

Gemeinde Hohenfurch

Landkreis Weilheim-Schongau



Begründung 10. Änderung des Bebauungsplanes „Tal II“

Datum i.d.F. vom: 11.09.2009, ergänzt 19.01.2010

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN
Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Plonnerstraße 26, 82256 Fürstenfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 4 25 73 Fax: 0 81 41 - 53 41 73

Inhalt:

1. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	2
2. Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	2
3. Ausgangssituation	3
4. Verfahren	4
5. Ver- und Entsorgung	5
6. Grundzüge des planerischen Konzepts	5
7. Festsetzungen und Hinweise	6
8. Wesentliche Auswirkungen	7

1. ZIEL UND ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist es, die Erschließung mit einer Ringstraße zu ändern und eine Pultdachbebauung zu ermöglichen. Hierzu werden die überbaubaren Grundstücksflächen, die Verkehrsfläche und die Dachform geändert.

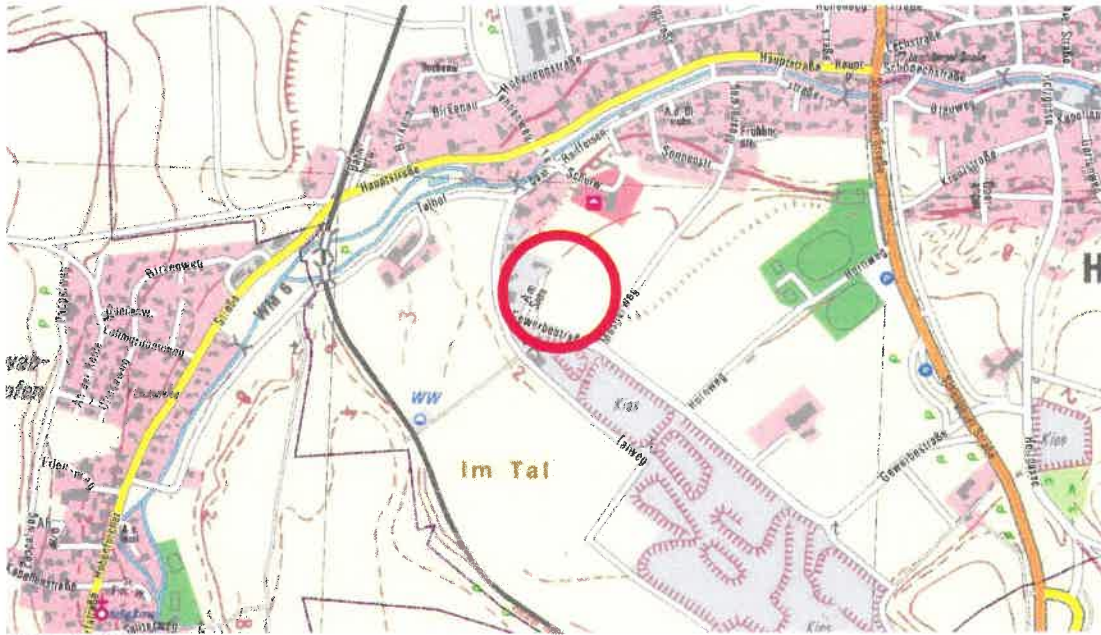


Abb. 1: Digitale Ortskarte © LVG Bayern

2. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

2.1. Planungsrechtliche Beurteilung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht der Bebauungsplan „Tal II“ i.d.F. vom 02.05.1995. Das Plangebiet ist somit nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Im nordöstlichen Teilbereich ist die Erschließung der Baugrundstücke an das öffentliche Straßennetz noch nicht gegeben.

