Gemeinde Hohenfurch

Landkreis Weilheim-Schongau

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kreuzstraße - Nahversorgung Hohenfurch"

Fl.-Nrn. 422T, 427, 880T („Kreuzstraße"), 434/2T („Kreuzstraße"), 227/8T („Bräuweg") und 879T („Schongauer Straße" Bundesstraße B 17).

Datum: 12.11.2013, 28.01.2014, 18.03.2014

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

Umweltbericht Grünordnung: Ilka SIEBENEICHER
Dipl.-Ing. FH Landschaftsarchitektin Stadtplanerin
Issingerweg 28, 86943 Thaining
Tel: 0 83 94 - 998 345

Inhalt:

1. EINFÜHRUNG ... 3
1.1. Lage des Plangebiets ... 3
1.2. Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplans ... 3
2. ANGABEN ZUM PLANGEBIET ... 3
2.1. Abgrenzung und Größe ... 3
2.2. Eigentumsrechtliche Situation ... 4
2.3. Vorhandene Nutzungen ... 4
2.4. Vorbelastung des Plangebietes ... 4
2.5. Verkehrliche Anbindung ... 5
3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN ... 6
3.1. Ziele der Raumordnung ... 6
3.2. Planungsrechtliche Beurteilung ... 7
3.3. Flächennutzungsplan ... 7
3.4. Landschaftsplan ... 7
3.5. Weitere Rechtsvorschriften ... 8
4. VERFAHREN ... 9
4.1. Beschleunigtes Verfahren ... 9
4.2. UVP-Pflicht ... 9
4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ... 9
5. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS ... 10
5.1. Städtebauliches Konzept ... 10
5.2. Grünordnerisches Konzept ... 10
5.3. Verkehrliches Konzept ... 10
5.4. Technische Versorgung ... 11
5.5. Technische Entsorgung ... 12
5.6. Vorbeugender Brandschutz ... 12
6. UMWELTBERICHT ... 12
6.1. Einleitung ... 12
6.2. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans ... 13
6.3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung ... 13
6.4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung ... 13
6.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich ... 17
6.6. Alternative Planungsmöglichkeiten ... 17
6.7. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken ... 18
6.8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) ... 18
6.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 18
7. PLANINHALT ... 19
7.1. Allgemein ... 19
7.2. Art der baulichen Nutzung ... 19
7.3. Flächen für den Gemeinbedarf ... 20
7.4. Maß der baulichen Nutzung ... 20
7.5. Überbaubare Grundstücksfläche/Bauweise ... 21
7.6. Abstandsflächen ... 21
7.7. Örtliche Verkehrsflächen ... 22
7.8. Bauliche Gestaltung ... 22
7.9. Immissionsschutz ... 22
7.10. Grünordnung ... 23
7.11. Maßangabe ... 24
7.12. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen ... 24
8. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN ... 24
8.1. Flächenverteilung ... 24
8.2. Weitere Auswirkungen ... 25
8.3. Überschlägige Kosten ... 25
8.4. Bodenordnung ... 25
8.5. Sichtfelder/Anbauverbotszone ... 25
8.6. Berichtigung des Flächennutzungsplanes ... 25
8.7. Haftungsausschluss ... 26
8.8. Sonstige abwägungsbedürftige Belange ... 26

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Plangebiets

Abb. 1: Digitales Orthphoto DOP © LVG Bayern 2012 (rot: Lage des Geltungsbereichs)

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage innerhalb des Siedlungsgebietes östlich der Bundesstraße B 17. Die Entfernung zum Rathaus beträgt ca. 200 m Luftlinie.

1.2. Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Ziel und Zweck der Neuaufstellung ist es, die planungsrechtliche Grundlage für ein Nahversorgungszentrum (insbesondere ein Lebensmittel-Vollsortimenter, Getränkemarkt etc.) in Hohenfurch zu schaffen und einen Standort für öffentliche Einrichtungen zu sichern. Damit soll die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs mit Lebensmitteln gesichert werden.

Hierzu soll ein „Sondergebiet" (mit zwei Teilbereichen mit einer Fläche von ca. 0,914 ha) , eine „Fläche für Gemeinbedarf" (mit ca. 0,173 ha), „Straßenverkehrsfläche" (ca. 0,304 ha) und „straßenbegleitendes Grün" (ca. 0,018 ha) festgesetzt werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Belange des Immissionsschutzes (Verkehrs- und Gewerbelärm), die verkehrsmäßige Erschließung (Anbindung an die Bundesstraße B 17) und der Innenentwicklung berücksichtigt.

2. ANGABEN ZUM PLANGEBIET

2.1. Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich betrifft die Fl.-Nr. 427 und Teilfläche der Fl.-Nrn. 422T, 880T („Kreuzstraße"), 434/2T („Kreuzstraße"), 227/8T („Bräuweg") und 879T („Schongauer Straße" - Bundesstraße B 17) und umfasst mit einer Abmessung von ca.140 m x 105 m eine Fläche von ca. 14.085 m². Tendenziell steigt das Gelände von Nordosten nach Südwesten leicht um ca. 3,4 Höhenmeter (von ca. 696,84 m ü.NN auf 700,27 m ü.NN). Wobei die parallel zur „Schongauer Straße" (Bundesstraße B 17) verlaufende Verbindungsspange (zwischen „Bräuweg" und der „Kreuzstraße") vom höhengleichen Anschusspunkt im Norden, nach Süden abfällt und so die eine höhenfreie Fußgängertunnel der Bundesstraße B 17 schafft.
Entlang der Bundesstraße ist das Relief der Fläche vor allem nördlich der „Kreuzstraße" durch den Damm der B 17 geprägt, der sich vom restlichen Gelände deutlich abhebt.

Das Gebiet wird begrenzt:

- Im Osten durch die Westgrenze der Fl.-Nrn. 427/4 (Bräuweg Nr. 6), 427/7 (private Zufahrt Bräuweg Nrn. 10 und 12),

- im Süden durch die südliche Grenze der Fl.-Nr. 434/2 („Kreuzstraße"),
- im Westen durch die westliche Grenze der Fl.-Nr. 880 (Verbindungsspange zwischen „Bräuweg" und „Kreuzsstraße") und
- im Norden der Ausdehnung des neuen Knotenpunkes und der südlichen Grenze der Fl.-Nr. 422 („Bräustadl" Bräuweg Nr. 2) und Fl.-Nr. 424 (Bräuweg Nr. 4).

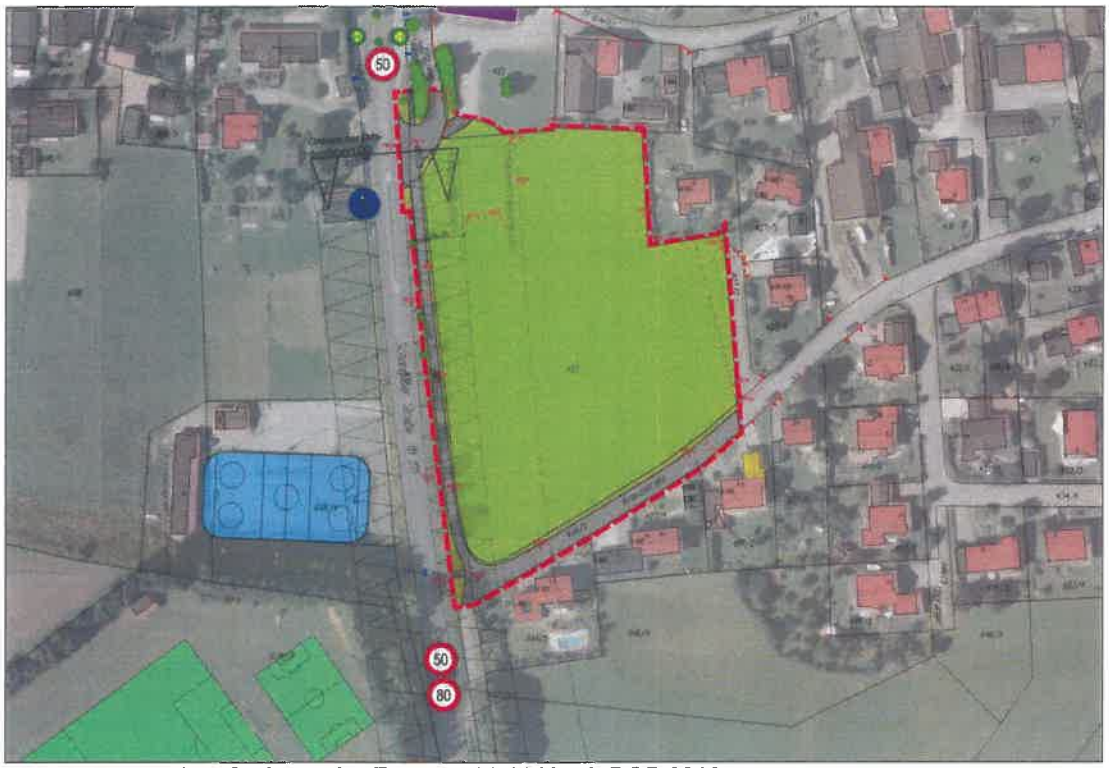

Abb. 2: Bestandsaufnahme - Ist-Zustand 08-2013 mit DOP 2012

2.2. Eigentumsrechtliche Situation

Die Grundstücke befinden sich in öffentlichem und privatem Eigentum.

2.3. Vorhandene Nutzungen

Das Planungsgebiet stellt sich derzeit als landwirtschaftlich genutztes Grünland dar und wird durch die „Kreuzstraße" im Süden und durch die B 17 mit parallel dazu verlaufendem Verbindungsweg im Westen begrenzt. Im Norden schließen neben der Anschlussstelle der B 17 die Freiflächen des „Bräustadls" (Wiese) und einer landwirtschaftlichen Hofstelle an, im Osten die Gartenbereiche der Wohnbebauung.
Gehölzbestand ist nördlich der Anbindung an die Bundesstraße B 17 vorhanden. Zwischen dem Verbindungsweg parallel der B17 und der Bundesstraße (Dammbereich) bestehen ebenfalls Bäume und Sträucher, insbesondere im Süden an der Einmündung in die Kreuzstraße und am Fußgängertunnel einige größere Ahornbäume. Der Damm zwischen der Bundesstraße und dem Verbindungsweg steigt von Norden nach Süden in seiner Höhe an.

Der im Norden des Planungsgebietes befindliche sog. „Bräustadl" dient als gemeindliche Lagerfläche. Die zweigeschossige Hofstelle östlich davon wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Im Osten schließen ein- bis zweigeschossige Wohngebäude an. Im Süden, südlich der „Kreuzstraße" befinden sich zweigeschossige Wohngebäude, wobei ein Gebäude als Laden für Fahrräder genutzt wird.

2.4. Vorbelastung des Plangebietes

2.4.1. Altlasten

Altlastenverdachtsflächen (d.h. Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten) und kartierte Altlasten sind in der Gemeinde Hohenfurch und somit auch im Plangebiet nicht bekannt. Dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim[1] liegen ebenfalls keine Grundstücksflächen im Kataster (Stand 31.03.2004) gemäß Art. 3 BayBodSchG vor, für die ein Verdacht, auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

[1] Schreiben vom 19.12.2013 im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BaugB

2.4.2. *Verkehrslärm und Bundesstraße*

Westlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 17 zwischen Landsberg am Lech und Schongau. Die Bundesstraße die, zur Verbesserung der Verkehrsqualität und der Erhöhung der Sicherheit, von 2004 bis 2010 zwischen Landsberg und Hohenfurch dreistreifiger ausgebaut wurde.

Abb. 3: Verkehrsmengen (blau: Bundesstraße, braun: Kreisstraße) und Ortsdurchfahrten (grün: freie Strecke, rot: Ortsdurchfahrt)

Straße B17	Zstnr2005	DTV_Kfz2005	DTV_SV2005	Veränderung	Prozentuale Veränderung
B 17 DTV_{2000}	81319156	11.887	1319		
B 17 DTV_{2005}	81319156	12.921	1252	+ 1034	+ 8,7%
B 17 DTV_{2010}	81319156	14.131	1437	+ 1210	+ 9,4 %

Tab. 1: Straßenverkehrszählung

Durch das Ingenieurbüro Greiner wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung[2] erstellt. Diese kommt zu folgender Beurteilung der Verkehrsgeräusche

„Aufgrund der Bundesstraße B 17 ergeben sich an dem geplanten Gebäude im Teilbereich SO 2 Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für GE-Gebiete werden an der Westfassade um bis zu 1 dB(A) tags und 5 dB(A) nachts überschritten. An den übrigen Fassaden werden die Orientierungswerte unterschritten.
Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Büroräume) im Teilbereich SO 2 ist ein Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile in Höhe von $R'_{w,res}$>35dB gemäß DIN 4109, Tabelle 8 einzuhalten.
Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf werden Beurteilungspegel von bis zu 61 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts erreicht. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für MI-Gebiete werden um bis zu 1 dB(A) tags und 5 dB(A) nachts überschritten.
Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ergeben sich in Bezug auf Büronutzungen o.a. keine erhöhten Anforderungen gemäß der DIN 4109. Für Wohnnutzungen ergeben sich leicht erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sowie gegebenenfalls die Notwendigkeit von fensterunabhängigen Belüftungsmöglichkeiten für Schlaf- und Kinderzimmer, die jedoch erst im Zuge der Planungskonkretisierung festzulegen sind."

2.5. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt von der „Schongauer Straße" (Bundesstraße B 17) mit Tempo 50 durch eine bestehende Linksabbiegespur auf den „Bräuweg", der Verbindungsspange („Planstraße A") zwischen „Bräuweg" und „Kreuzstraße" und der „Kreuzstraße" im Süden.

Die „Kreuzstraße" weißt eine Mischfläche mit einer Fahrbahnbreite von ca. 6,2 m, die Verbindungsspange eine Mischfläche mit einer Fahrbahnbreite von ca. 3,2 m und der „Bräuweg" eine Mischfläche mit einer Fahrbahnbreite von ca. 5,1 m auf.

Die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer erfolgt über die Mischnutzung und über einen Fußweg zur Bushaltestelle im Norden sowie über eine Fußgängerunterführung, unter der Bundesstraße B 17, im Süden zu den westlich der Bundesstraße gelegenen Siedlungsteilen und den Sportflächen.

[2] IB Greiner: „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche)" Bericht Nr. 213110/2 vom 08.11.2013

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Bushaltestelle „B 17" der Regionalbus (Linie 9659 Schongau - Altenstadt - Hohenfurch - Altenstadt und Linie 9824 Landsberg a. Lech Bhf. - Schongau Bhf.) direkt nördlich des Geltungsbereichs.

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Ziele der Raumordnung

3.1.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Die Gemeinde Hohenfurch liegt im „allgemeinen ländlichen Raum". Sitz der Verwaltungsgemeinschaft ist Altenstadt. Die Stadt Schongau (ca. 5 km entfernt), übt eine mittelzentrale Funktion aus und verfügt über die notwendigen Versorgungsfunktionen.

