



## **BEKANNTMACHUNG**

### **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)**

### **Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Im Bachtal“ der Gemeinde Hohenfurch**

### **Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches**

Der Gemeinderat Hohenfurch hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.10.2022 die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Im Bachtal“ der Gemeinde Hohenfurch beschlossen. Die Aufstellung dieser Bebauungsplan-Änderung/Erweiterung soll im beschleunigten Verfahren nach §§ 13b i.V.m. 13a und 13 BauGB erfolgen.

#### **Lage des Plangebietes**

Der Änderungsbereich befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Hohenfurch nördlich der Schönach. Die Wegeentfernungen betragen zum Rathaus ca. 1,0 km, zum Kindergarten ca. 1,2 km, zur Schule ca. 1,7 km und zum Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) ca. 1,0 km.

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich betrifft die Fl.-Nrn. 295 (Bachtal Nr. 14), 2477/1 (Bachtal Nr. 10a), 2477/2, 2479/3, (Hangbereich), 2477/3, 2477/4, 2479/6, 2479/7 (Straße Bachtal) und die Teilflächen der Fl.-Nrn. 2477 und 2480/2 (Straße Bachtal).

Die Grundstücke befinden sich in öffentlichem (Fl.-Nrn. 2479/7, 2477/3, 2477/4, 2479/6 und 2480/2T) und privatem (Fl.-Nrn. 295, 2477/1, 247/2, 2479/3 und 2477T) Eigentum.

Der Umgriff weist ein Vieleck mit einer Ost-West-Breite von mind. ca. 30 m und max. ca. 190 m und einer Nord-Süd -Länge von ca. 130 m auf. Die Straße am Bachtal steigt von Nordosten (ca. 681,5 m ü.NHN) nach Insgesamt beträgt die Größe des Änderungs- und Erweiterungsbereiches ca. 5.360 m<sup>2</sup>.

Der Bebauungsplan setzt sich aus dem südlichen Änderungsbereich (ca. 5.595 m<sup>2</sup>) und dem nördlichen Erweiterungsbereich (ca. 3.540 m<sup>2</sup>) zusammen. Des Weiteren erfolgen im Änderungsbereich kleinere Randkorrekturen zu den aktuellen Flurgrenzen, die der alten analogen Planunterlage geschuldet sind.

Für den Änderungsbereich besteht bislang der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Im Bachtal“ i.d.F. vom 10.12.1999 und ist dem beplanten Bereich (§ 30 BauGB) zuzuordnen. Der Erweiterungsbereich ist dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

Diese gegenständliche 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ersetzt mit ihren geänderten, ergänzten und entfallenden Festsetzungen innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches zum Teil den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Im Bachtal“ in der Fassung vom 10.12.1999.

Im Übrigen gelten die nicht geänderten Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Im Bachtal“ fort.

Für die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches gilt die der öffentlichen Bekanntmachung zugrunde liegende zeichnerische Festsetzung, die als beigefügter Lageplan Bestandteil dieser Bekanntmachung ist.

#### **Wesentliche Inhalte der 1. Änderung/Erweiterung**

Der Bebauungsplan „Im Bachtal“ enthält für den Änderungsbereich folgende Festsetzungen:

Der bebaute Änderungsbereich wird, wie bisher, als Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) festgesetzt und um eine Bauparzelle nach Osten erweitert. Die Zahl der Wohnungen wird im Baubereich 2 mit drei Wohneinheiten und im Baubereich 3 mit einer Wohneinheit bestimmt. Dies ermöglicht eine Wohnnutzung mit einer gewissen Durchmischung von freiberuflichen Nutzungen und nicht störenden Handwerksbetrieben.

Als öffentliche Verkehrsfläche wird der verbreiterte Straßenraum des Bachtals mit einer neuen Regelbreite von 5,5 m festgesetzt. Dies ermöglicht es, auf Ebene der Straßendetailplanung einen Straßenraum mit einer versiegelten Straßenbreite von 5,00 m zu errichten.