2.2. Flächennutzungsplan

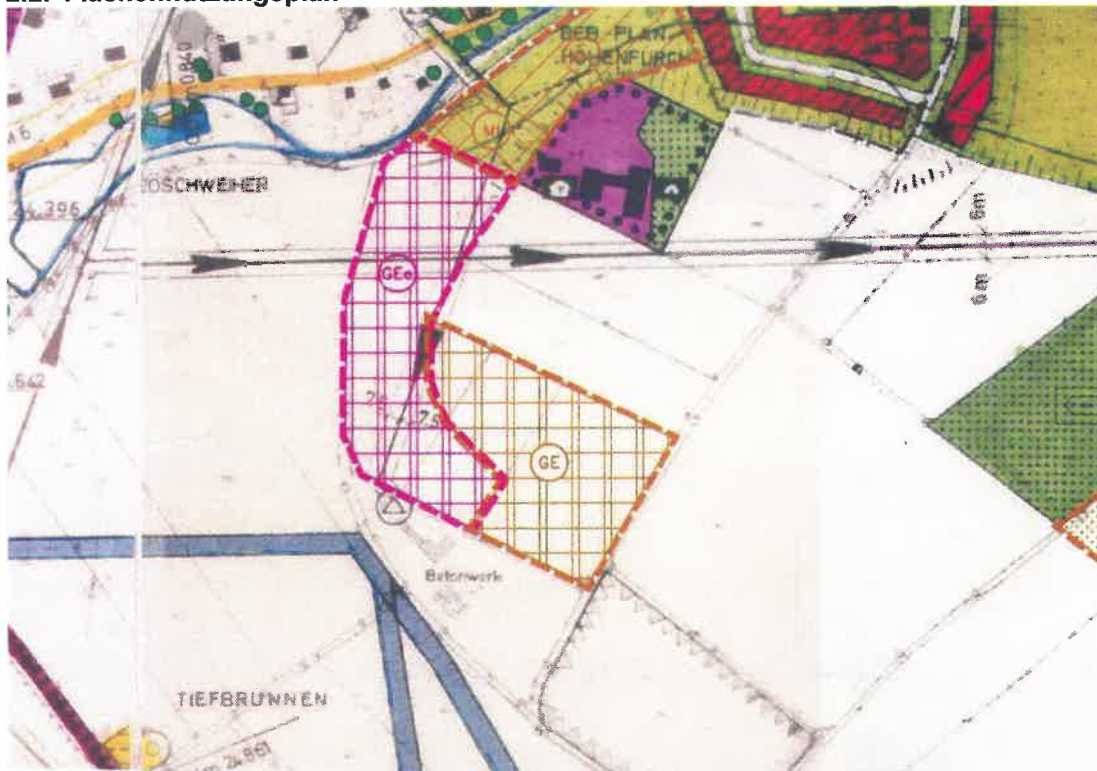


Abb. 2: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Synopsenplan der Änderungen

Die Gemeinde Hohenfurch besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. vom 13.04.1982 der im Rahmen der 2. Änderung (i.d.F. vom 10.10.1991) und 3. Änderung (i.d.F. vom 25.07.1994) zu einem Gewerbegebiet geändert wurde.

Die Entfernung zur Fläche für Gemeinbedarf - Schule beträgt ca. 130 m und zum reinen Wohngebiet ca. 250 m.

2.3. Bebauungspläne

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO 1990) ohne Vergnügungsstätten fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht entsprechend der Maßbestimmung des § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 1990 (Grundflächenzahl oder Grundfläche) festgesetzt, da lediglich die Geschossflächenzahl (GFZ 0,50), die Anzahl der Vollgeschosse (zwei Vollgeschosse) und die Höhen (Wandhöhe mit 7,7 m und Firsthöhe 10,7 ab festgesetzter Geländeoberfläche) festgesetzt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen als durchlaufende Bauräume und die örtliche Verkehrsfläche wird als Straßenverkehrsfläche mit Verkehrsgrünfläche festgesetzt. Ferner werden Festsetzungen zum Versiegeln von Flächen (max. GRZ 0,2 darf wasserundurchlässig sein), Sichtdreiecke und Immissionsschutz (Luftreinhaltung und Lärmschutz mit Flächenbezogenem Schalleistungspegeln), Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern und zur Bepflanzung (1 Baum je 250 m² bzw. 1 Strauch je 50 m² unbebauter Grundstücksfläche) getroffen.