Ferner sind folgenden Grundsätze bzw. Ziele einschlägig:
- 1.2 Demografischer Wandel [1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen - Abstimmung auf die Bevölkerungsentwicklung (Z) 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen (G)]
- 1.4 Wettbewerbsfähigkeit [1.4.1 Hohe Standortqualität (G)]
- 2.2 Gebietskategorien [2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums]
- 1.2 Demografischer Wandel [1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen - Abstimmung auf die Bevölkerungsentwicklung (Z) 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen (G)]
- 3 Siedlungsstruktur [3.1. Flächensparen (G) 3.2, Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z), 3.3 Vermeidung von Zersiedlung (G/Z)]
- 5.3 Einzelhandelsgroßprojekte [5.3.1 Lage im Raum (Z), insbesondere Abweichung für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, 5.3.2 Lage in der Gemeinde (Z), 5.3.3 Zulässige Verkaufsfläche (Z)],
- 5.4 Land- und Forstwirtschaft [5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen (G)]
- 6 Energieversorgung [6.1 Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur (G)] und
- 7 Freiraumstruktur.

3.1.2. Regionalplan

Der Regionalplan präzisiert die Aussagen. Nachdem durch den Regionalen Planungsverband noch keine Überarbeitung des Regionalplanes erfolgt ist liegt Hohenfurch auf der *„Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung"* (Schongau - Landsberg am Lech) und der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt wird als „Unterzentrum" eingestuft.

Ferner sind von der Regionalplanung folgende Ziele und Grundsätze einschlägig:
- A II Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll 4,
- B I Siedlungsgebiet 2.7.1, 2.7.2,
- B II Siedlungsleitbild 1.1., 1.2, 1.3, 1.5, 1.6, 1.8,
- B II Gewerbliche Siedlungstätigkeit 3.1, 3.2, 4 und
- B IV Gewerbliche Entwicklung 4 Handel 4.1, 4.2, 4.3 und 4.4.

3.1.3. Ergebnis der landesplanerische Beurteilung

Durch die Gemeinde Hohenfurch wurde bei der Höheren Landesplanung der Regierung von Oberbayern bereits die Möglichkeit der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche (VK) von 1.200 m² (REWE) und zwei Fachmärkte mit 500 m² VK bzw. 700 m² VK (evtl. Drogeriemarkt) angefragt. Diese kam zu der Beurteilung, dass:

„... der geplante Vollsortimenter und die zwei (für sich jeweils kleinflächige Fachmärkte) zusammen noch kein Einkaufszentrum" bilden. *„Somit sind die geplanten Märkte aus landesplanerischer Sicht getrennt zu beurteilen.*

Bei dem geplanten REWE-Markt handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt. Gemäß LEP" [2006] *„B II 1.2.1.2 ist ein Vollsortimenter bis 1.200 m² VK auch in nicht zentralen Orten und Kleinzentren im ländlichen Raum zulässig. Einzelhandelsgroßprojekte, soweit sie ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs dienen, kommen ausnahmsweise auch in Kleinzentren und nichtzentralen Orten in Betracht, wenn diese über keine Versorgung mit diesen Waren verfügen und sie dem ländlichen Raum angehören. Der geplante REWE-Markt ist daher an diesem städtebaulich integrierten Standort vereinbar mit den Erfordernissen der Raumordnung. Hierfür ist ein Sondergebiet auszuweisen.*

Bei den geplanten beiden Fachmärkten handelt es sich nicht um Einzelhandelsgroßprojekte. Eine gesonderte landesplanerische Beurteilung ist hierfür aus der Sicht des Einzelhandels nicht erforderlich, da das o.g. Ziel des Landesentwicklungsprogramms nicht einschlägig ist.

Insgesamt ist daher festzustellen, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung aus der Sicht des Einzelhandels nicht widerspricht. Eventuell betroffene andere Belange sind in den nachfolgenden Verwaltungsverfahren zu behandeln."[3]

3.2. Planungsrechtliche Beurteilung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht kein Bebauungsplan. Die Freifläche wird nicht von der vorhandenen umgebenden Bebauung geprägt, sondern ist einer von der Umgebung unabhängigen städtebaulichen Entwicklung fähig. Somit ist sie kein Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, sondern dem Außenbereich (§ 35 BauGB) als sogenannter Außenbereich im Innenbereich zuzurechnen, da das Plangebiet auf drei Seiten von Bebauung umgeben ist und so dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist.

3.3. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Hohenfurch besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan[4] i.d.F. vom 13.04.1982.
Der Flächennutzungsplan stellt „Planerisch bedeutsame Grün - u. Freiflächen z. Bsp. Grünzüge, hofnahe Betriebsflächen u. Gärten zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie Abstandsflächen" überlagert mit „anbaufreier Zone und Ortsdurchfahrtsgrenze – Bundesstraße 17" gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dar. Umgeben wird das Plangebiet im Norden durch „Planerisch bedeutsame Grün - u. Freiflächen etc." und „Dorfgebiet", im Osten durch „„Planerisch bedeutsame Grün - u. Freiflächen etc." bzw. „Allgemeinem Wohngebiet, im Süden durch ein „Fläche für die Landwirtschaft" und im Westen durch den Verlauf der „Hauptverkehrsstraße" darüber hinaus von „Sportplatz".

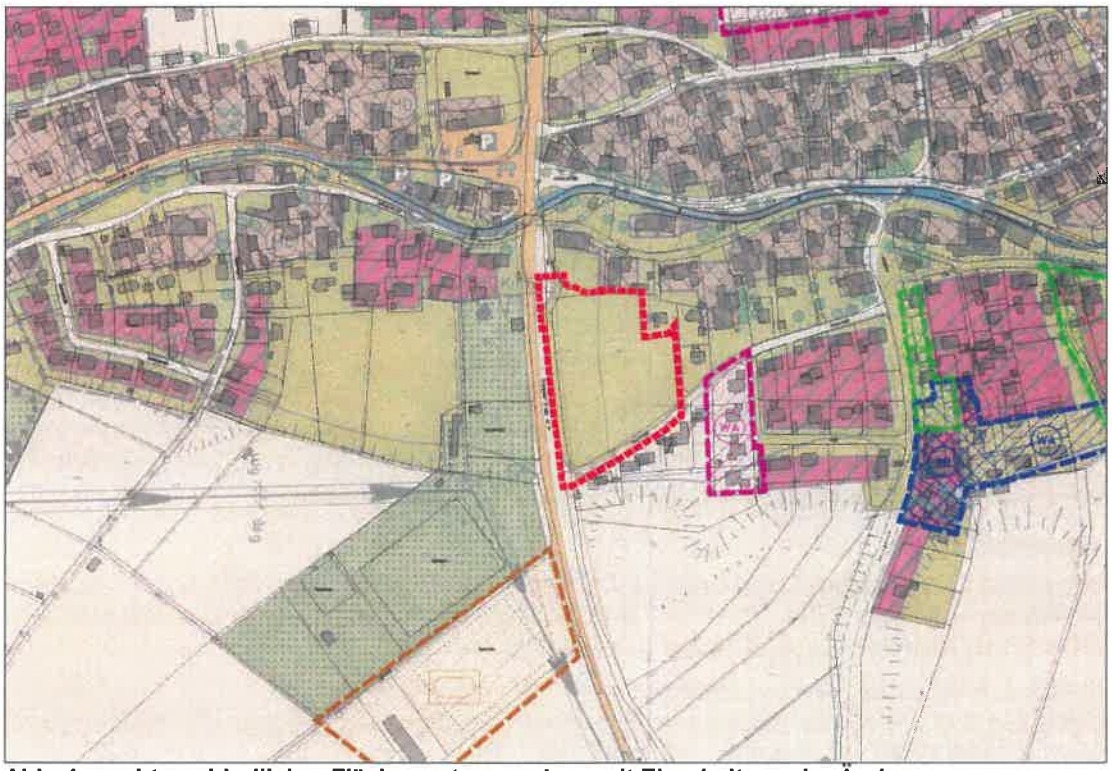

Abb. 4: rechtsverbindlicher Flächennutzungsplans mit Einarbeitung der Änderungen

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

3.4. Landschaftsplan

Die Gemeinde Hohenfurch hat 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.
Der Bestands- und der Maßnahmenplan sieht im Norden eine Eingrünung der nördlich vorhandenen Bebauung vor.
Die Gemeinde Hohenfurch folgt zugunsten der Zentralität einer Nahversorgung und der integrierten Lage den Empfehlungen des Landschaftsplans hier nicht und definiert den Ortsrand von Hohenfurch neu. Dieser befindet sich durch die vorhandene bauliche Erweiterung südlich der Kreuzstraße nun weiter südlich.

[3] Schreiben vom 14.02.2013 Gz 24.1-8210-WM-1-13
[4] Regierung von Oberbayern, Genehmigungsschreiben vom 20.12.1982 (Az.: 422-6106.WM 10)

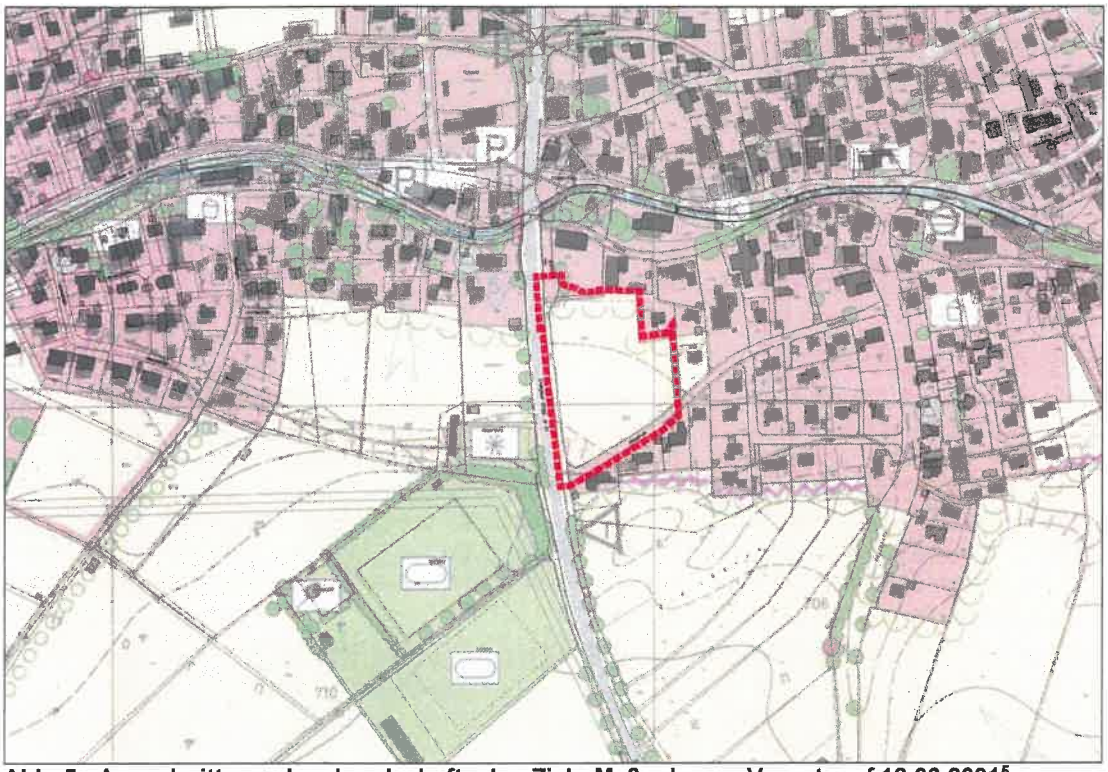

Abb. 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Ziele-Maßnahmen, Vorentwurf 18.06.2001[5]

3.5. Weitere Rechtsvorschriften

3.5.1. Anbaubeschränkungszone und Anbauverbotszone

Die Grenze der Ortsdurchfahrt für den Erschließungsbereich liegt bei km 61,058 (seit 2011 bei OD/3,140) der Bundesstraße B 17. Somit liegt fast das gesamte Plangebiet außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten.

Gemäß Bundesfernstraßengesetz ist eine 20 m (§ 9 Abs. 1 FStrG) breite (gemessen vom Fahrbahnrand) Anbauverbotszone gegeben. Bezogen auf den Geltungsbereich handelt sich dabei um einen im Durchschnitt ca. 16,6 m breiten Streifen entlang der Bundesstraße. Weiter ist auf einer Breite von 40 m (gemessen vom Fahrbahnrand) eine Anbaubeschränkungszone (§ 9 Abs. 2 FStrG) gegeben. Davon befindet sich ein ca. 36,6 m breiter Streifen innerhalb des Geltungsbereiches.

3.5.2. Denkmalschutz

Der Datenabruf beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege[6] hat ergeben, dass keine Eintragungen in die Denkmalliste vorhanden sind. So sind in unmittelbarer Nähe (ca. 500 m) keine Bodendenkmäler kartiert. Allerdings ist im Siedlungsgebiet folgendes Baudenkmal kartiert:

- *D-1-90-129-6 (nördlich des Geltungsbereichs in ca. 135 m Entfernung)*
  (Hehl/Wirt) Gasthof mit Steilsatteldach und Putzgliederung, Barocktreppe und Stuckdekor, gewölbte Räume im Wirtschaftsteil mit Bezeichnung am Pfeiler 1704.
- *D-1-90-129-5 (östlich des Geltungsbereichs in ca. 165 m Entfernung)*
  Ehem. Bauernhof, sog. Lexter, breiter zweigeschossiger Einfirsthof mit Satteldach und Giebeltenne, 2. Drittel 19. Jh.

3.5.3. Wasserwirtschaft

Der Datenabruf beim Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern[7] hat ergeben, dass keine "wassersensiblen Bereiche (Auen und Niedermoore)" und „festgesetzte Überschwemmungsgebiete" im Planumgriff vorhanden sind.

---

5 Gemeindlicher Landschaftsplan, Vorentwurf, Dipl.-Ing. Frank-Krieger, Kaufbeuren
6 Bayernviewer Denkmal: http://www.geodaten.bayern.de/tomcat_files/denkmal_start.html, Daten: August 2013
7 Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-aqua/, Datenabruf Aug. 2013

4. VERFAHREN

4.1. Beschleunigtes Verfahren

Die Gemeinde hat sich zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB entschlossen. Nach Auffassung der Gemeinde und des Landratsamtes Weilheim-Schongau handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB), damit ist das beschleunigte Verfahren anwendbar. Diese werden – in Anknüpfung an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Satz 1 – gesetzlich als Bebauungspläne für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung definiert. Dabei stellen „Maßnahmen der Innenentwicklung" zugleich den Oberbegriff dar[8].

In Betracht kommen, wie hier vorhanden, *„...solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung, und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). In Betracht kommen insbesondere innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brach gefallene Flächen oder einer anderen Nutzungsart zuzuführenden Flächen[9]".*

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt bei 4.730 m² und ist somit in die Fallgruppe 1 des § 13a BauGB einzustufen (Bebauungspläne, die eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern besitzen - § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht bekannt.

4.2. UVP-Pflicht

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit einem Sondergebiet Nahversorgungszentrum und einer Fläche für Gemeinbedarf handelt es sich bei dem Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² um **ein** bauplanungsrechtliches Vorhaben, dass nach Nr. 18.6.2 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz[10] einer allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles bedarf.

Die durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalles[11] kommt zu dem Ergebnis:

„Der Bebauungsplan 'Kreuzstraße - Nahversorgung Hohenfurch' (Nahversorgungszentrum) führt unter besonderer Berücksichtigung der unter Punkt 1 bis 3 aufgeführten Punkte sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht somit keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Das Verfahren kann nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Ebenso sind keine kumulativen Auswirkungen durch die beiden geplanten Fachmärkte zu befürchten."

Um den Umweltbelangen einen ausreichenden Stellenwert zu geben, wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt.