### **Anlass und Planungsziel**

Der Gemeinde liegen zwei Anfragen zur Schaffung von Wohnraum durch den Eigentümer der Fl.-Nr. 295 (Bachtal Nr. 14) zur Nutzungsänderung eines Teils des bestehenden Garagen-/Werkstattgebäudes zu Wohnzwecken sowie durch den Eigentümer der Fl.-Nr. 2477 zur Errichtung eines Wohngebäudes für einen Familienangehörigen vor. Ferner soll der auf der nördlich der Straße gelegenen Wiesenfläche vorhandene Unterstand zur privaten Hobby-Schafhaltung legalisiert und ein zusätzliches Gebäude zum Unterstellen von Sachen und zum vorübergehenden Aufenthalt von Tieren gesichert werden. Dies macht sich die Gemeinde zu Eigen und möchte so Flächen für den Wohnungsbau ausweisen. Gleichzeitig möchte sie das bisherige Konzept des Bebauungsplanes insoweit ändern, indem die überbaubaren Grundstücksflächen und Grundflächen an den vorhandenen Bestand angepasst und die bestehende Verkehrsfläche der Straße Bachtal inklusive einer Verbreiterung planungsrechtlich gesichert wird. Letztendlich sollen der Straßenverlauf der Straße Bachtal mit seiner Verbreiterung und die beiden Wohngebäude (Bachtal Nr. 12a und Nr. 14) planungsrechtlich gesichert werden.

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist es, die Belange der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB), die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Anforderung an kostensparendes Bauen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB), den Belang von Freizeit (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) und die Belange des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) zu berücksichtigen..

Hierzu wird ein Allgemeines Wohngebiet (ca. 3.470 m<sup>2</sup>), eine Fläche für die Landwirtschaft (ca. 280 m<sup>2</sup>), eine öffentliche Verkehrsfläche mit straßenbegleitender Grünfläche (ca. 1.390 m<sup>2</sup>) und eine private Grünfläche (ca. 3.990 m<sup>2</sup>) festgesetzt.

Ferner wird teilweise von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (Allgemeines Wohngebiet, Fläche für die Landwirtschaft) abgewichen und dieser mit der Änderung des Bebauungsplanes (§§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 TS. 2 BauGB) angepasst (4. Berichtigung).

Der Gemeinderat Hohenfurch hat ebenfalls in seiner Sitzung am 25.10.2022 den von Architekt und Stadtplaner Frank Bernhard Reimann, 82256 Fürstenfeldbruck ausgearbeiteten Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Im Bachtal“ in der Fassung vom 25.10.2022, bestehend aus Satzung mit Planzeichnung und Begründung beraten und gebilligt. Ferner wurde die Durchführung der Ersatzbeteiligung nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB beschlossen.

**Mit Bekanntmachung vom 17.01.2023 wurde die Öffentlichkeit über die Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit in der Zeit vom 19.01.2023 bis einschließlich 09.02.2023 zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie wesentlichen Auswirkungen informiert (Ersatzbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Hieraus wurden seitens der Öffentlichkeit keine Äußerungen bzw. Stellungnahmen vorgebracht. Somit bleiben die vorgenannten Planunterlagen i.d.F. vom 25.10.2022 unverändert.**

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 sowie 3 Abs. 2 BauGB steht somit der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Im Bachtal“, in der Fassung vom 25.10.2022 bestehend aus der Satzung mit Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen und den Festsetzungen durch Text) und der Begründung, zur Einsicht in der Zeit von

**Mittwoch, 08.03.2023 bis einschließlich Montag, 17.04.2023**

zur Verfügung.

Zeitgleich werden zusätzlich die Planung (sämtliche auszulegende Unterlagen) und dieser Bekanntmachungstext, der ebenso an der gemeindlichen Anschlagtafel aushängt, auch durch Einstellen in das Internet bzw. durch Bereitstellung auf der Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt unter [www.vg-altenstadt.de](http://www.vg-altenstadt.de) (unter „Bekanntmachungen & Bauleitplanung – Gemeinde Hohenfurch“) zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten.

Gemäß des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Plansicherstellungsgesetz-PlanSiG) i.d.F. vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2234) wird bestimmt, dass die öffentliche Auslegung durch eine Veröffentlichung im Internet ersetzt wird (§ 3 PlanSiG) und die Abgabe der Erklärung zur Niederschrift ausgeschlossen ist (§ 4 PlanSiG).