Gestalterische Festsetzungen gelten für Wand- und Firsthöhe, Dachform (Satteldach mit 15° bis 27°) und Eindeckung, Außenwände, Baukörperform, Nebengebäude, Stellplätze und Garagen, Werbeanlagen und Einfriedungen (max. 1,5 m Höhe).

Des Weiteren werden die gesetzlichen Abstandsflächen (Art. 6 BayBO 1994) angeordnet.



Abb. 3: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Tal II“ i.d.F. vom 02.05.1995 (farbig) und Bebauungsplan zum Kiesabbau in der Gemeinde Hohenfurch „Im Tal“ i.d.F. vom 11.06.1991 (grau)

Dieser Bebauungsplan wurde bereits neunmal geändert. Für den Änderungsbereich trifft die 1. Änderung (Wendeplatte mit Baugrenzen i.d.F. vom 06.03.1996), die 3. Änderung (Grünstreifen mit Baugrenzen i.d.F. vom 19.05.1998), die 4. Änderung (Verbot der Ausfahrt mit Baugrenzen i.d.F. vom 25.08.1996), die 5. Änderung (Erdwälle bis 1,5 m Höhe, Zulässigkeit von Zaunsockeln i.d.F. vom 21.09.1999), der 6. Änderung (Mindestgrundstücksgröße von 950 m² i.d.F. vom 10.05.2000), 7. Änderung (Wegfall des Verbots der Ausfahrt i.d.F. vom 12.05.2000) und die 9. Änderung (Dacheindeckung in rot beschichtetem Blech i.d.F. vom 30.11.2005).

3. AUSGANGSSITUATION

3.1. Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich betrifft den südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes mit den Fl.-Nrn. 617/1, 617/3 (Am Stoa) 617/12, 619, 620 und die Teilflächen der Fl.-Nrn. 615 (Messnerweg), 618 (Gewerbestraße),

654 (Kiesgrube). Es besitzt eine Größe von ca. 2,197 ha und Abmessungen von ca. 185 m x 110 m. Der westliche Teilbereich ist teilweise bebaut und weist Baumbestand auf. Der östliche Teilbereich (ca. 145 m x 105 m) ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt und weist keinen Baumbestand auf. Das Gelände steigt von Westen (702,0 m ü.NN) nach Osten (707,0 m ü.NN) um ca. 5 m (2,5 %). Entlang der Gewerbestraße zum Kieswerk hin ist eine Hecke vorhanden. Der Untergrund besteht aus Kies.



Abb. 4: Bestandsaufnahme - Ist-Zustand 31.08.2009

3.2. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung über die südlich verlaufende „Gewerbestraße“, die Stichstraße „Am Stoa“ (nicht als Ortsstraße gewidmet) und den tonnagebeschränkten (3,5 t) „Messnerweg“.

Dabei handelt es sich beim Straßenzug Talweg-Gewerbestraße um eine Vorfahrtsstraße.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über den Regionalbus (Linie 9659 Schongau - Altenstadt - Hohenfurch - Altenstadt) der Haltestelle Abzw. Schule in ca. 300 m Entfernung.

3.3. Grundwasserverhältnisse

Der Grundwasserstand liegt ca. 30,0 m unter der Geländeoberfläche.

4. VERFAHREN

4.1. Beschleunigtes Verfahren

Die Gemeinde hat sich zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB entschlossen.

Nachdem es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB) handelt, ist das beschleunigte Verfahren anwendbar. Diese werden – in Anknüpfung an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Satz 1 – gesetzlich definiert als Bebauungspläne für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Dabei stellen „Maßnahmen der Innenentwicklung“ zugleich den Oberbegriff dar¹.