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 sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigen, bereits durch den Eingriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zulässig. Damit ist kein weiterer Ausgleich erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Die durch die Festsetzung zur Grünordnung vorgesehenen Maßnahmen sind im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, die erheblichen und nachteiligen Beeinträchtigungen durch den zu erwartenden Eingriff in einem ausreichenden Umfang zu vermindern, sodass sie nicht mehr als erheblich und nachteilig empfunden werden.

---

[8] 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

[9] Punkt 2.1.2.1 des Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007 - Mustererlass)

[10] 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)

[11] Reimann/Siebeneicher, Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kreuzstraße - Nahversorgung Hohenfurch" Vorprüfung des Einzelfalls, i.d.F. vom 07.10./15.10.2013

5. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

5.1. Städtebauliches Konzept

Das Planungskonzept ist aus dem Vorhabenshintergrund des geplanten Lebensmittel-Vollsortiments mit Getränkemarkt (1. Bauabschnitt) und dem Vorentwurf des Baukörpers[12] entstanden. So entwickelt sich der Hauptbaukörper mit vorgelagertem Parkplatz parallel zur Bundesstraße B 17 („Schongauer Straße"). Als weitere Bauabschnitte sind der südliche Baukörper vorgesehen, der den Parkplatz nach Süden abschließt und das nördliche Gebäude der Fläche für Gemeinbedarf. Insgesamt wird durch die Gebäudeanordnung mit dem südlichen Abschluss eine Hofsituation geschaffen.
Die Höhenentwicklung der Baukörper greift die Zweigeschossigkeit der umgebenden Bebauung auf und führt diese fort.

5.2. Grünordnerisches Konzept

Das Vorhaben wird durch Großbaumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen in den dörflichen Zusammenhang eingebunden. Dabei soll sowohl an der Planstraße A als auch an der Kreuzstraße eine durchgehende Baumreihe entstehen. Die Stellplätze sollen ebenfalls mit Großbäumen begrünt werden, um eine Aufenthaltsqualität zu schaffen und Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild zu vermindern. Da es sich um Baumstandorte in einem weitgehend versiegelten Umfeld handelt, die darüber hinaus durch negative Umwelteinwirkungen (Abgase, Streusalz, geringer Wurzelraum) belastet sind, wurde bei der vorgeschlagenen Arten- und Sortenauswahl auf die nach der GALK Straßenbaumliste (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz e.V.) vom 10.11.2013 geeigneten Arten und Sorten zurückgegriffen. Die Liste führt für belastete, städtische Standorte Baumarten und -sorten auf, die von deutschen Gartenamtsleitern jahrelang im städtischen Umfeld getestet wurden[13].
Im Osten wird trotz der geringen Breite von 3 m besonderer Wert auf eine dichte Eingrünung mit einer einreihigen Strauchpflanzung gelegt. Zusätzlich ist eine extensive Begrünung des Flachdachs, das zur Wohnbebauung im Osten angrenzt, festgesetzt, um eine Beeinträchtigung der Wohnqualität der angrenzenden Wohnbebauung und klimatische Aufheizungseffekte zu vermindern.
Im Süden wurde zur Kreuzstraße werden die Fassaden durch die Pflanzung von Strauchgruppen vor den Fassaden eingegrünt, um eine negative Wirkung der rückwertigen Fassaden auf die Wohnbebauung und den Straßenraum zu vermeiden.
Parallel zur Kreuzstraße entsteht eine Baumreihe aus Laubbäumen, die positiv auf den städtebaulichen Gesamtzusammenhang wirkt und den Straßenraum aufwertet.
Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wurde auf eine detaillierte grünordnerische Festsetzung verzichtet. Die Ausführung der Baukörper steht hier noch nicht fest und so soll eine Platzgestaltung möglich sein, die der künftigen Nutzung und der baulichen Gestaltung entspricht.

5.3. Verkehrliches Konzept

Um die überörtliche Anbindung des Sondergebietes an die Bundesstraße B 17 zu klären wurde durch das Büro INGEVOST ein Fachgutachten[14] erstellt, daß folgende Punkte bewertet:
- Verkehrsaufkommen und -verteilung
- Leistungsfähigkeitssituation der Anbindung an die B 17

Hierbei kommt der Gutachter zu folgendem Fazit:
„Das östlich der B17 in der Gemeinde Hohenfurch an der Kreuzstraße geplante Nahversorgungszentrum mit einem Vollsortimenter, einem Getränkemarkt und einem Drogeriemarkt wird werktags im Durchschnitt einen Gesamtverkehr von ca. 1.450 KFZ/24h in der Summe beider Fahrtrichtungen erzeugen. Davon werden ca. 750 KFZ/24h sogenannten Verbundeffekten zuzuordnen sein, d.h. dort heute schon passierende Fahrzeuge werden das Nahversorgungszentrum anfahren. Mithin resultiert aus der geplanten Bebauung werktäglich zusätzlich ein (Neu-)Verkehr von ca. 700 KFZ/24h in der Summe beider Fahrtrichtungen.
Die Prüfung der Leistungsfähigkeit dieser Einmündung unter diesen Umständen hat ergeben, dass es keiner Lichtzeichenanlage bedarf, um den Verkehr - auch in absehbarer Zukunft - abwickeln zu können.
Um dies auch längerfristig zu gewährleisten (die Dynamik der Verkehrsentwicklung auf der B17 ist wegen der ständigen „Aufrüstung" der Strecke nur schwer abschätzbar), werden folgende ergänzende Maßnahmen empfohlen:
- *Anlage einer zweistreifigen Zufahrt zur B17 aus dem Gebiet; die linke Aufstellspur sollte mindestens 25 m lang sein, um eine gegenseitige Beeinflussung potenziell zu minimieren*
- *Anlage einer großzügigen Kurvenausrundung von Süden her*

[12] Architekturbüro Dieter Niestroj, München, Konzept V19 vom 05.07.2013
[13] http://www.galk.de/arbeitskreise/ak_stadtbaeume/webprojekte/sbliste/, Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz, Arbeitskreis Stadtbäume
[14] INGEVOST: Nahversorgungszentrum (NVZ) an der B17 (Kreuzsstaße) Untersuchung zu den verkehrlichen Wirkungen im Kontext des Bauleitplanverfahrens, April 2013

Es wird zudem empfohlen, die Verkehrsentwicklung zu beobachten. Wenn es an der Hauptkreuzung [Bundesstraße B 17/Kreisstraße WM 6] *erforderlich wird, die Verkehrsabwicklung mit einer LZA zu sichern, wird empfohlen zu überprüfen, ob an der Einmündung zum Nahversorgungszentrum eine Vorampel zu installieren zielführend wäre.*
Beide Lichtzeichenanlagen wären verkehrsabhängig zu steuern und zu koppeln. Die Art der Steuerung wäre im Einzelnen zu prüfen."

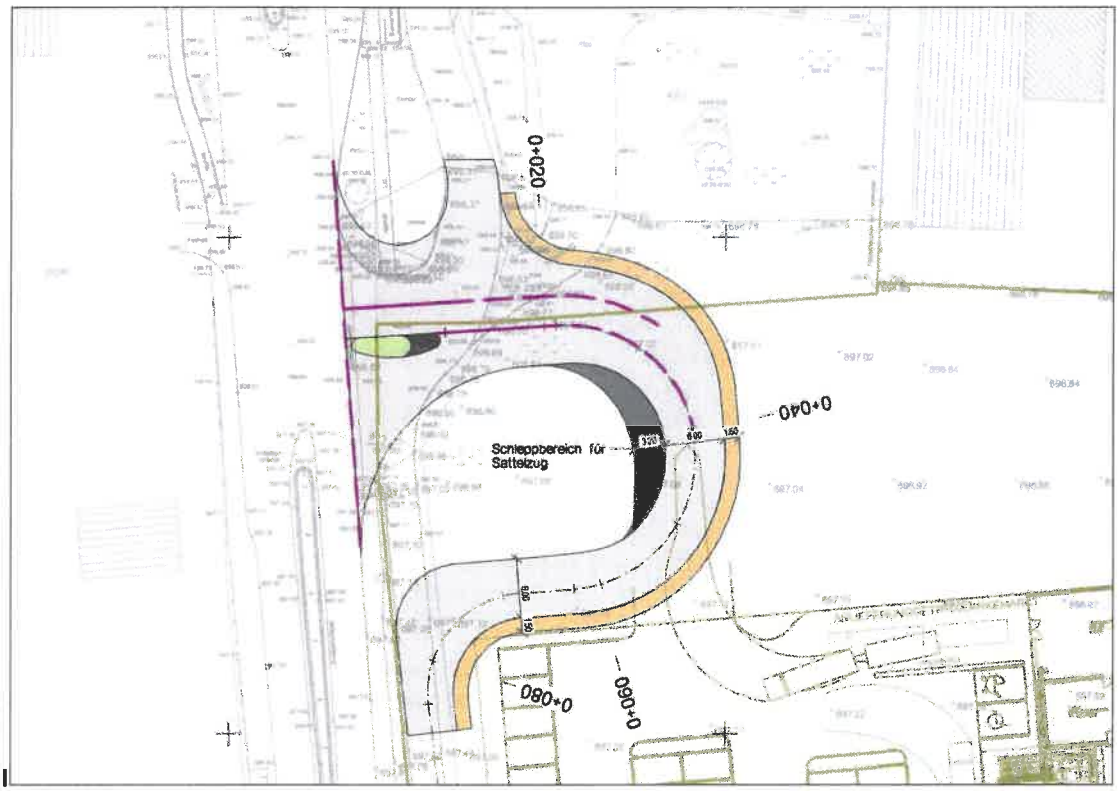

Abb. 6: : Vorplanung Verkehrliche Erschließung REWE-Makrt in Hohenfurch Stand 22.10.2013

In einem weiteren Planungsschritt wurde durch das Büro Mooser Ingenieure GmbH&Co.KG für den Straßenverlauf zwischen der B 17 und dem Parkplatz eine Vorplanung erstellt, die mit dem Staatlichen Bauamt Weilheim - Abtlg. Straßenbau - vorabgestimmt wurde.
In der Untersuchung zu den verkehrlichen Wirkungen des Sachverständigenbüro Ingevost wurde auch die Erforderlichkeit einer Rechtsabbiegespur untersucht und mit dem Staatlichen Bauamt Weilheim[15] vorabgestimmt.
Dies kam zu dem Ergebnis, dass auf die separate Rechtsabbiegespur aus Gründen der Verkehrssicherheit (Erfahrungswerte des Staatlichen Bauamtes Weilheim - SG Straßenbau - und aktuelle Erkenntnisstand in der Unfallforschung), der Verkehrsmenge und der Geschwindigkeitsbeschränkung (50 km/h) nicht erforderlich ist.

So sieht das verkehrliche Konzept sowohl die Ertüchtigung des Anschusspunktes an die Bundesstraße B 17 („Schongauer Straße") durch einen leistungsfähigen Neubau als auch durch die Verbreiterung der Verbindungsspange („Planstraße A zwischen „Bräuweg" und „Kreuzstraße" vor.

Die Anbindung an das Ortszentrum, zur „Schönachstraße" erfolgt für Fußgänger über den bestehenden Gehweg entlang der „Schongauer Straße" (B 17) und für Radfahrer durch den bestehenden „Bräuweg" Fahrweg (Fl.-Nr. 1278/2). Für die östlich gelegenen Wohnquartiere erfolgt die Vernetzung über das bestehende Straßennetz.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die vorhandene Bushaltestelle „B 17" der Regionalbus (Linie 9659 Schongau - Altenstadt - Hohenfurch - Altenstadt und Linie 9824 Landsberg a. Lech Bhf. - Schongau Bhf.) direkt nördlich des Geltungsbereichs.

5.4. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der LEW, Augsburg.
- Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Hohenfurch.

[15] Besprechung in der Gemeinde Hohenfurch am 05.04.2013 mit Staatlichem Bauamt, Herrn Vogt

- Die Grundversorgung mit Löschwasser erfolgt über die Trinkwasserversorgung[16]. Für die erforderliche Löschwasserversorgung wird folgender Wert angesetzt: Gewerbegebiet mit einer Vollgeschosszahl von kleiner als 3, einer Geschossflächenzahl von zwischen 0,3 bis 0,6 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung. Daraus ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h. Hierzu steht in ca. 170 m Luftlinie in der „Kreuzstraße" im Bereich der Einmündung „Oberanger" ein Oberflurhydrant zur Verfügung.
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung ist zur Zeit mit einer Brandbreite von bis zu 50 Mbit/s zur über 95 % gegeben[17].

Im Rahmen der Straßendetailplanung wird ein Spartengespräch mit den Ver- und Entsorgern durchgeführt.

5.5. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über den Abwasserzweckverband der Stadt Schongau.
- Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Weilheim-Schongau.
- Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt dezentral auf den Baugrundstücken. Für die Fl.-Nr. 427 wurde ein Baugrundgutachten[18] erstellt. Dieses sieht eine Versickerung von Oberflächenwasser in den quartären Kiesen prinzipiell möglich. Für die Bemessung von Versickerungseinrichtungen in den quartären Kiesen wird die Annahme eines durchlässigen Bodens (k_f-Wert von 10^{-4} m/s[19]) empfohlen.

Im Rahmen der Straßendetailplanung wird ein Spartengespräch mit den Ver- und Entsorgern durchgeführt.

5.6. 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 kann.

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, insbesondere der Objektschutz für Gebäude mit einem erhöhten Personenrisiko müssen im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens (z.B. durch eine Entnahme aus der „Schönach" in max. 300 m Entfernung) nachgewiesen werden.

6. UMWELTBERICHT

6.1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Zwar handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, es wird jedoch eine Fläche nach § 35 BauGB (sog. „Innenbereich im Außenbereich") überplant. Daher wird ein Umweltbericht erstellt, der ermittelt, ob durch das Vorhaben Beeinträchtigungen oder Betroffenheiten der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter entstehen, obwohl nach § 13 Abs. 2 auf einen Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet werden kann. Mit diesem Umweltbericht wird den Umweltbelangen ein ausreichender Stellenwert gegeben.

Eine Ausgleichsbilanzierung wird jedoch nicht vorgenommen, da die Ausgleichsverpflichtung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung entfällt.

Ein Scoping-Termin fand nicht statt. Zu der Erschließung fanden jedoch umfangreiche Abstimmungen mit dem Staatlichen Bauamt Weilheim-Schongau statt.

6.1.1. Natura-2000-Gebiet

Das FFH-Gebiet 8131-371 „Lech zwischen Hirschau und Landsberg mit Auen und Leiten" befindet sich ca.1,2 km Luftlinie vom Planvorhaben entfernt. Es sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass das

[16] Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW
[17] Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas, Datenabruf November 2013
[18] Blasy+Mader GmbH: „Neubau eines Fachmarktzentrums an der Schongauer Straße in 86978 Hohenfurch - Baugrundgutachten Projekt Nr 6082", Eching a. A. 07.01.2013
[19] K_f-Wert: Durchlässigkeitsbeiwert der gesättigten Zone in m/s

Vorhaben die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Natura-2000-Gebiete (FFH-Richtlinie[20] oder der Vogelschutzrichtlinie[21]) beeinträchtigen.

