geltungsbereich in keinem Schwerpunktgebiet für den Naturschutz.

Wegen der vorhandenen großflächigen Versiegelungen sind die Flächen vorbelastet. In den vorhandenen und geplanten Bauflächen kommen keine nach dem europäischen oder deutschen Artenschutzrecht besonders gefährdeten oder streng geschützten Arten vor.

2 a) 6. Schutzgut Landschaftsbild

Die Bedeutung des Landschaftsbildes und die Erholungseignung der Landschaft liegen einerseits in ihrem ästhetischen Eigenwert und andererseits in ihrer Funktion als Lebensgrundlage des Menschen. Dabei ist das Landschaftsbild durch Vielfalt, Eigenart und Natürlichkeit charakterisiert. Seine Erholungseignung misst sich an der Erschließung, Freiraumausstattung als auch an der Ausprägung der Landschaftsstrukturen. Bei der vorliegenden Planung ist die Landschaft unter ästhetischen Gesichtspunkten in Bezug auf ihre Eigenart, Vielfalt und Schönheit untersucht worden.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum ist durch eiszeitliche und nacheiszeitliche Vorgänge geprägt. Dabei handelt es sich um die Niederterrasse des Lechs. Es ist geprägt durch große gewerbliche Gebäude des ansässigen Holz verarbeitenden Betriebes, die vorhandenen Wohngebäude mit ihrem Umfeld, das nördlich angrenzende, leicht nach Norden ansteigende Grünland und den Gehölzbestand nördlich des Geltungsbereiches.

Das innerörtliche Gebiet ist mit gewerblichen Gebäuden und Wohnhäusern bebaut. Das neue Wohngebäude liegt am nördlichen Ortsrand mit den südlich vorgelagerten gewerblichen Gebäuden und dem westlich vorlagerten bestehenden Wohnhaus. Im Norden liegt ein Gehölzbestand. Auf diese Weise ist das neue Haus nur von der Ostseite aus sichtbar, wo jedoch in einiger Entfernung wieder Gebäude stehen. Eine Fernwirkung in der Landschaft ergibt sich nicht.

2 a) 7. Schutzgut Mensch

Für den Spaziergänger hat das Gebiet durch das Fehlen entsprechender Wege keine Bedeutung.

Die nördliche Erweiterung des Gebietes um ein Wohngebäude wurde schalltechnisch durch das Ingenieurbüro hils consult gmbH untersucht (Gutachten vom 04. 10. 2013). Zur Sicherstellung der Einhaltung schalltechnischer Anforderungen werden Vorschläge u.a. für die Satzung des Bebauungsplanes sowie zusätzliche Hinweise für einen vorausschauenden Schallschutz formuliert. Die Ergebnisse fließen in die Bebauungsplanänderung ein.

2 a) 8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden.

2 b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Hohenfurch sind Eingriffe in die Landschaft verbunden, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen.

Da die Bebauung mit den entsprechenden Versiegelungen im Geltungsbereich bereits besteht, sind diese Eingriffe zum größten Teil zulässig. Es ergeben sich nur wenige neue Eingriffe durch das zusätzliche neue Wohngebäude.

Die Eingriffe sind:

Schutzgut Boden

- Verlust der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung
- Verlust der natürlichen Speicher-, Puffer- und Filterfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung

Schutzgut Wasser

- Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses durch die Versiegelungen des Vorhabens, dadurch Reduzierung der Grundwasserneubildung

Schutzgut Klima/Luft

- Verringerung der Verdunstung durch die Versiegelung von Flächen

Schutzgut Landschaftsbild

- Veränderung des Landschaftsbildes durch ein einzelnes zusätzliches Gebäude. Allerdings ist das Landschaftsbild durch großflächige Bebauungen bereits vorbelastet

Der Umweltzustand des großen südlichen Teils des Geltungsbereiches und des westlichen Teils der Erweiterung wird sich durch diese Flächennutzungsplanänderung nicht verändern, da weitgehend der Bestand festgeschrieben wird.

Im östlichen Teil der Erweiterung ergeben sich Veränderungen durch den Bau eines Wohngebäudes und den Wegfall der landwirtschaftlichen Grünlandnutzung mit der Entwicklung eines begrünten Hausgartens und einer für den Artenschutz langfristig bedeutsamen ökologischen Ausgleichsfläche.

Bei Verzicht auf das Vorhaben würde sich in dem bebauten großen Südteil und dem westlichen ebenfalls bebauten Teil der Erweiterungsfläche keine Änderung des Umweltzustandes ergeben.

Der östliche Teil der Erweiterungsfläche würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden ohne die durch die Ausgleichsfläche vorgesehenen Verbesserungen für den Artenschutz.

2 c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2 c) 1. Vermeidungsmaßnahmen

Nach § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Alle Möglichkeiten zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit sind auszuschöpfen bzw. alle vermeidbaren Beeinträchtigungen zu unterlassen. Nach Überprüfung der Lage und der landschaftlichen Situation verbleiben die unter 2 b) „Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung“ aufgeführten Eingriffe und müssen deshalb minimiert und ausgeglichen werden.

2 c) 2. Minimierungsmaßnahmen

Die durch einen Eingriff bedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert eines Landschaftsraumes sind zu minimieren. Die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung werden im Umweltbericht zu der im Parallelverfahren aufgestellten 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hoheneggstraße“ dargestellt.

2 c) 3 Ausgleichsflächenbedarf

Trotz der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung verbleiben die unter 2 b) beschriebenen Eingriff und müssen ausgeglichen werden.

Folgende Faktoren werden festgelegt:

Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (landwirtschaftliche Nutzflächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen) und niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ergibt nach dem Leitfaden das Feld Typ B / Kategorie 1 und damit einen Ausgleichsfaktor von 0,2 bis 0,5.

Bei Durchführung von wesentlichen Minimierungsmaßnahmen (Versickerung von Niederschlagswasser, Verwendung versickerungsfähiger Beläge, Pflanzung von Gehölzen zur Durchgrünung des Baugebietes) ist eine Reduzierung des Höchstwertes möglich.

Vorversiegelte Flächen stellen keinen Eingriff dar.

Näheres regelt die Bebauungsplanänderung.

2 c) 4 Anderweltige Planungsmöglichkeiten

Das Vorhaben wird auf bereits weitgehend bebauten Flächen geplant, es entstehen also nur untergeordnet neue Eingriffe in den Naturhaushalt. Diese Entwicklung ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet dargestellt; in dieser Änderung erfolgt eine Reduzierung in ein Mischgebiet mit einem Wohnanteil mit hoher Grünstruktur.

Eine solche Fläche mit Reduzierung des Baurechts hat im Gemeindebereich von Hohenfurch keine Planungsalternative.

3. Zusätzliche Angaben

3 a) Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Die Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen werden in der Bebauungsplanänderung festgelegt.

3 b) Zusammenfassung

Die Planung erfolgt in einem großflächig vorversiegelten Bereich. Die Größe der versiegelten Flächen wird nur untergeordnet steigen. Dennoch entstehen durch ein neues Wohngebäude Eingriffe, die auszugleichen sind. Näheres regelt die Bebauungsplanänderung.

19.05.2015

Christoph Goslich
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Wolfsgasse 20
86911 Dießen – St. Georgen