Erfasst werden damit solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). In Betracht kommen, wie hier vorhanden, innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

¹ Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007), Beschlossen durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 21. März 2007 – Mustererlass Punkt 2.1.2.1

4.2. UVP/FFH Pflicht

Durch Überplanung des festgesetzten Wohngebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz²) oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet. Denn im Plangebiet wird **kein** betreffendes Vorhaben zugelassen, dass 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).

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Planänderung, die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter, namentlich die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Richtlinie³) und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Vogelschutzrichtlinie⁴) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, durch den Bebauungsplan beeinträchtigt werden (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind somit **nicht** erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB), es wird davon abgesehen.

4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch den Bebauungsplan entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen.

So liegt die durch den Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche bei ca. 8.622 m² Grundfläche und ist somit in die Fallgruppe 1 des § 13a BauGB einzustufen (Bebauungspläne, die eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern besitzen - § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Es gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Anhaltspunkte für einen engen sachlich, räumlich und zeitlich zusammenhängenden Bebauungsplan sind nicht gegeben.

Die Beibehaltung der Festsetzungen von Maßnahmen zur Grünordnung ist im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, die Nachverdichtung nach § 34 BauGB zu kompensieren.

5. VER- UND ENTSORGUNG

5.1. Stromversorgung

Erfolgt über die LEW, Buchloe.

5.2. Wasserversorgung/Löschwasserversorgung

Erfolgt über die Gemeinde Hohenfurch. Die Grundversorgung mit Löschwasser erfolgt über die Trinkwasserversorgung⁵.

5.3. Müllentsorgung

Erfolgt zentral über den Landkreis Weilheim-Schongau.

5.4. Fernmeldeversorgung

Erfolgt über die Telekom. Eine Breitbandversorgung ist über DSL (unter 2 %), Satellit (über 95 %) und UMTS (50- 75%) gegeben. (Quelle: Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas)

6. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

6.1. Städtebauliches, grünordnerisches und verkehrliches Konzept

Das Konzept des rechtsverbindlichen Bebauungsplans, die Schaffung eines typischen dörflichen Gewerbegebietes, wird beibehalten.

6.2. 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 können.

² Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

³ Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

⁴ Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979

⁵ Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW

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 Wohngebieten erkennbar.

Weitere Anforderungen für die Bauwerke werden im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachgewiesen. Die Hälfte der Grundstücksflächen, von Fl.-Nrn. 617/12, 619 und 620, liegen weiter als 50 m von der öffentlichen Erschließungsstraße (Gewerbestraße) entfernt. Bei einer Bebauung müssen, entsprechende Aufstellflächen und Bewegungsflächen für die Feuerwehr berücksichtigt werden.

7. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

7.1. Vorgehen

In der Änderung des Bebauungsplanes werden die in der Planzeichnung verwendeten Festsetzungen und Hinweise erläutert. Die textlichen Festsetzungen und Hinweise werden entsprechend geändert und ergänzt. 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 02.05.1995 weiter.

7.2. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Gewerbegebiets mit seinem flächenbezogenen Schallleistungspegel wird beibehalten. Durch den Wegfall der Ringerschließung ergibt sich eine Erhöhung der Baufläche um ca. 1.430 m², dies hat nach telefonischer Rücksprache mit einem Ingenieurbüro keine immissionsrechtlichen Auswirkungen, da die Erschließungsstraßen meist einbezogen wurden und auch ein ausreichender Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen, wie die Schule mit ca. 130 m und der Wohnbebauung (Sonnenweg) mit ca. 250 m vorhanden sind.

7.3. Maß der baulichen Nutzung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung nicht korrekt festgesetzt. Da die Mindestfestsetzung der Grundflächenzahl bzw. der Grundfläche (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) nicht erfolgte. Dieses wird mit der jetzigen Änderung berichtigt.