6.2. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan hat das Ziel, in zentraler Lage, in direkter Nähe zum Rathaus, östlich der Bundesstraße B 17, den Neubau eines Lebensmittel-Vollsortimenters (mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² und einer Geschossfläche von ca. 1.700 m²), der Fa. REWE planrechtlich vorzubereiten, um die Nahversorgung in Hohenfurch weiter zu sichern. Zudem sollen noch zwei kleinere Fachmärkte (Getränkemarkt mit ca. 500 m² Verkaufsfläche und evtl. Drogeriemarkt mit ca. 700 m² Verkaufsfläche, alternativ einzelne Läden bzw. Dienstleistungsbetriebe) angesiedelt werden. Nördlich davon wird eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

6.3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Einschränkende Aussagen des Regionalplans liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vor.
Der Bestandsplan des **Landschaftsplans** (Vorentwurf i.d.F. vom 08.02.2000) stellt den nördlichen Ortsrand als „erhaltenswerte Ortsrandsituation – natürliche Siedlungsbegrenzung" dar und den Planungsumgriff als landwirtschaftliche Nutzfläche. Da die Bebauung südlich der Kreuzstraße bereits im Bestand einen südlicheren Ortsrand definiert, hält die Gemeinde Hohenfurch nicht an dem Ziel fest, die „natürliche Siedlungsbegrenzung" beizubehalten. Zudem steht ihr mit der Planungsfläche ein zentrales, in das Ortsgefüge eingebundenes Grundstück zur Verfügung, auf dem die innerörtliche Nahversorgung gesichert werden kann. Durch die Bundesstraße 17 ist darüber hinaus eine optimale überörtliche Erschließung gegeben. Die Ziele des Vorentwurfs des Landschaftsplans werden in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans (derzeit in Bearbeitung) in diesem Bereich neu definiert und entsprechend angepasst.
Der Maßnahmenplan enthält über die Empfehlungen des Bestandsplanes hinaus keine weiteren Aussagen zum Planungsgebiet.

6.4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

6.4.1. Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung: Das Planungsgebiet liegt im Bereich von Kaltluftabflussbahnen und eines Frischluftzufuhrkorridors (Vorentwurf des Landschaftsplans, 2001). Die Hauptabflussbahn für Frisch- und Kaltluft befindet sich entlang der Schönach nördlich des Planungsgebietes und östlich am östlichen Siedlungsrand. Der Frischluftkorridor im Bereich des Planungsgebietes verläuft entlang und westlich der Bundesstraße 17 und wird durch den dichten Baumbestand an der Terrassenkante (Sportanlagen) westlich des Planungsgebietes und durch die Bebauung südlich der Kreuzstraße vermutlich gestaut und umgeleitet. Der landwirtschaftlich als Grünland genutzten Fläche im Planungsumgriff kommt Bedeutung für die Entstehung von Kaltluft zu.

Auswirkungen: Da sich die Hauptfrischluftbahn östlich und westlich des Planungsgebietes befinden und durch die Bebauung an der Kreuzstraße bereits eine Barriere für den Abfluss vorhanden ist, ist davon auszugehen, dass die geplante Bebauung keine zusätzlichen Auswirkungen auf den Frischluftkorridor und die Kaltluftabflussbahnen hat. Die Barrierewirkung wird allerdings geringfügig verstärkt. Durch das geplante Versorgungszentrum mit Parkplätzen werden gegenüber dem Bestand ca. 80 % der gesamten Fläche dauerhaft versiegelt, wobei die Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig befestigt werden müssen. Somit entstehen im direkten Umfeld höhere Erwärmungsgrade und klimatische Aufheizungseffekte. Durch die geplante Bepflanzung und die Begrünung der Flachdächer wird diesen Effekten entgegen gewirkt. Da sich das Planungsgebiet zudem im ländlichen Umfeld befindet, ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Microklimas zu vermuten.

Ergebnis: Es ist mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima zu rechnen.

6.4.2. Schutzgut Boden

Beschreibung: Nach Aussagen des Vorentwurfs des gemeindlichen Landschaftsplans befindet sich das Planungsgebiet im Bereich eines absoluten Grünlandstandort der Ertragsklasse 3-4 (mittlerer Ertrag).

[20] Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen
[21] Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979

Das Planungsgebiet liegt im Bereich Hochwürmeiszeitlicher Schotter (Stufe von Hohenfurch). Im Untersuchungsraum steht Parabraunerde aus kiesigem, schluffig-sandigem bzw. schwach tonigem Lehm auf einer Moräne der Würmeiszeit an. Parabraunerden sind Zwei-Schicht-Böden, die üblicherweise eine stärker tonige Schicht als Wasserstauer aufweisen. Nach dieser mehr oder weniger stauenden Schicht stehen kiesig-schottrige Moräneablagerungen an.

Das Baugrundgutachen von Blasy+Mader GmbH (Eching am Ammersee) vom 07.01.2013 weist nach einer ca. 20 cm starken Mutterbodenschicht Auffüllungen bis zu einer Tiefe von 60 cm nach. Bei den Auffüllungen handelt es sich um schluffige Kiese mit Beimengungen von Ziegelbruch. Die Wasserdurchlässigkeit ist gering. Die Auffüllungen waren sensorisch unauffällig.

Auswirkungen: Baubedingt werden Flächen versiegelt und Oberboden abgeschoben und umgelagert. Anlagebedingt werden durch den Bau des Nahversorgungszentrums mit Parkplätzen ca. 80 % der Fläche dauerhaft neu versiegelt.

Ergebnis: Durch großflächige Versiegelungen und Bebauungen zusammen mit Bodenumlagerungen sind Auswirkungen hoher Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

6.4.3. Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächenwasser)

Beschreibung: Oberflächengewässer stehen im Planungsgebiet nicht an. Der Stand des Grundwassers ist nicht bekannt. Das Baugrundgutachten von Blasy+Mader vom 07.01.2013 weist bis zu einer Tiefe von 5,20 m kein Grundwasser nach.

In südwestlicher Richtung (ca. 600 m Entfernung) befindet sich jedoch topographisch geringfügig tiefer. Somit ist von tief unter GOK anstehendem Grundwasser auszugehen. Ggf. ist eine Teilunterkellerung geplant. Mit einem Eingriff in das Grundwasser ist jedoch nicht zu rechnen.

Auswirkungen: Durch die Neu-Versiegelung von 80 % der bisher unversiegelten Flächen wird die Neubildungsrate des Grundwassers verringert und der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt. Gleichzeitig wird das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des belebten Bodens reduziert. Durch die festgesetzte Verwendung wasserdurchlässiger Beläge vermindern diese Auswirkungen.
Da das Grundwasser vermutlich relativ tief unter der GOK ansteht, sind Eingriffe in den Grundwasserkörper ausgeschlossen.
Die anstehende Parabraunerde weist eine wasserstauende Schicht auf, unter dieser befinden sich jedoch kiesig-schottrige Moräne-Ablagerungen. Selbst wenn eine breitflächige Versickerung nicht möglich ist, kann eine Versickerung des Niederschlagswassers über den kiesig-schottrigen Untergrund erfolgen.

Ergebnis: Im Planbereich wird anlagebedingt die Grundwasserneubildung beeinträchtigt sowie die Rückhaltefunktion der Fläche für Oberflächenwasser reduziert. Aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen (Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen) ist mit einer mittleren Eingriffsschwere zu rechnen.

6.4.4. Schutzgut Flora

Beschreibung: Der Planungsbereich liegt nach der Themenkarte „Arten- und Biotopschutz" des Entwurfs des gemeindlichen Landschaftsplans in der naturräumlichen Unter-Einheit 036E „Peitinger Schotterebene". Biotope, Flächen mit hohem ökologischen Entwicklungspotential oder Artenschutznachweise befinden sich nicht im Planungsraum oder im direkten Umgriff.
Der Planungsbereich wird als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt. Östlich grenzen geschnittene und frei wachsende Hecken mit geringer Artenvielfalt als Garteneingrünung an, nördlich eine Wiese mit einem Einzelbaum. Westlich und südlich ist der Planungsbereich durch Straßen und eine lückige Eingrünung zur Bundesstraße begrenzt, an der Fußgängerunterführung bestehen einige ältere Ahorn-Bäume. Die Artenvielfalt des Planungsgebietes oder angrenzender Strukturen ist demnach gering.

Auswirkungen: Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird überwiegend landwirtschaftlich genutztes Grünland bebaut und versiegelt. In den Gehölzbestand im Süden, Westen und Norden, außerhalb des Geltungsbereichs, wird durch die Planung jedoch nicht eingegriffen. Zudem werden als Eingrünung entlang der Erschließungsstraßen Großbäume gepflanzt und die Stellplätze werden mit Großbäumen überstellt. Im Osten wird eine einreihige Hecke angelegt. Im Süden ist eine Eingrünung der Baukörper durch Strauchgruppen sowie eine straßenbegleitende Baumpflanzung an der „Kreuzstraße" festgesetzt. Auch die mit extensiver Dachbegrünung zu versehenden Flachdächer tragen zu einer Erhöhung der floristischen Strukturen bei. So wird die Artenvielfalt zwar gegenüber dem Bestand deutlich erhöht.
Die zur Verwendung vorgeschlagenen Baumarten im Bereich des Parkplatzes und an der „Kreuzstraße2 und „Planstraße" A sind jedoch wurden zur Verwendung aufgrund der Standortbedingungen z.T. nicht heimischen bzw. kein natürlich vorkommenden Arten. Da das Planungsgebiet nicht direkt an den Landschaftsraum angrenzt, überwiegen hier jedoch die Belange eines optimierten Pflanzenwachstums.

Ergebnis: Die Auswirkungen durch die geplante Bebauung für das Schutzgut Flora werden als gering bewertet.

6.4.5. Schutzgut Fauna

Beschreibung: Das Planungsgebiet hat kaum Bedeutung als Habitat für Tiere, zumal die Bundesstraße als Barriere wirkt und für Kleintiere eine Gefährdung darstellt.

Der östlich und südlich angrenzende Gehölzbestand in den Gärten hat vermutlich Bedeutung als Nahrungs- und Bruthabitat für heckenbrütende Vögel. Für höhlenbrütende Vögel oder Fledermäuse könnten die Ahorn-Bäume an der Fußgänger-Unterführung von Bedeutung sein, jedoch sind Störungen und Beeinträchtigungen der Habitatqualität durch die Bundesstraße vorhanden.

Der Entwurf des gemeindlichen Landschaftsplans stellt in der Themenkarte „Arten- und Biotopschutz" im Planungsgebiet und dem näheren Umgriff weder eine Biotopfläche noch eine Fläche mit hohem ökologischen Entwicklungspotential dar. Auch werden hier keine Angaben zu nachgewiesenen Artengruppen gemacht.

Auswirkungen: Durch das Vorhaben geht im Wesentlichen landwirtschaftliches Grünland ohne besondere Habitateigenschaften verloren. Die Bestandsbäume an den Geltungsbereich angrenzend bleiben bestehen, die angrenzenden Gartenstrukturen mit geringer Habitatbedeutung ebenfalls.

Bauzeitlich kann es zu Störungen von heckenbrütenden Vögeln des Gehölzbestandes in den Gärten kommen. Bei Störungen während der Durchführung von Baumaßnahmen können die Vogelarten jedoch auf angrenzende Gebiete ausweichen. Durch den Nahversorger ist keine Beeinträchtigung zu vermuten, da die Öffnung des Bauvorhabens nach Westen erfolgt und hier kaum wertgebende Strukturen in unmittelbarer Nähe vorhanden sind. Zudem ist die Wirkungsempfindlichkeit der vermutlich vorkommenden europäischen Vogelarten vorhabensspezifisch so gering, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden. Die ökologische Funktion der angrenzenden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird in jedem Fall weiterhin erfüllt.

Anlagebedingt kommt es mittelfristig zu einer geringfügigen Erhöhung der Habitateigenschaften. Die Straßen und Zufahrten des geplanten Lebensmittelmarktes und der Fachmärkte mit Gemeinbedarfsfläche sowie die Stellplätze werden mit Großbäumen überstellt, östlich und südlich wird eine Strauchpflanzung angelegt. Die vorhandenen Gehölzstrukturen in den Gärten und der Baumbestand werden somit ergänzt. Auch die festgesetzte Dachbegrünung trägt zu einer Erhöhung der Habitatstrukturen, insbesondere für Insekten bei.

Ergebnis: Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna sind von geringer Erheblichkeit. Eine Gefährdung des potentiellen Erhaltungszustandes europarechtlich geschützter Arten und europäischer Vogelarten durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht ersichtlich. Auf eine weitergehende Prüfung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - saP) kann verzichtet werden, denn der saP brauchen die Arten nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle).

6.4.6. Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:
Der Vorentwurf des Landschaftsplans stellt in seiner Themenkarte „Landschaftsbild" die südlich des Planungsbereichs gelegene Terrassenkante als prägende Steilhangkante dar. Durch die Bebauung an der „Kreuzstraße" ist diese jedoch nur noch bedingt erlebbar. Die Bundesstraße wird mit der Darstellung „visuelles Störelement mit mittlerer bis großer Beeinträchtigungsintensität" überlagert.
Der Planungsumgriff ist geprägt durch die für das Gemeindegebiet charakteristische Grünlandnutzung. Durch die Bebauung südlich, östlich und nördlich vermittelt die Fläche den Eindruck eines „gefangenen Grünbereichs". Insbesondere im Zusammenhang mit der westlich der Bundesstraße gelegenen Sport- und Grünfläche hätte der Bereich Bedeutung für die Gliederung der Siedlungsstruktur. Durch Nebengebäude und Versiegelungen im Sportbereich und durch die Bebauung an der südwestlichen Kreuzstraße ist diese Wirkung jedoch nur noch eingeschränkt erlebbar, der Planungsbereich wirkt optisch nunmehr wie eine Baulücke. Die Bundesstraße westlich des Planungsgebietes stellt eine optische Barriere dar, die Grünfläche wird zudem durch die straßenbegleitende und nach Süden steiler werden Böschung nach Westen hin abgeriegelt. Die nördlichen Grünstrukturen haben Bedeutung als Ortsrandeingrünung des Altortbereichs, die Eingrünung zur östlichen Wohnbebauung ist jedoch lediglich durch die z.T. geschnittenen Hecken in den Privatgärten gegeben. Eine durchgehende Straßenbegrünung ist an der Kreuzstraße nicht vorhanden, an der Bundesstraße nur stellenweise.

Auswirkungen: Das Bauvorhaben wird den Gesamteindruck und die Siedlungsstruktur in diesem Bereich grundlegend ändern. Durch die geplanten Baumpflanzungen an den Straßen und durch die Überstellung des Parkplatzes mit Bäumen ist eine erhebliche negative Beeinträchtigung jedoch nicht zu vermuten. Im Osten zur privaten Wohnbebauung sollen negative Auswirkungen durch Strauchpflanzungen und die Begrünung des niedrigeren Flachdachs im Osten vermindert werden. Im Süden sind durch die straßenbegleitenden Bäume, durch die Strauchgruppen an den Fassaden und durch eine

straßenbegleitende Baumpflanzung an der „Kreuzstraße" keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.
Insgesamt wird durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen eine Einbindung in das Ortsgefüge erreicht.

Ergebnis: Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist von geringer Erheblichkeit, da sich zwar der Gesamteindruck grundlegend ändern wird, durch die Eingrünungsmaßnahmen jedoch eine Einbindung in das Ortsgefüge erreicht wird.