Aufgrund einer Empfehlung des Bayerischen Gemeindetages, den Publikumsverkehr in den Rathäusern wegen der COVID-19-Pandemie so weit wie möglich einzuschränken, sind das Rathaus Hohenfurch bzw. das Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt derzeit nur mit vorheriger Terminvereinbarung erreichbar.

Der Telefon- und Email-Dienst (elektronischer Zugang) des Bauamtes der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt steht Ihnen als formwahrende Alternative zu den allgemeinen Amts- bzw. Dienststunden unter der Telefonnummer 08861/2300-0 von Montag bis Freitag 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und Donnerstag zusätzlich 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr – Email: rainer.seidl@altenstadt-wm.bayern.de zur Verfügung.

Zu diesen Zeiten können während dieser Auslegungsfrist Fragen telefonisch oder per E-Mail geklärt werden. Äußerungen (Bedenken und Anregungen) zur aktuellen ausgelegten Bauleitplanung können während der Auslegungsfrist als elektronische Erklärung (durch einfache E-Mail) an die o.g. Email-Adresse gesandt werden.

**Hinsichtlich der Corona-Einschränkungen sollte jeder persönliche Kontakt vermieden werden. Hierzu bitten wir Sie nachhaltig und vorrangig Gebrauch zu machen, den Planentwurf (sämtliche auszulegende Unterlagen), der ab dem 08.03.2023 auf der Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt unter [www.vg-altenstadt.de](http://www.vg-altenstadt.de) (unter „Bekanntmachungen & Bauleitplanung – Gemeinde Hohenfurch“) bis zum 17.04.2023 zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten wird, online einzusehen. Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 des Plansicherstellungsgesetzes wird ausdrücklich klargestellt, dass mit dieser Veröffentlichung im Internet die im Baugesetzbuch angeordnete Auslegung erfüllt wird. In der derzeitigen außergewöhnlichen Lage ist es jedem Bürger trotzdem zumutbar, sich hierzu ausschließlich online zu informieren und sich anschließend bei der telefonischen Auskunftsstelle der Gemeinde zu erkundigen und nachzufragen.**

Sollten Bürger dennoch auf die Einsichtnahme im Rathaus Hohenfurch bzw. im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt bestehen, ist dies ausschließlich mit vorheriger telefonischer Terminvereinbarung möglich. Im Anschluss daran werden unter Einhaltung der Vorgaben des Infektionsschutzes und der Vorsorge der Bürger i.V.m. der eindeutigen Rechtslage die auszulegenden Unterlagen in den vorgenannten Dienststellen in einem separaten Raum bereitgestellt. Dieser Raum ist von jedem Bürger nur einzeln, unter Einhaltung des Mindestabstands und mit entsprechendem Schutz (Mund-Nasen-Schutz) zu betreten.

Hinweis: Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und dem Bayerischen Datenschutzgesetz (BayDSG). Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt:

Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO), welches im vorgenannten Auslegungszeitraum bei oben genannten Dienststellen mit ausliegt bzw. ebenfalls auf der Internetseite (Informationsblatt Datenschutz) eingestellt wurde.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Im Bachtal“ wird gemäß §§ 13b i.V.m. 13a und 13 BauGB im sog. "Beschleunigten Verfahren" aufgestellt. Gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 3 BauGB wird weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Weiterhin wird auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

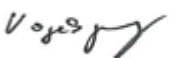
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die o.g. Bauleitplanung berührt werden können, werden gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 sowie 4 Abs. 2 BauGB parallel zu dieser öffentlichen Auslegung am Verfahren beteiligt.

Der Beschluss und die Frist zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 sowie 3 Abs. 2 BauGB wird hiermit gemäß BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Diese Bekanntmachung erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 sowie § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 des Baugesetzbuches und ist auf der vorgenannten Internetseite sowie an der gemeindlichen Anschlagtafel zur Einsichtnahme verfügbar.

Hohenfurch, den 28.02.2023

GEMEINDE HOHENFURCH



Vogelsgesang  
1. Bürgermeister



Bekannt gemacht per Aushang am: 28.02.2023

Ende der Bekanntmachung mit Abnahme am: 18.04.2023