So wird hiermit die Maßfestsetzung durch Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Grundflächenzahl mit 0,5 wird vom Höchstmaß der Geschossfläche bei einer eingeschossigen Bebauung abgeleitet. Dabei werden die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete (von GRZ 0,8 bzw. GFZ 2,4) nicht überschritten.

Für die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen dürfen die Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,80 überschreiten, um die notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen unterzubringen. Dabei wird die Kappungsgrenze für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO mit 0,8 eingehalten.

Beibehalten bleibt die Regelung, dass maximal 20 % der versiegelten Flächen (im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO) wasserundurchlässig sein dürfen.

Während der öffentlichen Auslegung wurde, auf einen vermeintlichen Widerspruch, zwischen der Definition des Maßes der baulichen Nutzung („*zulässige Grundflächenzahl, hier 0,5. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,80 überschritten werden.*“) und der Festsetzung der Art der Bodenversiegelung („*Wasserundurchlässig versiegelte Flächen werden auf max. 0,2 Grundflächenzahl (GRZ) (Fläche ohne Gebäude) beschränkt. Alle Lagerflächen und Stellplätze sind wasserundurchlässig auszubilden. Wasserundurchlässige Beläge sind nur für Erschließungsstraßen und Arbeitsflächen im Freien zulässig.*“) verwiesen.

Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung bedeutet, dass auf dem Baugrundstück für Gebäude 50 % (Hauptanlage) der Baugrundstücksfläche, weitere 30 % für (Neben-) Anlagen (im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) wie:

- Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, ausgenutzt werden dürfen.

Die nicht geänderte Festsetzung zu den wasserundurchlässigen Belegen regelt die Art der Bodenversiegelung und nicht das Maß der Nutzung. Dies bedeutet, am obigen Beispiel, dass maximal 20 % der Baugrundstücksfläche mit (Neben-)Anlagen versiegelt werden können. Die übrigen Flächen der (Neben-)Anlagen (sowie Lagerflächen und Stellplätze) müssen wasserundurchlässig (z.B. Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge etc.) ausgeführt werden. Dies ist ein Anteil von 10 %. Diese Festsetzung dient dazu, im Gewerbegebiet, den Bodenschutz zu sichern und für die unversiegelten Flächen die Abfließgeschwindigkeit des anfallenden Regenwassers zu verringern, die Versickerungsflächen zu vergrößern und dem Hochwasserschutz zu dienen.

7.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erweitert.

7.5. Örtliche Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden dem vorhandenen Bestand angepasst.

Gleichzeitig wird das südlich der Gewerbestraße vorhandene Straßenbegleitgrün mit einer Breite von 2,0 m festgesetzt. Im Bereich der Ortseinfahrt wird nördlich der bestehenden Straßenführung ein 2,0 m breiter Streifen gesichert.

Eine Festsetzung von Sichtfeldern ist nicht erforderlich,

- da es sich beim Straßenzug Talweg - Gewerbestraße um eine Vorfahrtsstraße handelt bzw.
- bei der Einmündung des Talweges (von Süden) die Sichtfelder auf der öffentlichen Verkehrsfläche zum Liegen kommen, die von Bebauung freigehalten wird..

7.6. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden im Grunde beibehalten. Neu eingeführt werden straßenbegleitende Bäume, die entlang der Straße verschoben werden können.

Klarzustellen ist, dass die private Grünfläche kein Bestandteil des Baulandes (§ 19 Abs. 3 BauNVO) ist⁶ und weder bebaut, überfahren noch Fläche des Baugrundstücks ist.

7.7. Bauliche Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen werden beibehalten und um das Pultdach im GE 2 ergänzt..