6.4.7. Schutzgut Mensch/ Erholung

Beschreibung: Da der Bereich weder mit Wegen durchquert wird noch Ausstattungen für die Naherholung oder Naturerlebniswert aufweist, hat der gesamte Umgriff weder Bedeutung als Ziel noch als Verbindung für Radfahrer und Spaziergänger.
Gemäß dem Vorentwurf des Landschaftsplans hat der Radweg entlang der Bundesstraße 17 südlich des Planungsgebietes Bedeutung als Radwanderweg. Die Bundesstraße ist als Barriere mit starker Trennwirkung, landschaftsästhetischer Störwirkung und mit starken Lärm-, Luftschadstoff- und Staubemissionen dargestellt.
Das Sportgelände westlich der Bundesstraße hat eine große Bedeutung für Freizeit und Erholung und ist über die Fußgängerunterführung südlich des Plangebietes gut zu erreichen.

Auswirkungen: Zukünftig wird der Bereich zwar keine Bedeutung für die Naherholung aufweisen, jedoch als Ziel für Fußgänger und Radfahrer an Bedeutung gewinnen. Die Anbindungen an das Ortsgefüge sind jedoch ausreichend. Durch die geplante Baumpflanzung an der Planstraße A und an der Kreuzstraße sowie im Bereich der Stellplätze werden die optisch störenden Wirkungen der Bundesstraße abgemildert.

Ergebnis: Die geplante Bebauung hat auf die Erholungseignung der Landschaft keine Auswirkungen.

6.4.8. Schutzgut Mensch/ Immissionen

Beschreibung: Das Planungsgebiet ist erheblich vorbelastet durch die Lärm-, Abgas-, und Staubemissionen des Verkehrs der Bundesstraße. Das Fachgutachten des Ingenieurbüros INGEVOST[22] prognostiziert einen zukünftigen Gesamtverkehr von ca. 1.450 KFZ/24h in der Summe beider Fahrtrichtungen. Davon werden gemäß Gutachten ca. 750 KFZ/24h sogenannten Verbundeffekten zuzuordnen sein, *„d.h. dort heute schon passierende Fahrzeuge werden das Nahversorgungszentrum anfahren. Mithin resultiert aus der geplanten Bebauung werktäglich zusätzlich ein (Neu-)Verkehr von ca. 700 KFZ/24h in der Summe beider Fahrtrichtungen."*
In vorbelasteten Bereichen lassen sich die Orientierungswerte der DIN 18005 oft nicht einhalten. Durch das Ingenieurbüro Greiner wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung[23] erstellt in der ermittelt wurde, dass bereits derzeit eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorf- und Mischgebiete durch die Bundesstraße 17 um bis zu 1 dB(A) tags und 5 dB(A) nachts erreicht wird.
Durch die zu erwartenden Gewerbegeräusche können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm während der Tages- und Nachtzeiten jedoch an allen maßgebenden Immissionsorten der angrenzenden Wohnbebauung eingehalten werden.

Auswirkungen: Zukünftig wird eine anlagebedingte Zunahme des Verkehrs zu erwarten sein. Zudem sind Lärmemissionen durch Anlieferung und haustechnischen Anlagen zu erwarten. Daher wird im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung folgendes empfohlen:
„Zur Sicherstellung der schalltechnischen Verträglichkeit sind im Bereich der Anlieferungszonen sowie der Aufstellungsorte von haustechnischen Anlagen Abschirmungen in Form von Schallschutzwänden erforderlich. Im Zuge der nachfolgenden Genehmigungsverfahren ist zudem die Festlegung von organisatorischen, zeitlichen und technischen Schallschutzmaßnahmen erforderlich, durch welche die Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der umliegenden Wohnbebauung sichergestellt wird. Hierzu zählen insbesondere deutliche Einschränkungen für die Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) in Bezug auf Warenanlieferungen, die Gastronomienutzung sowie die Geräuschabstrahlung von haustechnischen Anlagen."
Zum Schutz vor Verkehrslärm und um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Aufenthaltsräumen des zulässigen Gebäudes im Teilbereich SO2 (Büroräume, Praxisräume etc.) und im Bereich der Gemeinbedarfsnutzung zu gewährleisten, wurden folgende Empfehlungen durch die Festsetzungen umgesetzt:
„Im Zuge der Planungskonkretisierung für die Gemeinbedarfsfläche ist die schalltechnische Verträglichkeit von schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohnnutzungen) innerhalb dieser Fläche in Bezug auf die

[22] INGEVOST: Nahversorgungszentrum (NVZ) an der B17 (Kreuzstraße) Untersuchung zu den verkehrlichen Wirkungen im Kontext des Bauleitplanverfahrens, April 2013
[23] IB Greiner: „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe- und Verkehrsgeräusche)" Bericht Nr. 23010/2 vom 08.11.2013

einwirkenden Gewerbegeräusche zu untersuchen. (...) Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ergeben sich in Bezug auf Büronutzungen o.ä. keine erhöhten Anforderungen gemäß der DIN 4109. Für Wohnnutzungen ergeben sich leicht erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sowie gegebenenfalls die Notwendigkeit von fensterunabhängigen Belüftungsmöglichkeiten für Schlaf- und Kinderzimmer, die jedoch erst im Zuge der Planungskonkretisierung festzulegen sind." [24]

Ergebnis: Durch die Umsetzung der Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens bestehen schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes für ein Nahversorgungszentrum östlich der Bundesstraße B 17 in der Gemeinde Hohenfurch.

6.4.9. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung: Eine Datenabfrage beim Landesamt für Denkmalschutz ergab, dass im direkten Planungsumgriff keine kartierten Bau- und Bodendenkmäler bekannt sind.

Auswirkungen / Ergebnis: Da keine Bau- und Bodendenkmäler im direkten und weiteren Umgriff bekannt sind, sind Auswirkungen weitgehend auszuschließen.

6.4.10. Wechselwirkungen der Schutzgüter

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen Wasser und Boden sowie zwischen Flora und Fauna. Es entstehen jedoch keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereiches.

6.4.11. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante")

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin als landwirtschaftlich als Grünland genutzt werden. Eine Nahversorgung in Hohenfurch wäre nicht gesichert.

6.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

6.5.1. Vermeidungen von Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene

Die geplante Baumpflanzung entlang der Straßen und im Bereich der Parkplätze und die Strauchpflanzung im Osten und Süden, sowie die Begrünung der Flachdächer evtl. der Pultdächer, wirken klimatisch ausgleichend und sind geeignet, die Auswirkungen auf das Kleinklima durch die Flächenversiegelungen zu vermindern.

6.5.2. Vermeidungen von Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser

Die Festlegungen zu den Belagsflächen schaffen bodenschonend versiegelte Flächen, die dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Sie vermindern die Auswirkungen der großflächigen Versiegelung des Gebietes und ermöglichen ein Versickern des Niederschlagwassers

6.5.3. Vermeidungen von Auswirkungen auf die Schutzgüter Fauna und Flora

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen und gesetzlich geschützten Biotope oder Habitate. Der vorhandene Gehölzbestand außerhalb des Planungsgebietes bleibt von der Planung unberührt Die geplanten Baum- und Strauchpflanzungen erhöhen den Strukturreichtum, sind jedoch aufgrund der Störungen nur bedingt als Habitate geeignet.

6.5.4. Vermeidungen von Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird sich grundlegend ändern. Negative Auswirkungen werden durch die geplante Baum- und Strauchpflanzung jedoch vermindert.

6.5.5. Vermeidungen von Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm, Erholungseignung)

Die straßenbegleitende Baumpflanzung bindet die geplante Bebauung in das Ortsgefüge ein.

6.5.6. Vermeidungen von Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Da keine Bodendenkmäler vorhanden sind, sind auch keine Vermeidungsmaßnahmen geplant. Gemäß Art. 8 Abs.1 DSchG sind beim Auffinden von Bodendenkmälern diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

6.6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen wurden in Bezug auf die Nutzung und die Erschließung geprüft. So wurde geprüft ob nicht eine Teilfläche des Grundstücks einer Wohnbebauung zugeführt werden kann. Zudem wurde zunächst eine Erschließung über die Kreuzstraße in Erwägung gezogen. Nach Abstimmungen mit dem

[24] ebenda

Straßenbauamt Weilheim-Schongau und nach gutachterlicher Beurteilung durch das Büro INGEVOST[25] wurde jedoch die Erschließung über die Planstraße A entwickelt, die ein sicheres Abbiegen ermöglicht.

Darüber hinaus wurde der ursprüngliche Planentwurf um die Gemeinbedarfsfläche erweitert, um hier für künftige öffentliche und soziale Einrichtungen Flächen zu reservieren und keinen dritten Fachmarkt entstehen zu lassen. Damit wurde ein sogenanntes Fachmarktzentrum verhindert, das an dieser Stelle aufgrund der Lage im ländlichen Raum von der Regierung von Oberbayern nicht gewünscht war.

6.7. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.
Die Bewertung gibt den aktuellen Stand des Wissens wieder. Mögliche andere Vorgehensweisen haben keinen Einfluss auf das Abwägungsergebnis.
Für die Erstellung des Umweltberichts wurde der Bayerische Leitfaden der obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern herangezogen.
Zur Beurteilung der umweltspezifischen Auswirkungen wurden der Entwurf des Landschaftsplans sowie der Flächennutzungsplan, der Bayern-Viewer-Denkmal des Landesamtes für Denkmalpflege, die Naturschutzdaten des LfU (Biotopkartierung) zugrunde gelegt. Eigene Erhebungen dienten der gutachterlichen Abschätzung des Bestandes in Bezug auf die naturschutzfachliche Wertigkeit.
Kenntnislücken bestehen in Bezug auf die Tiefe des Grundwassers.

6.8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Vom Büro INGEVOST wird empfohlen, die Verkehrsentwicklung zu beobachten. Wenn es an der Hauptkreuzung [Bundesstraße B 17/Kreisstraße WM 6] erforderlich wird, die Verkehrsabwicklung mit einer Lichtzeichenanlage zu sichern, wird empfohlen zu überprüfen, ob an der Einmündung zum Nahversorgungszentrum eine Vorampel zu installieren zielführend wäre.
Beide Lichtzeichenanlagen wären verkehrsabhängig zu steuern und zu koppeln. Die Art der Steuerung wäre im Einzelnen zu prüfen.
Zuständig: Gemeinde Hohenfurch

6.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die nachstehende Tabelle fasst die Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammen.

Schutzgut	Beschreibung der Auswirkungen	Ergebnis
Klima	Am Rand von Frischluftbahnen, bereits vorhandene Barrierewirkung, großflächige Versiegelungen im ländlichen Umfeld	gering
Boden	Baubedingte Bodenumlagerungen, anlagebedingt hohe Versiegelungen	hoch
Wasser	anlagebedingt mittlere Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung sowie der Rückhaltefunktion der Fläche für Oberflächenwasser.	mittel
Flora	Keine wertgebenden Vegetationsstrukturen	gering
Fauna	Keine Nachweise über europarechtlich geschützte Arten. Keine wertgebenden Habitate.	gering
Landschaftsbild	Das Vorhaben bedingt eine grundlegende Änderung des Ortsbildes, Vermeidungsmaßnahmen binden die neue Struktur in das Ortsgefüge ein.	gering
Mensch / Erholung	Keine Eignung als Naherholungsgebiet, Sportplatz als Ziel für Fußgänger und Radfahrer	keine Auswirkung
Mensch / Immissionen	Erhebliche Vorbelastungen durch die Bundesstraße Durch Festsetzungen des Bebauungsplans keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen	gering
Kultur- und Sachgüter	Keine Bau- und Bodendenkmäler im näheren Umfeld bekannt	Vermutlich keine Auswirkungen

Tab. 2: Zusammenfassung der Erheblichkeiten

Durch das geplante Bauvorhaben sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Es werden nur geringwertige Flächen für Flora und Fauna in Anspruch genommen und lediglich landwirtschaftliches Grünland mittlerer Güte überbaut. Die großflächigen Versiegelungen führen zu hohen und mittleren Erheblichkeiten für die Schutzgüter Boden und Wasser. Das Ortsbild wird sich grundlegend ändern, durch Eingrünungsmaßnahmen ist jedoch eine Einbindung in das bestehende Ortsgefüge zu erwarten.

[25] INGEVOST: Nahversorgungszentrum (NVZ) an der B17 (Kreuzstraße) Untersuchung zu den verkehrlichen Wirkungen im Kontext des Bauleitplanverfahrens, April 2013

7. PLANINHALT

7.1. Allgemein

Nachdem durch einen Investor der große Teil der Fl.-Nr. 427 für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums erworben wurde ist die Planung für einen Lebensmittel-Vollsortimener und einen Getränkemarkt bereits weit vorangeschritten, sodass der Bebauungsplan für diesen Teil unter einem Vorhabensbezug steht. Für die Errichtung eines Drogeriemarktes bzw. alternativ für ein kleinteiligeres Nutzungskonzept sind die Planungen bzw. Verhandlungen mit den möglichen Betreibern noch nicht abgeschlossen, sodass hier von einem Angebotsbebauungsplan ausgegangen werden kann. Ähnliches gilt für die Flächen für Gemeinbedarf. Hier wurde es städtebaulich als erforderlich angesehen die Grundstückfläche in den Geltungsbereich aufzunehmen, um zu verhindern, dass aus der zukünftigen Innenbereichslage, durch die Errichtung eines weitern Fachmarktes aus dem Nahversorgungszentrum ein Fachmarktzentrum entstehen kann.

7.2. Art der baulichen Nutzung

7.2.1. Sondergebiet Nahversorgung

Damit soll die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs mit Lebensmitteln in Hohenfurch sichergestellt werden. Es wird ein „Sondergebiet Nahversorgung", gegliedert in zwei Teilbereiche ausgewiesen.
Nach § 11 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt. Dabei ist nicht auf die einzelnen in bestimmten Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen abzustellen, sondern auf die jeweils in Abs. 1 der Baugebietsvorschriften geregelte allgemeine Zweckbestimmung, also auf das „Wesen" des jeweiligen Gebietes.[26]

7.2.2. Sondergebiet SO1 - Lebensmittel Vollsortimenter und Getränkemarkt

Es dient der Unterbringung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m², damit handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der eine Sortimentstiefe von 4.000 bis 12.000 Artikel aufweist. Hierzu wird von der, im Landesentwicklungsprogramm 2013 vorgesehene Abweichung für einen Nachversorgungsbetrieb bis 1.200 m² Verkaufsfläche (Ziel 5.3.1), Gebrauch gemacht und die Verkaufsfläche für einen Betrieb innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt.
Obwohl es sich bei dem Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 500 m² um keinen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, wird aus obigen Gründen ein Sondergebietsteil festgesetzt, da das Baugebiet für diese Nutzung reserviert werden soll. Hierzu wird die Verkaufsfläche für einen Betrieb innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt.
Klarstellend wird eine Regelung für den Backshop getroffen, der das Frischeangebot des Sortiments aufwertet.
Dies wird wie folgt begründet:

- das Baugebiet wird für die bestimmte Nutzung zu reserviert[27],
- der großflächige Einzelhandelsbetrieb wird ermöglicht und
- die Einhaltung der Anforderungen des § Abs. 4 BauGB und des § 2 Abs. 2 BauGB[28] werden gewährleistet.

7.2.3. Sondergebiet SO2 - Drogeriemarkt bzw. alternative Nutzungen

Auch bei dem Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 700 m² handelt es sich um keinen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, somit wird aus den gleichen Gründen der Sondergebietsteil mit der entsprechenden Verkaufsfläche festgesetzt.
Als Alternative für einen Drogeriemarkt kann sich die Gemeinde ein Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Räume für freie Berufe (z.B. Ärzte, Zahnärzte, Rechtsanwälte, Architekten etc.) vorstellen.
Dies wird wie folgt begründet:

- das Baugebiet wird für die bestimmte Nutzung zu reserviert[29] und
- die monostrukturelle Nutzung wird ermöglicht.

