

# Gemeinde Hohenfurch

## Landkreis Weilheim-Schongau



### Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet NORD“

**Datum i.d.F. vom:** 17.01.2012

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

## 1. EINFÜHRUNG

### 1.1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Im Rahmen des Dorferneuerungsverfahrens hat sich herausgestellt, dass das Angebot von gewerblichen Bauflächen in Hohenfurch sehr gering ist. Zur Stärkung der Gewerbestruktur, beabsichtigt die Gemeinde daher ein neues Gewerbegebiet auszuweisen. Das gesamte Gewerbegebiet soll in mehreren Bauabschnitten realisiert werden, die von der Bundesstraße B 17 in östlicher Richtung weiter entwickelt werden sollen.

Nachdem bereits zwei Anfragen (Zimmerei mit Logistik- und Lagerhalle, bzw. Autohauses) vorliegen, werden zuerst und vorrangig die Flächen anschließend an den bestehenden Ortsrand entlang der Bundesstraße B 17 in nördlicher Richtung bis über die Wettersteinstraße hinaus realisiert.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet geschaffen und die Ortsränder neu ausgebildet werden. Hierzu werden ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (ca. 2,278 ha), „öffentliche Grünfläche – interne Ausgleichsfläche“ (ca. 0,126 ha), „Straßenverkehrsfläche“ (ca. 0,316 ha) und „straßenbegleitendes Grün“ (ca. 0,210 ha) festgesetzt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Belange des Immissionsschutzes (Verkehrs- und Gewerbelärm) und des Landschaftsbildes (Ortsrand in Bezug zur landschaftsprägenden Hangkante und markante Lage zur Bundesstraße) berücksichtigt.

## 2. VERFAHREN

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	23. August 2011
Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	25. August 2011
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	02. September 2011 – 23. September 2011
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
Abwägung	04. Oktober 2011
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	14. Oktober 2011 - 14. November 2011
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Abwägung	29. November 2011
Eingeschränktes Änderungsverfahren (§ 4b Abs. 3 Satz 2 BauGB)	09. Dezember 2011 – 27. Dezember 2011
Abwägung und Satzungsbeschluss	17. Januar 2012
Bekanntmachung (§ 10 BauGB)	

## 3. ZUSAMMENFASSUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER

Als Teil eines städtebaulichen Gesamtkonzepts im Norden von Hohenfurch wird östlich entlang der B 17 ein lang gestrecktes eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Mit intensiven Eingrünungsmaßnahmen der Gebietsaußenränder sowie Anpassung der Baukörper an den dörflichen Charakter wird das Gebiet in den Landschaftsraum eingepasst. Besonderer Wert wird auf die Gestaltung und Betonung der Ortseingangssituation gelegt. Der nördliche und nordöstliche Gebietsrand wird durch ein dichtes Feldgehölz auf öffentlichem Grund eingegrünt (ökologische Ausgleichsmaßnahme). Parallel zur B 17 gewährleisten ein etwa 10 m breites Band mit Gehölzgruppen im nördlichen Abschnitt und eine Baumallee im ortsnahen Abschnitt die Eingrünung des Gebiets und die gestalterische Aufwertung der Ortseinfahrt. Die Baumreihen entlang der Wettersteinstraße und im Straßenbegleitgrün an der Straßen- und Wegeverbindung nach Süden dienen der gebietsinternen Orientierungsqualität und Gestaltung des Straßenraums. Bis zur Verwirklichung der östlichen Bauabschnitte übernimmt diese Baumreihe die Funktion als temporäre Ortsrandeingrünung.

Der errechnete Umfang für ökologische Kompensationsmaßnahmen beträgt 0,8212 ha. Davon können 0,1255 ha innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs abgedeckt werden. Ein weiterer Teil von insgesamt 0,6935 ha wird extern nachgewiesen. Bei einem Fehlbedarf von lediglich 22 m<sup>2</sup> kann der erforderliche Ausgleichsbedarf als angemessen berücksichtigt angesehen werden.

Die interne Ausgleichsfläche ist als artenreiches, dichtes Feldgehölz mit 4 m breitem, extensivem Krautstreifen entlang der Außenränder zu entwickeln. Der dichte Gehölzbestand dient der Verbesserung

der Ortsrandgestaltung, der Strukturanreicherung und Durchgrünung der Flur sowie der Verzahnung des Siedlungsgrüns mit der freien Landschaft.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Hindernisse für die Planung.

Ferner flossen die Ergebnisse folgender Untersuchungen, Gutachten und Stellungnahmen ein:

- IB Greiner: „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe- und Verkehrsgeräusche)“ Bericht Nr. 211040/2 vom 12.08.2011

#### 4. ERKLÄRUNG

Aufgrund des § 10 Abs. 4 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.