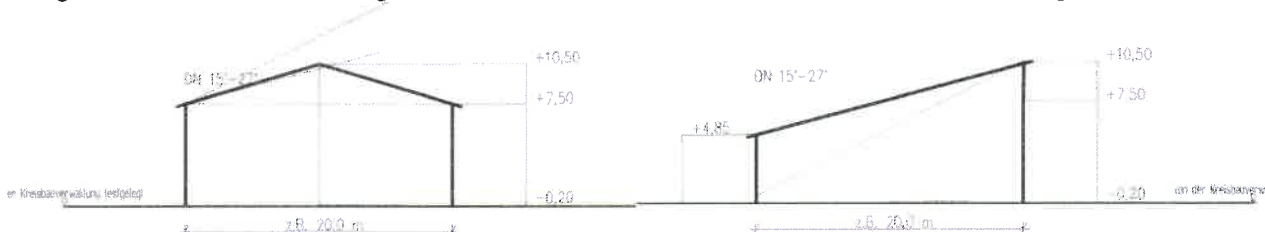


Abb. 5: Systemschnitte Satteldach bzw. Pultdach

7.8. Abstandsflächen

Als Abstandsflächen werden die gesetzlichen nach BayBO 2008 angeordnet. So gilt im Gewerbegebiet ein Abstand von 0,25 H mindestens 3 m. Sie dienen den gesunden Arbeitsverhältnissen, der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie dem Brandschutz.

7.9. Maßangabe

Die Maßangabe erfolgt, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, zurückhaltend.

8. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

8.1. Städtebauliche Werte

Geltungsbereich	Bisherige Festsetzung		Neue Festsetzung		Veränderung
	Fläche	Prozentual	Fläche	Prozentual	
	ca. 21.970 m ²	100,0 %	ca. 21.970 m ²	100,0 %	± 0
Gewerbegebiet	ca. 15.815 m ²	72,0 %	ca. 17.245 m ²	78,5 %	+ 1.430 m ²
Private Grünfläche	ca. 2.555 m ²	11,6 %	ca. 2.505 m ²	11,4 %	- 50 m ²
Verkehrsfläche Inkl. Straßenbegleitgrün	ca. 3.600 m ²	16,4	ca. 1.950 m ² ca. 270 m ² 2.220 m ²	10,1 %	-1.380 m ²
zulässige Geschossfläche (§ 20 Abs. 2 BauNVO)	7.907,05 m ²	GFZ 0,5	8.622,5 m ²	GFZ 0,5	+ 715 m ²
zulässig Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	k.A.	k.A.	8.622,5 m ²	GRZ0,5	
zulässige Überschreitung der Grundfläche für Anlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)	k.A.	k.A.	ca. 13.796 m ²	GFZ _{vers} 0,80	

Tab. 1: Ermittlung der Verteilung und Grundflächen

⁶ BVerwG B. vom 24.04.1991 - 4 NB 24.90

8.2. Fremdnützige Festsetzungen

Fl.-Nr.	Lage	Art	m ²
620	Gewerbestraße	Öffentliche Verkehrsfläche/ Straßenbegleitgrün	ca. 90 m ² Breite 0 m -1,8 m Länge ca. 86 m
<p>Hierdurch werden die Flächen dem Eigentum entzogen. Dieser Eingriff begründet eine Übernahme, die im Wege von privatrechtlichen Verträgen durch die Gemeinde erworben wurde. Alternativen bestehen ebenso wie für diesen Zweck gleich gut geeignete Grundstücke nicht. So wurde der Eingriff in das Privatgrundstück mit einer Breite von 1,8 m minimiert.</p>			

Tab. 2: Fremdnützige Festsetzungen

8.3. Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Grundstücke befinden sich in privatem und öffentlichem Eigentum. Durch das eingeleitete Umlegungsverfahren werden neue Baugrundstücke gebildet.

8.4. Auswirkungen

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

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

Hohenfurch, *19.01.2010*

Vogels
Vogelsgesang
Erster Bürgermeister



Frank Bernhard Reimann
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