---

[26] BVerwG, U. v. 29.09.1978 - 4 C 30.76, BRS 33 Nr. 11
[27] In Anlehnung BVerwG, Beschlüsse vom 11.05.1999 - 4 BN 15.99 - und vom 25.04.2002 - 4 BN 20.02
[28] So Kuschnerus „Der Standortgerechte Einzelhandel" VHW-Verlag 2007 RdNr 238 2. Spiegelstrich
[29] In Anlehnung BVerwG, Beschlüsse vom 11.05.1999 - 4 BN 15.99 - und vom 25.04.2002 - 4 BN 20.02

7.2.4. Größe und Definition Verkaufsfläche

Die Größe der baukörperbezogenen, vorhabensabhängigen Verkaufsfläche bestimmt sich:

- aus der Nutzungsanforderung des Investors,
- aus den Zielen der Landesplanung und
- aus dem Ergebnis der landesplanerischen Abstimmung.

Grundlage für die Definition der Verkaufsfläche bildet eine gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen für Wirtschaft und Verkehr und des Inneren[30] und der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts. Diese zählen die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) zu der Verkaufsfläche, denn auch sie prägen in städtebaulicher Hinsicht die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit des Betriebs[31].

Keine Bestandteile der Verkaufsfläche sind:

- dem Personal des Einzelhandelsbetriebes vorbehaltenden Büro-, Sozial- und sonstigem Zweck dienenden Aufenthaltsräume,
- Bereiche, in denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung der Ware (z.B. ihre Portionierung) erfolgt,
- reine Lagerflächen
- die für die Struktur eines Einkaufszentrums typische Ladenstraße (bzw. Mallfläche) als interne Erschließung. Nachdem diese dem Publikum allgemein zugänglich ist, handelt es sich um eine im Gebäude befindliche Verkehrsfläche vor der Tür der einzelnen Verkaufsstätten. Wird allerdings während der Geschäftszeit ein Teil der Verkehrsfläche regelmäßig für die Präsentation erweitert, kann dieser Bereich der Verkaufsfläche des betreffenden Betriebes zugerechnet werden.

Differenzierter betrachtet werden müssen die für Selbstbedienungsläden notwendigen Einkaufswagen, die für Kunden bereitgehalten und von ihnen wieder abgestellt werden. Diese sind, wenn die Einkaufswagen innerhalb es Gebäudes bereit stehen und vom Kunden vor passieren der Sperre zur Warenpräsentation an sich genommen werden können, der Verkaufsflächen zuzurechnen. Denn solche Bereiche sind nicht anders zu bewerten als etwa die Pack - und Entsorgungszonen oder der Windfang.[32]

7.2.5. Ausgeschlossene Nutzungen

Nicht zulässig sind:

- Wohnnutzung, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, da diese mit der Zweckbestimmung des Sondergebiets und der Zielsetzung der Gemeinde nicht gewünscht sind.
- Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten um eine Niveauabsenkung (sog. Trading-Down-Effekt) innerhalb des Sondergebietes zu vermeiden. Ferner ist eine Störung der Nachbarschaft, insbesondere durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in den Nachstunden, zu befürchten.

7.3. Flächen für den Gemeinbedarf

Um im zentralen Ortsbereich, in direktem Anschluss an den „Bräustadl" für zukünftig notwendige öffentliche und soziale Einrichtungen Flächen zu reservieren, wird eine Flächen für Gemeinbedarf festgesetzt.
Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen (mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung) eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, wogegen ein etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt.

7.4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung bestimmt sich durch die absolute Grundfläche (GR), die Zahl der Vollgeschosse (Z) und Höhe (teilweise traufseitige Gebäudehöhe/Firsthöhe).

7.4.1. Grundfläche

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bei Baugebieten zwingend.
Die GRZ liegt unter den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. § 17 BauNVO mit 0,8).

---

30 im AllMBl. Nr. 18/1992
31 BVerwG, Urt. v. 24.11.2005 – 4 C 10.04 -, UPR 2006, 150 = DVBl. 2006, 448 = ZfBR 2006, 247. ebenso Dirnberger in BayGT 06/2006
32 Kuschnerus, „Der Standortgerecht Einzelhandel" Rdnr 40

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist innerhalb einer Fläche für Gemeinbedarf für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan nicht zwingend. Dennoch wird die Grundfläche mit 600 m² festgesetzt. Dies ermöglicht einen hohen Gestaltungsspielraum für den Hochbauentwurf.

7.4.2. Versiegelte Flächen

Die „Versiegelungszahl" wird durch die Gesamtgrundflächenzahl mit der Kappungsgrenze von 0,8 (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. Dies ist erforderlich, um die in dem § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen unterbringen zu können. Durch die Festlegungen zu den Belagsflächen werden bodenschonend versiegelte Flächen geschaffen, die dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Sie minimieren die Auswirkungen der notwendigen Versiegelung des Gebietes und ermöglichen ein Versickern des Niederschlagwassers.

7.4.3. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) wird mit ein bzw. zwei als Höchstmaß festgesetzt, dies ermöglicht sowohl die Unterbringung von zweigeschossigen Geschäftsgebäuden (SO2) als auch die Unterbringung von eingeschossigen Einzelhandelsbetrieben (SO1), der aufgrund der erforderlichen Raumhöhen nach Außen zweigeschossig wirkt.

7.4.4. Gebäudehöhe

Zur Bestimmung der städtebaulich wirksamen Kubatur werden die traufseitige Gebäudehöhe (TGH) und die Firsthöhe (FH) festgelegt und für die zukünftigen Baukörper gegliedert.
Die gewählte Höhe im SO1 von der TGH von 5,5 m und FH von 8,5 m schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung des Lebensmittel-Vollsortimenters und des Getränkemarkts. Durch die Abstaffelung der Höhen für einzelne Gebäudeteile wird ein Gliederung und eine Maßstäblichkeit des Baukörpers erreicht.
Im SO2 und in der Fläche für Gemeinbedarf orientieren sich die gewählten Höhen der TGH von 6,5 m und der FH von 9,5 m an den Höhen der umliegenden Baustruktur.

Die Gebäudehöhe bestimmt sich aus der traufseitigen Gebäude- und Firsthöhe, die auf einen festgesetzten unteren Bezugspunkt über Normallnull Bezug nimmt. Der untere Bezugspunkt orientiert sich am natürlichen Gelände.

Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Gebäudehöhen weichen von den bauordnungsrechtlichen Wandhöhen (vgl. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) ab, sodass sich auch durch die Topographie höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen ergeben.

7.5. Überbaubare Grundstücksfläche/Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt in der „Fläche für Gemeinbedarf" durch eine flächenhafte Ausweisung. Im Sondergebiet Nahversorgung durch eine baukörperähnliche Festsetzung der Baufenster durch Baugrenzen. Dabei bleibt die Anbaubeschränkungszone der Bundesstraße B 17 (§ 9 Abs. 2 FStrG) unberücksichtigt.

Ferner werden im Sondergebiet Nahversorgung die Stellplätze festgesetzt, die teilweise in der Anbauverbotszone zum liegen kommen. Im Vorfeld wurde in einem Abstimmungsgespräch[33] mit dem Staatlichen Bauamt Weilheim – Abtlg. Straßenbau - diese Möglichkeit abgestimmt

Die Bauweise unterscheidet sich in die offene Bauweise, zum Erhalt eines freistehenden Gebäudes, und in die abweichende Bauweise (mit einer gemeinsamen Grenzbebauung), um einen Gebäuderiegel, auch als Schutz der östlich liegenden Bebauung vor Verkehrslärm und dem Parkplatzlärm, anzulegen.

7.6. Abstandsflächen

Es werden die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO für Kerngebiete angeordnet. So gilt im „Sondergebiet Nahversorgungszentrum" und in der „Fläche für Gemeinbedarf", dass die Tiefe der Abstandsfläche 0,5 H, mindestens 3 m, beträgt.
Nachdem es sich bei dem „Sondergebiet Nahversorgung" und der „Fläche für Gemeinbedarf" um eine „gewerbliche" Nutzungsmischung handelt bzw. handeln wird, sind auch die Regelungen der BayBO für Gewerbegebiete (mit Abstandsflächentiefe auf 0,25 H, mindesten 3 m) denkbar. Um einen gerechten Ausgleich zwischen dieser Gebietskategorie und der anschließenden Wohnbebauung zu schaffen, wird die Abstandsflächentiefe auf 0,50 H, mindestens 3 m, verkürzt.

Die Regelung dient den gesunden Arbeits- und Wohnverhältnissen, der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie dem Brandschutz.

[33] Gemeinde Hohenfurch am 25.04.2013

7.7. Örtliche Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsfläche wird der Anschlusspunkt zur Bundesstraße B 17 („Schongauer Straße") entsprechend der Vorplanung des Ingenieurbüros Mooser Ingenieure übernommen. Für die Verbindungsstraße („Planstraße A" zwischen „Bräuweg" und „Kreuzstraße") wurde ein Straßenraum mit einer Breite von 8,0 m gesichert und festgesetzt. Dies ermöglicht auf Ebene der Straßendetailplanung einen noch dörflichen Straßenraum mit einer versiegelten Straßenbreite von 5,0 m (RASt 06[34]) und einem einseitigen Gehweg.
Die Verkehrsfläche ist ausreichend dimensioniert, um die Benutzung für Rettungs-, Müll- und Baufahrzeuge zu gewährleisten und das Begegnen von LKW/LKW im Bereich des Anschlusspunktes und LKW/PKW im Bereich der Verbindungsspange („Planstraße A") zu ermöglichen.

Bei Sichtflächen bzw. Sichtdreiecken handelt es sich gemäß Planungshilfen der Obersten Baubehörde um nachrichtliche Übernahmen im Sinn des § 9 Abs. 6 BauGB handelt (p 10/11 Nr. IV 4.3 – 25). Der Einmündungsbereich des „Bräuweges"/„Planstraße A" auf die Bundesstraße B 17 wird geringfügig ertüchtigt. Auf die Festsetzung von Sichtfeldern (Haltesicht mit 70 m ggf. 200 m Schenkellänge) wird verzichtet wird, da diese auf der bestehenden Verkehrsfläche, dem Straßenraum der Bundesstraße und innerhalb der Anbauverbotszone zu liegen kommen.

Um den Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs zu gewähren und den Schleichverkehr zu verhindern, werden sowohl Ein- und Ausfahrten, als auch ein Verbot von Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

7.8. Bauliche Gestaltung

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild und zur positiven Gestaltungspflege werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung und zur baulichen Anordnung (wie Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, Dacheindeckung, Materialwahl des Baukörpers, Werbeanlagen und Einfriedung) getroffen. Aufgrund der Größe des Baukörpers des Lebensmittel-Vollsortimenters mit Getränkemarkt wird hier innerörtlich ein flach geneigetes Pultdach und ein erdgeschossiges Flachdachteil als verträglich gesehen.

So werden insbesondere Werbeanlagen ausgeschlossen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen. Ferner wird wegen der Ortsrandlage (Wirkung in die freie Landschaft) diese nur auf Teilen baulicher Anlagen (Fassaden) für zulässig erklärt. Aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen an Werbekonzepte von „normalen" Gewerbebetrieben und Lebensmittel-Vollsortimenter werden für diesen spezielle Regelungen im Bezug auf die Größe der Werbeanlagen (Pylon, Stele, Werbeflächen etc.) getroffen.

Dachaufbauten, wie Gauben und Dacheinbauten, wie Dacheinschnitte, werden für nicht zulässig erklärt, da diese bei flach geneigten Dächern verunstaltend wirken.

7.9. Immissionsschutz

Durch das Ingenieurbüro Greiner wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung[35] erstellt. Diese kommt zu folgender Beurteilung für die Gewerbegeräusche:
„Unter Ansatz eines intensiven Betriebs der zulässigen Nutzungen (Lebensmittel- und Getränkemarkt, Drogeriemarkt, Gastronomie) können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm während der Tages- und Nachtzeit an allen maßgebenden Immissionsorten der angrenzenden Wohnbebauung unterschritten werden. Die gemäß der TA Lärm zulässigen Maximalpegel werden während der Tages- und Nachtzeit ebenfalls unterschritten.
Zur Sicherstellung der schalltechnischen Verträglichkeit sind im Bereich der Anlieferungszonen sowie der Aufstellungsorte von haustechnischen Anlagen Abschirmungen in Form von Schallschutzwänden erforderlich.

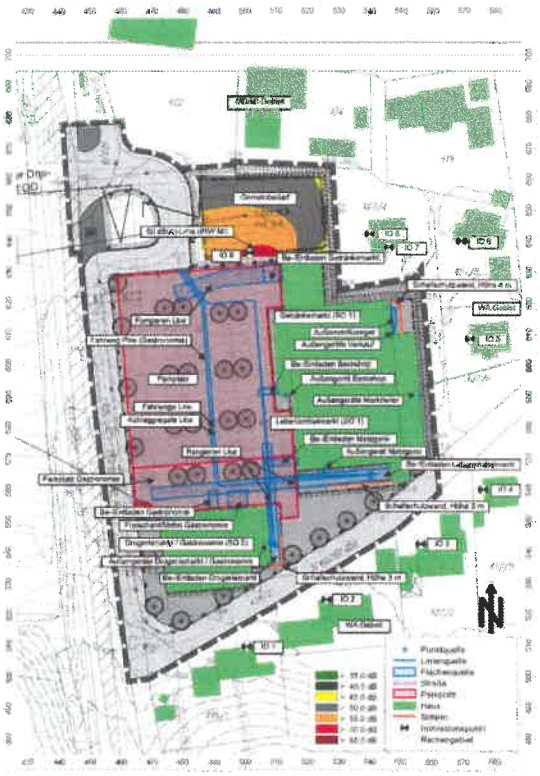

Abb. 7: Gewerbegeräusche Tageszeit Anhang A Seite 2

[34] Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – Arbeitsgruppe Straßenentwurf – Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06
[35] IB Greiner: „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe- und Verkehrsgeräusche)" Bericht Nr. 213010/2 vom 08.11.2013

Im Zuge der nachfolgenden Genehmigungsverfahren ist zudem die Festlegung von organisatorischen, zeitlichen und technischen Schallschutzmaßnahmen erforderlich, durch welche die Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der umliegenden Wohnbebauung sichergestellt wird. Hierzu zählen insbesondere deutliche Einschränkungen für die Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) in Bezug auf Warenanlieferungen, die Gastronomienutzung sowie die Geräuschabstrahlung von haustechnischen Anlagen.
Im Zuge der Planungskonkretisierung für die Gemeinbedarfsfläche ist die schalltechnische Verträglichkeit von schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohnnutzungen) innerhalb dieser Fläche in Bezug auf die einwirkenden Gewerbegeräusche zu untersuchen."