<b>Belang des Umweltschutzes (Behörde/sonstiger Träger öffentlicher Belange)</b>	<b>Art</b>	<b>Weise</b>
Duldung von ortsüblichen landwirtschaftlichen Emissionen (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i.OB, Formblatt vom 21.09.2011)	Berücksichtigung 04.10.2011	<b>Hinweis</b> <b>Ziffer C 3.1 Landwirtschaft</b>
Verkehrssicherheit – Baumpflanzungen in der Anbauverbotszone (Staatliches Bauamt Weilheim, Formblatt vom 19.09.2011 und inhaltsgleich 25.10.2011)	Berücksichtigung 04.10.2011 Kenntnisnahme 29.11.2011	<b>Festsetzung</b> <b>Ziffer B 10.4 Grünordnung</b> Mindestabstand für Baumpflanzungen von 12 m zum Fahrbahnrand
Verkehrssicherheit – Sichtfelder (Staatliches Bauamt Weilheim, Formblatt vom 19.09.2011 und inhaltsgleich 25.10.2011)	Abwägung 04.10.2011 Kenntnisnahme 22.11.2011	<b>Begründung</b> <b>Ziffer 7.7 Verzicht auf Sichtflächen</b> Verzicht auf eine nachrichtliche Übernahme, da Sichtfelder zur B17 auf öffentlichem Grund liegen.
Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung (Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 21.09.2011 und eMail 10.11.2011)	Kenntnisnahme 04.10.2011 Kenntnisnahme 29.11.2011	<b>Begründung</b> <b>Ziffer 4.6 Technische Entsorgung</b> Umsetzung eines dezentrales Versickerungskonzept.
Erstellung eines Sickerversuches (Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 21.09.2011 und inhaltsgleich 25.10.2011)	Abwägung 04.10.2011 Kenntnisnahme 29.11.2011	<b>Begründung</b> <b>Ziffer 4.6 Technische Entsorgung</b> Verweis auf den Sickerversuch durch die Bauherren mit dem Ergebnis eines stark durchlässigen Bodens ( $k_f$ -Wert von $10^{-2}$ bis $10^{-3}$ m/s).
Fingerförmige Entwicklung der Bauflächen aus dem Landschaftsplan (Landratsamt Weilheim-Schongau; Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege, vom 21.09.2011)	Abwägung 04.10.2011	Verweis auf die Entwicklung aus dem genehmigten Flächennutzungsplan. <b>Begründung</b> <b>Ziffer 3.2 Flächennutzungsplan</b>

Belang des Umweltschutzes (Behörde/sonstiger Träger öffentlicher Belange)	Art	Weise
Lage, Größe und Maßnahmen zum Ausgleich (Landratsamt Weilheim-Schongau; Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege, Formblatt vom 21.09.2011 und Formblatt vom 03.11.2011)	Berücksichtigung 04.10.2011 Berücksichtigung 29.11.2011	<b>Begründung – Umweltbericht Ziffer 5.4.4 Ökologische Ausgleichsmaßnahmen</b> Vergrößerung und Schaffung von internen externen der Ausgleichsflächen auf von der Gemeinde bereitgestellten Grundstücken <b>Festsetzung Ziffer B 11 Ausgleichsmaßnahmen</b>
Wirksamkeit einer 10 m breiten Ortsrandeingrünung (Landratsamt Weilheim-Schongau; Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege, Formblatt vom 22.09.2011 und Formblatt vom 03.11.2011)	Abwägung 04.11.2011 Tlw. Berücksichtigung 29.11.2011	Verbreiterung des nördlichen Ortsrandes von 10 m auf 12 m und vertragliche Regelung auf Verzicht der Einhaltung des des Pflanzabstandes nach Art. 47 AGBGB. <b>Festsetzung Ziffer B 10.2</b>
Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Straßenbegleitgrüns (Landratsamt Weilheim-Schongau; Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege, Formblatt vom 22.09.2011)	Abwägung 17.01.2012	Die minimale Größe der Nebenanlagen (insbesondere Trafostation) und Größe der Eingrünung ist ausreichend um eine qualitätvolle Straßenbegleitgrün zu schaffen.
Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern bzw. Verbot von Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Sachgebiet 43, Technischer Umweltschutz, Formblatt vom 21.09.2011, SG 40 Formblatt vom 05.10.2011, Landratsamt Weilheim-Schongau, Schreiben vom 28.12.2011)	Abwägung 04.10.2011 Abwägung 29.11.2011 Kenntnisnahme 17.01.2012	<b>Festsetzung Ziffer B 9.1 und 9.2 Immissionsschutz Hinweis Ziffer C 3.2 Verkehrslärm</b> Aus schalltechnischer Sicht besteht keine Notwendigkeit für die genannte strikte Festsetzung für die ausnahmsweise zulässige Nutzungen. Die Anforderungen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Mitwirkung des Landratsamtes und seinen Fachabteilungen erfolgen.

Planungsalternativen, im Sinne der Vorschrift, sind aufgrund der vorhandenen Grundstückszuschnitte, der Planungsvorstellungen der Firmen und der Wünsche der Gemeinde kaum vorstellbar. Zur Wahrung der Vollständigkeit müssten daher entweder Varianten dargestellt werden, die keinesfalls ernsthaft in Betracht kommen, bzw. die Aussage, dass sich anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht aufdrängten. I.d.R. sind ökologische Vorteile nur von solchen Varianten zu erwarten (vor allem von der Null Variante), die in erheblichem Maße von der Zielvorstellung der Gemeinde abweichen.

Hohenfurch, 23. JAN. 2012

  
Guntram Vogelsgesang  
1. Bürgermeister



  
Frank Bernhard Reimann  
Architekt+Stadtplaner  
Planverfasser