7.9.1. Gewerbegeräusche

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der umliegenden schutzbedürftigen Wohnbebauung und zum vorbeugenden Immissionsschutz wird im Bebauungsplan folgende Flächen für besondere Anforderung und Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Vermeidung und Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstige technische Vorkehrungen getroffen:

- Schallschutzwand mit einer Höhe von 3 m im Bereich der verorteten Anlieferungszone des Lebensmittel-Vollsortimentes (SO1)
- Schallschutzwand mit einer Höhe von 4 m im Bereich des verorteten Aufstellungsortes der haustechnischen Anlagen (für die Außengeräte insbesondere des Außenverflüssiger und der Klimageräte des Verkaufraumes, dies bezieht sich nicht auf kleinere Klimageräte wie der Bäckerei, Metzgerei und des Marktleiters) der Nordostecke des Gebäudes im SO1,
- Schallschutzwand mit einer Höhe von 3 m im Bereich der verorteten Anlieferungszone des Drogeriemarktes (SO2)
- Die Wände müssen innenseitig (der Schallquelle zugewandt) eine Schallabsorption von mindestens 4 dB sowie eine Schalldämmung von mindestens 24 dB aufweisen.

Nachdem geräuschemittierenden Vorhaben, aufgrund der umliegenden Nachbarschaft, zu einem Konfliktpotential führen kann. Insbesondere wenn keine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchungen im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens erstellt bzw. von der unteren Immissionsschutzbehörde geprüft wird, möchte die Gemeinde das Genehmigungsfreistellungsverfahren für derartige Vorhaben ausschließen. Dies erfolgt gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO in Verbindung mit Art. 81 Abs. 2 BayBO.

7.9.2. Verkehrsgeräusche

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Aufenthaltsräumen des zulässigen Gebäudes im Teilbereich SO2 (Büroräume, Praxisräume etc.) zu gewährleisten, werden passiven Schallschutzmaßnahmen durch die Festsetzung von Luftschalldämmung von Außenbauteilen getroffen. Da in der DIN 4109 für Gewerberäume keine Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen stellt, da der eindringende Außenlärm nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden im SO1 keine Festsetzungen hierzu getroffen.

7.10. Grünordnung

7.10.1. Zu pflanzende Bäume und Sträucher

Die nach den Festsetzungen zu pflanzenden Bäume an den Erschließungsstraßen (Planstraße A und Kreuzstraße können um maximal 6 m verschoben werden. Somit ist eine Flexibilität im Umgang mit örtlichen Gegebenheiten und planerischen Erfordernissen gewährleistet, der Gesamteindruck der Eingrünung (Baumreihe) wird jedoch nicht geschmälert. Im Bereich der Stellplätze kann, je nach Erfordernis, der Baumstandort um bis zu zwei Stellplätze verschoben werden. Nach Osten ist eine einreihige Strauchpflanzung anzulegen, um den Erfordernissen der Wohnbebauung gerecht zu werden.
Durch die Strauchpflanzung werden zusammen mit den bereits bestehenden Eingrünungen der Privatgärten negative Auswirkungen durch die Fassaden auf den Wohnstandort verringert. Im Süden werden die Gebäudekörper durch vorgelagerte Strauchgruppen begrünt. Die „Kreuzstraße" wird durch eine straßenbegleitende Baumpflanzung aufgewertet. Die Arten der zu pflanzenden Gehölze sind der Pflanzliste in den Hinweisen zu entnehmen. Da es sich um Baumstandorte in einem weitgehend versiegelten Umfeld handelt, die darüber hinaus durch negative Umwelteinwirkungen (Abgase, Streusalz, geringer Wurzelraum) belastet sind, wurde bei der vorgeschlagenen Arten- und Sortenauswahl auf die nach der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) Straßenbaumliste[36] geeigneten Arten und Sorten zurückgegriffen. Die Liste führt für belastete, städtische Standorte Baumarten und -sorten auf, die von

[36] http://www.galk.de/arbeitskreise/ak_stadtbaeume/webprojekte/sbliste/, Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz, Arbeitskreis Stadtbäume, Datenabruf 10.11.2013

deutschen Gartenamtsleitern jahrelang im städtischen Umfeld getestet wurden. Die Strauchpflanzung soll aus heimischen Arten durchgeführt werden.
Pflanzabstände sind wie folgt einzuhalten: zu Straßen, Wegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen: Bäume und Sträucher 4 m.

7.10.2. Nicht überbaute Flächen

Die nicht überbauten Flächen des Baugebietes mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen sind zu begrünen und innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese allgemeine Festsetzung ermöglicht einen großen Gestaltungsspielraum für nicht näher definierte Freiflächen (z.B. im Süden und im Bereich der Gemeinbedarfsfläche)

PKW-Stellplatzflächen sind mit versickerungsfähigen Bodenbelägen zu versehen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster oder sog. „Öko-Pflaster").

7.10.3. Dachbegrünung

Auf den Flachdächern wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt und auf Pultdächern für zulässig erklärt. Das im Vergleich zum Hauptbaukörper niedrigere Flachdach im Osten vermittelt zwischen dem Wohngebiet und dem Einkaufsmarkt und wirkt klimatischen Aufheizungseffekten entgegen.

7.11. Maßangabe

Die Maßangabe erfolgt zurückhaltend für die öffentlichen Verkehrsflächen und straßenseitigen überbaubaren Grundstücksflächen. Weitere Maße, durch Planzeichen festgelegte überbaubare Grundstücksflächen oder Umgrenzungen für Garagen, sind messtechnisch zu ermitteln.

7.12. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Nachrichtlich übernommen werden die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone der Bundesstraße, die Grenze der Ortsdurchfahrt, die Aufteilung der Verkehrsflächen der Bundesstraße, sowie die aus den Unterlagen der Gemeinde vorhandene Höhenschichtlinien.

8. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

8.1. Flächenverteilung

Tab. 3: Flächenverteilung

Art	Fläche	Verteilung
Sondergebiet Nahversorgung (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 9.135 m²	64,9%
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 1.730 m²	12,3%
Verkehrsfläche (davon 1.555 m² Bestand)	ca. 3.040 m²	21,6%
straßenbegleitendes Grün	ca. 180 m²	1,3%
Summe Geltungsbereich	**ca. 14.085 m²**	**100,0%**

Tab. 4: Bauliche Nutzung – Bestand

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	**ca. 14.085 m²**	
Sondergebiet Nahversorgung (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 9.135 m²	
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 3.650 m²	GRZ = 0,40
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	GR 7.308 m²	**100 vom Hundert**
Summe Versiegelung Bauland	**ca. 7.308 m²**	GRZ(§19IV) = 0,80
Fläche für Gemeinbedarf	ca. 1.730 m²	
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 955 m²	GRZ = 0,55
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	GR 1.384 m²	**45 vom Hundert**
Summe Versiegelung	**ca. 1.384 m²**	GRZ(§19IV) = 0,80
Straßenverkehrsfläche (Geh- und Fahrbahn)	ca. 3.040 m²	21,6%
davon Bestand	ca. 1.555 m²	11,0%
Summe Versiegelung Geltungsbereich	**ca. 11.732 m²**	**83,3%**

Im Sondergebiet Nahversorgung werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO im Bezug auf die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl unterschritten und die Kappungsgrenze des § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird eingehalten.

8.2. Weitere Auswirkungen

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

8.3. Überschlägige Kosten

Aufgrund eines Erschließungsvertrages mit dem Vorhabenträger des Sondergebietes Nahversorgung fallen gegenüber der Gemeinde keine Kosten für Neubaumaßnahmen an.

8.4. Bodenordnung

Lagebezeichnung	Art	Größe
Fl.-Nr. 427West, Kreuzstraße/Planstraße A	Öffentliche Verkehrsfläche – Verbreiterung der Planstraße A (§ 40 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) Bisher Fläche für die Landwirtschaft – bereits notariell durch die Gemeinde, als Straßenfläche, erworben.	ca.385 m² ca. 2,0 bis 3,5 m Tiefe ca. 125 m Länge
Fl.-Nr. 427Nord, Bräuweg/Planstraße A	Öffentliche Verkehrsfläche – Verkehrsanschluss B 17 (§ 40 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) Bisher Fläche für die Landwirtschaft – bereits notariell durch die Gemeinde erworben	546 m² ca. 4,7 bis 10,5 m Breite ca. 60 lfm
Fl.-Nr. 422 Bräuweg	Öffentliche Verkehrsfläche – Verkehrsanschluss B 17 (§ 40 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) Bisher Fläche für die Landwirtschaft – im Eigentum der Gemeinde	ca. 124 m² ca. 21,7 m Tiefe ca. 6,3/16,5 m Breite
Hierdurch werden die Flächen dem Eigentum entzogen. Dieser Eingriff begründet eine Entschädigung durch Übernahme der Fläche.		

Tab. 5: Fremdnützige Festsetzungen

Nachdem dies Flächen bereits im Eigentum der Gemeinde stehen bzw. durch einen notariellen Vertrag gesichert wurden, ist ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB nicht erforderlich.

8.5. Sichtfelder/Anbauverbotszone

Die Sichtfelder kommen zum größten Teil auf der Fahrbahn der B 17 und teilweise in der Anbauverbotszone zu liegen.
Nachdem die Zufahrt bereits vorhanden ist, die überstrichenen Grundstücksflächen im Eigentum der Straßenbauverwaltung/Gemeinde (als Straßenbegleitgrün) stehen, wird eine Aufnahme der Sichtfelder in den Bebauungsplan als städtebaulich nicht erforderlich gesehen.

In Abstimmungsgespräch[37] mit dem Staatlichen Bauamt Weilheim – Abtlg. Straßenbau - wurde der für die Anbaubeschränkungszone und für die Anlage der Stellplätze innerhalb der Anbauverbotszone zugestimmt. Somit wird davon ausgegangenen, dass der Bebauungsplan unter Mitwirkung des Straßenbaulastträgers zustande gekommen ist (§ 9 Abs. 7 FStrG ein Bebauungsplan der unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist).

8.6. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Ferner wird von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes abgewichen.

Nach dem Wegfall der „planerisch bedeutsamen Grün- und Freifläche", wird das Gebiet als „Fläche für den Gemeinbedarf - Verwaltung, Sozial", als „Sondergebiet Nahversorgung", als „örtliche Straße" und als „Grünfläche" dargestellt.

So wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

[37] Gemeinde Hohenfurch am 25.04.2013

Abb. 8: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit 2. Änderung und 3. Änderung

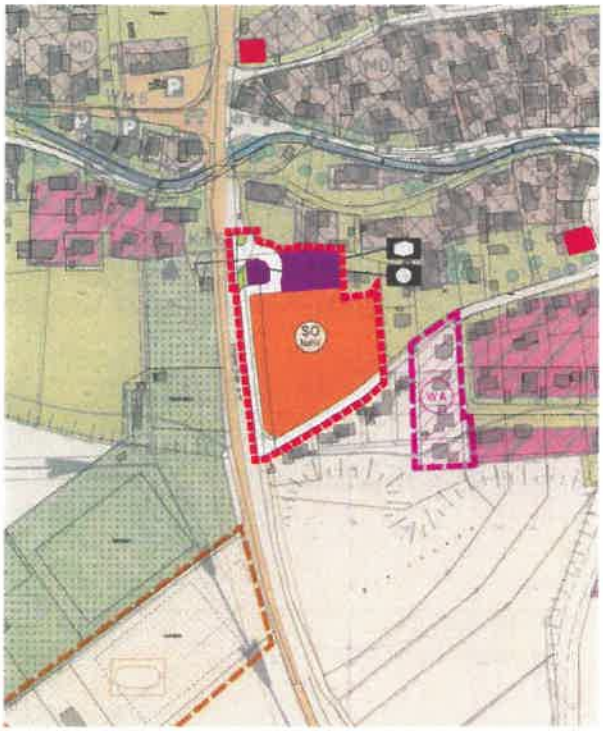

Abb. 9: Berichtigter Flächennutzungsplan mit 2. Änderung und 3. Änderung

Mit der Berichtigung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Hohenfurch nach wie vor sichergestellt. So bleibt die räumliche und inhaltliche Wirkung auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt, fügt sich in die Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplanes ein und lässt keine bodenrechtlichen Spannungen befürchten.

8.7. Haftungsausschluss

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans wurden die von den zuständigen Behörden eingegangenen Stellungnahmen[38] ausgewertet. Auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Erkenntnislücken in Bezug auf den Artenschutz ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.

Weder die Gemeinde noch der mit der Durchführung des Bebauungsplanes beauftragte Planfertiger können für überraschend bei der Planrealisierung oder während des späteren Betriebes auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

8.8. Sonstige abwägungsbedürftige Belange

8.8.1. Denkmalpflege

Das Landesamt für Denkmalpflege verweist in seiner Stellungnahme[39] auf die zwei bestehenden Baudenkmäler (siehe Ziffer 3.5.2). Nach Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG bedarf es einer denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht wer in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichtet. Zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und den beiden kartierten Baudenkmälern liegt eine Entfernung von ca. 135 m mit zwei dazwischenliegenden Gebäuden und ca. 165 m (Holzgasse 8) mit drei dazwischenliegenden Gebäuden. Es wird somit davon ausgegangen, dass sich die Baumaßnahmen (ein- bis zweigeschossige Gebäude mit Pult-/Satteldach) auf den Bestand und das Erscheinungsbild (des ehem. Gasthofes und des Bauernhofes) nicht auswirkt. Einer bemerkbaren optischen Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes der Baudenkmäler ist auch nicht erkennbar bzw. nachvollziehbar.
Der Geltungsbereich wird im Norden durch eine zweigeschossige ehem. Hofstelle (Bräuweg 4) und durch eineinhalb- bis zweigeschossige Wohngebäude (Kreuzstraße 8, 10, 12) umgeben. Diese weisen

[38] Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege, Formblatt vom 17.12.2013 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB
[39] Schreiben vom 17.12.2013, im Rahmen des Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

traufseitige Gebäudehöhen von ca. 6,5 m und Firsthöhen von ca. 10 m (Kreuzstaße 10) auf. Die im Bebauungsplan festgesetzten traufseitigen Gebäudehöhen weisen Werte von maximal 6,8 m und Firsthöhe von 9,8 m auf und liegen somit im Rahmen der umliegenden Bebauung.

Dabei verkennt die Gemeinde nicht die Belange der Baudenkmalpflege, stellt diese aber gegenüber der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zurück. Durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage, die sich an der Umgebung orientiert, wird ein gerechter Ausgleich geschaffen.
Der Bebauungsplan bleibt unverändert. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

8.8.2. Immissionsschutz

Von Technischer Umweltschutz[40] werden im Bezug auf die vom Gutachter prognositzierte Verkehrszunahme der B 17, prognostizierte Kundenfrequenz und Ansatzwert von Lüftungsaggregaten Bedenken geäußert.
Das Sachverständigenbüro Ingevost führt in seiner Stellungnahme[41] vom 18.01.2014 wie folgt aus:
„Es wird eingewendet, dass der KFZ-Verkehr bis zum Prognosezeitpunkt 2030 nicht - wie im Fachgutachten von INGEVOST angenommen - um 7 %, sondern - abgeleitet aus der durchschnittlich jährlichen Verkehrsentwicklung der amtlichen Straßenverkehrszählungen - um 38 % zunehmen wird.
Aus fachlicher Sicht erscheint die vorgetragene Zunahme nicht stichhaltig. Die mit der Straßenverkehrszählung dokumentierte Zunahme ist geprägt vom ständigen Ausbau der B 17 südlich von Augsburg. Zwischen Augsburg und Landsberg wurde sie von einer weitgehend zweistreifigen zu einer Bundesstraße mit zweibahnig / vierstreifigem Querschnitt ausgebaut. Südlich von Landsberg wurden in den letzten Jahren über weite Streckenteile dritte Streifen zur Vereinfachung der Überholvorgänge realisiert. Solche Ausbaumaßnahmen haben auch verkehrsanziehende Wirkungen. Der Streckenausbau ist weitgehend abgeschlossen. So wird die künftige Zunahme nicht mehr im gleichen Maß dynamisch sein wie bisher.
Vor diesem Hintergrund bestand Übereinkunft mit dem Mitarbeiter des Staatlichen Bauamtes Weilheim, Herrn Vogt, dass die Zunahme nicht an der des Straßenverlaufs, sondern an der für die Bundesstraßen von Oberbayern zu messen ist.

Es wird zudem eingewendet, dass die ermittelten Verkehrsaufkommenswerte von INGEVOST zu niedrig angesetzt wurden. Die Parkplatzlärmstudie habe doppelt so große Werte.
Wenn aus der Parkplatzlärmstudie 0,1 PKW-Bewegungen pro m2 Nettoverkaufsfläche in der Stunde zitiert werden, so dürfte dieser Wert – rechnerisch angepasst – aus der Tabelle 8 Teil 1 (S. 33) entnommen sein. Hochgerechnet auf den Tag (x 16 Stunden) würde dies 80 Kunden pro 100 m² bzw. 960 Kunden an einem Tag für den geplanten Lebensmittelmarkt ergeben, die als Kunden mit dem Fahrzeug (Autokunden) den Markt aufsuchen.
Grundlage der Berechnungen von INGEVOST sind Werte, wie sie im Bild 3.3 (Kunden- und Besucheraufkommen im Einzelhandel) für Verbrauchermärkte mit 40-60 (Kauf-)Kunden pro 100 m² und Tag angegeben sind [Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen, Heft 147 der FGSV] bzw. mit 40-70 Kunden/100m² und Tag auf Seite 32 im „Leitfaden zur Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung" [veröffentlicht durch Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen].
Diese Werte basieren auf sehr zahlreichen Erhebungsergebnissen von Ingenieurbüros in ganz Deutschland bzw. einer einschlägigen Datensammlung des Hessischen Landesamtes. INGEVOST ermittelt so insgesamt 650 (Kauf-)Kunden (in diesen sind allerdings auch solche enthalten, die - wegen der durchaus integrierten Lage des Nahversorgungszentrums - zu Fuß bzw. mit dem Rad (angenommen sind hier 15%) aus Hohenfurch den Markt aufsuchen.
Vor diesem Hintergrund der unterschiedlichen Ausgangsbasis muss man sich über Ergebnisunterschiede in der genannten Größenordnung nicht wundern.
Aus unserer fachlichen Sicht sind zur vorliegenden Herleitung der Verkehrsaufkommenswerte des Einwenders folgende Anmerkungen zu machen:
(Hier beschränken wir uns nur auf den Verbrauchermarkt, für die beiden Fachmärkte gilt Analoges.)
Aus o.g. Tabelle wird ein Aufkommenswert herausgegriffen, der lediglich von 2 Märkten überschritten wird; schon der Mittelwert - ohne Betrachtung des Höchstwertes (einem Verbrauchermarkt in München) - ergibt ein um knapp 25% niedrigeres Verkehrsaufkommen.
Die in der Parkplatzlärmstudie zitierten Zählungen waren überwiegend an einem Samstag.
Der Samstag ist regelmäßig ein überdurchschnittlich besuchter Einkaufstag.
Schon vor diesem Hintergrund sind die Abweichungen auch daher plausibel erklärbar.
Man könnte ggf. auch formulieren: INGEVOST geht – wie auch dargelegt – von täglichen Durchschnittswerten aus; die Parkplatzlärmstudie führt eher zu Maximalwerten.

[40] Sachbereich 41.2, Technischer Umweltschutz, Formblatt vom 18.12.2013 im Rahmen des Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB
[41] INGEVOST Teil der Stellungnahme vom 18.01.2014

Vor dem Hintergrund der sonstigen Systematik von Lärmwirkungsberechnungen muss dies unverständlich bleiben.
Stellt man in einer konkreteren Betrachtung auf die Lage des Nahversorgungszentrums ab, so muss man bei der Kundenermittlung auch folgende Fakten berücksichtigen:
Ausweislich „WIKIPEDIA" hat Hohenfurch ca. 1.500 Einwohner; das sind zwischen 600 und 700 Familien. Im weiteren Einzugsbereich liegen noch die Ortschaften Niederschwabhofen (maximal 500 Einwohner = ca. 200 – 250 Familien) und Kinsau (ca. 1.000 Einwohner = 400 bis 450 Familien). Dieses Potenzial von 1.200 bis 1.400 Familien werden die „Kernkundschaft" des Marktes bilden. Geht man von einem - vermutlich eher hoch angesetzten - Anteilssatz von 30% aus, so resultieren hieraus knapp 400 (Kauf-)Kunden) täglich. Andere Kunden sind solche, die auf der B 17 vorbeifahren und bei dieser Gelegenheit das Nahversorgungszentrum aufsuchen werden.
Deren Menge ist sehr schwer abschätzbar. Fahrzeuge, die die B 17 in diesem Teilbereich befahren, sind solche, die zwischen Landsberg im Norden und Schongau im Süden unterwegs sind. Beide Städte haben eine deutlich größere Einkaufsattraktivität.
Insofern wird das Aufkommen dieser Kunden in Hohenfurch von der Attraktivität des dortigen Angebotes abhängen. Es sind keine Fälle in derartigen Lagen bekannt, wo das Aufkommen der Kernkunden kleiner ist als das derjenigen, die aus den Vorbeifahrenden resultiert.
Insofern sehen wir die genannten 650 (Kauf-)Kunden für den Vollsortimenter im täglichen Durchschnitt eher sogar an der „oberen Grenze".
Es ist aber unbenommen, dass bei ganz besonders attraktiven Angeboten oder Aktionstagen auch größere Kundenzahlen beobachtet werden können.
Vor dem Hintergrund von Lärmwirkungen gilt es aber auf durchschnittliche Werte bei deren Berechnungen zurückzugreifen. Üblicherweise gehen auch Sonntag ein, an denen gar kein Verkehrsaufkommen in dem Nahversorgungszentrum generiert wird.
Diese Effekte sind bei den Vorgaben von INGEVOST nicht berücksichtigt; also auch dort Werte angesetzt, die eher „oben" zu verorten sind.

Ferner führt das Sachverständigenbüro Greiner[42] in seiner Stellungnahme wie folgt aus:
„Kundenfrequentierung
Seitens des Landratsamtes wird darauf hingewiesen, dass die in der schalltechnischen Untersuchung angesetzten und auf der verkehrstechnischen Untersuchung des Büros INGEVOST basierenden Kundenzahlen deutlich unter den Angaben der Parkplatzlärmstudie des Bayer. Landesamtes für Umwelt liegen. Aus diesem Grund sei eine zu geringe Geräuschbelastung an der umliegenden Wohnbebauung berechnet worden.
Wir möchten darauf hinweisen, dass die Erhebungsdaten der Parkplatzlärmstudie aus den Jahren 1987 bis 2004 stammen. Für aktuelle und den vorliegenden Fall betreffende sog. Fachmarktzentren (bestehend aus mehreren Fachmärkten bzw. Einzelhandelsgeschäften) liegen keine Erhebungsdaten vor. Eine Aufsummierung der Erhebungsdaten nach Parkplatzlärmstudie für einzelne Märkte führt jedoch zu einer Prognose unrealistisch hoher Kundenzahlen.
Daher wurde eine verkehrstechnische Untersuchung zur Prognose der Kundenzahlen durchgeführt. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Stellungnahme des Büros INGEVOST.
Haustechnische Anlagen
Seitens des Landratsamtes wird darauf hingewiesen, dass die „Außengeräte Verkauf betreffend eine Betriebszeit von 5 Minuten pro Stunde nachts in warmen Sommernächten leicht überschritten wird und dann Belästigungen der Anwohner zu erwarten sind.
Hierzu lässt sich folgendes feststellen.
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens liegen noch keine konkreten Angaben über die Konzeption der haustechnischen Anlagen vor. Daher wurden die Anlagen eines vergleichbaren Marktes in Ansatz gebracht. Die „Außengeräte Verkauf sind in der Regel nachts nicht in Betrieb, auch in heißen Sommernächten nicht. Die Betriebszeit von 5 Minuten pro Stunde nachts wurde im vorliegenden Gutachten informativ aufgenommen, um hier die Grenze der schalltechnischen Verträglichkeit aufzuzeigen.
Die abschließende schalltechnische Prüfung der haustechnischen Anlagen und Festlegung der erforderlichen Maßnahmen (Begrenzung der Schallleistung und Betriebszeiten) erfolgt erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung der konkreten Anlagenkomponenten.
Änderung der Gebäudeanordnung und Nutzungsbereiche
Seitens des Landratsamtes werden verschiedene planerische Maßnahmen zur Verbesserung der Immissionssituation vorgeschlagen, u.a. Verlagerung von Anlieferungszonen und lärmintensiven Anlagenteilen, Schließen der Gebäudelücke zwischen SO 1 und SO 2. Hierzu lässt sich folgendes feststellen.

[42] IB Greiner Stellungnahme vom 15.01.2014 (213010/3)

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde die Verträglichkeit des geplanten städtebaulichen Konzeptes unter Berücksichtigung der erforderlichen baulichen / technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen.
Wenngleich die vorgeschlagenen Maßnahmen durchaus Potential für eine weitere Optimierung der schalltechnischen Situation bieten, besteht unseres Erachtens aus schalltechnischer Sicht kein grundsätzlicher Bedarf, das geplante städtebauliche Konzept zu ändern."

Eine Schließung der Lücke zwischen den Gebäuden SO1 und SO2 mit einer Schallschutzwand würde eine Befestigungssituation (Fort-Situation) schaffen, die gegen eine offene dörfliche Situation spricht und wird als gestalterischer Fremdkörper im Ortsgefüge von Hohenfurch aufgenommen.
Eine Verschiebung der Anlieferungsrampen im SO2 nach Westen zur B 17 hin, schafft zu der städtebaulich markanten Fassade durch untergeordnete Baukörper eine Art „Hinterhofsituation" auf die, wegen der Raumwirkung zur B 17 hin, verzichtet werden muss.

Von Seiten der Sachgebietes Immissionsschutz des Landratsamtes Weilheim-Schongau wurde in der eingeschränkten Beteilungen erneut darauf hingewiesen, dass die in der schalltechnischen Untersuchung angesetzten und auf der verkehrstechnischen Untersuchung des Büros INGEVOST basierenden Kundenzahlen (1.450 Kfz-Bewegungen täglich) deutlich unter den Angaben der Parkplatzlärmstudie des Bayer. Landesamtes für Umwelt liegen.
Nach Abstimmung mit dem SG Immissionsschutz (Hr. Brücklmayr) erfolgt im Rahmen einer Stellungnahme des Sachverständigenbüro Greiner[43] die Ermittlung der Geräuschbelastung an der umliegenden Wohnbebauung unter Ansatz der deutlich höheren Kundenfrequentierung gemäß Parkplatzlärmstudie. Dabei wurden zwei Varianten unterschieden. Zum einen wird von der Realisierung der Bebauung der Flächen SO1 und SO2 gemäß Bebauungsplan ausgegangen. In der zweiten Variante wird nur die Realisierung der Bebauung der Fläche SO1 (Lebensmittelvollsortimenter, Getränkemarkt, Backshop) berücksichtigt. So kommt das Büro Greiner zu folgendem Fazit:
„Aus schalltechnischer Sicht bestehen weiterhin keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes für ein Nahversorgungszentrum östlich der Bundesstraße B 17. Auch unter Annahme einer hohen Kundenfrequentierung im Sinne der Empfehlungen der Parkplatzlärmstudie des Bayer. Landesamtes für Umwelt können die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten der angrenzenden bestehenden Wohnbebauung eingehalten werden. Im südlichen Randbereich der geplanten Gemeinbedarfsfläche ergeben sich in Bezug auf schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Wohnen) Einschränkungen, die gegebenenfalls im Zuge der weiteren Planungen zu berücksichtigen sind."

Hierbei verkennt die Gemeinde nicht die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, stellt diese aber gegenüber der Versorgungssicherheit der Bevölkerung und Belangen des Orts- und Landschaftsbildes zurück und hält an der Planung fest. Mit der Tatsache, dass eine schalltechnische Verträglichkeit durch die im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen zum Immissionsschutz (Zufahrtsbereiche, Immissionsschutz etc.) geschaffen werden kann, wird ein gerechter Ausgleich zwischen den Belangen geschaffen.

8.8.3. Anlieger

Von den südlichen Anliegern wird die Planung wegen entstehendem zusätzlichem Lärm (Anlieferzonen, Parkverkehr, Anlieferverkehr, Geräte) und der Nutzung (Drogeriemarkt, Getränkemarkt, Schank- und Speisewirtschaften) abgelehnt.

Durch die Festsetzung von Ein- und Ausfahrtsbereichen bzw. dem Verbot von Ein- und Ausfahrten im Bereich der „Kreuzstraße" und entlang der Verbindungsspange „Planstraße A" wird sichergestellt, dass die Erschließung ausschließlich über den zentralen Stellplatzbereich erfolgt. Durch den festgesetzten Ausschluss der Anwendung eines Freistellungsverfahrens wird sichergestellt, dass im Baugenehmigungsverfahren die entsprechenden Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B Anlieferzeiten etc.) getroffen werden können.

Um den entstehenden Gewerbelärm beurteilen zu können, wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durch das Sachverständigenbüro Greiner erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass mit den Festsetzungen zum Immissionsschutz (Schallschutzwände, Verortung der Anlieferzonen, Verortung der großen Kühlgeräte) die Verträglichkeit mit der Nachbarschaft hergestellt werden kann.

Hierbei verkennt die Gemeinde nicht die Belange der Nachbarschaft an einer Beibehaltung der bestehenden Situation, stellt diese aber gegenüber der Versorgungssicherheit der Bevölkerung zurück und hält an der Planung fest. Mit den Festsetzungen zum Immissionsschutz (Zufahrtsbereiche, Schallschutzwand, Verortung von größeren Lüftungsanlagen etc.) und der Tatsache, dass die

[43] IB Greiner Stellungnahme vom 17.03.2014 (213010/4)

Immissionswerte eingehalten werden können, wurde bereits ein gerechter Ausgleich zwischen den Belangen geschaffen.

8.8.4. Innenentwicklung - Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Fläche

Mit der Änderung des BauGB durch das Änderung des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts" (BauGBÄndG 2013) wurde ein Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und erweiterte Begründungsanforderungen bei der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB) eingeführt.

Auch der in den Planungslinien formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bedeutet keine „Baulandsperre" oder kein „Versiegelungsverbot"[44].
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen (ca. 1,253 ha), die aufgrund ihrer Insellage nicht den wesentlichen von Bebauung freizuhaltenden Außenbereich bildet. Nachdem der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient (Begründung Ziffer 4.1), die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sichert (Begründung Ziffer 1.2) und als Außenbereich im Innenbereich eingeordnet wird (siehe Ziffer 3.2), ist die Flächenneuinanspruchnahme ausreichend begründet.
Dabei verkennt die Gemeinde nicht die Belange des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche, stellt diese aber gegenüber den Belangen der Innenentwicklung und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zurück.

8.8.5. Weitere Belang

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

Hohenfurch, 07.04.2014

Guntram Vogelsgesang	Frank Bernhard Reimann	Ilka Siebeneicher
1. Bürgermeister	Architekt+Stadtplaner Planverfasser	Landschaftsarchitektin Stadtplanerin Berichterstatterin

[44] so Mustererlass BauGBÄndG 2013 Ziffer 2.1