

## 1. ALLGEMEINES

### 1.1 Lage des Änderungsgebietes



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

Das Plangebiet liegt in innerörtlicher Lage ca. 600m Luftlinie westlich der Landsberger Straße (B 17) und dem Ortszentrum Hohenfurch.

### 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung

Am 28.01.2014 hat der Gemeinderat der Gemeinde Hohenfurch beschlossen, für den Bereich der Flurnummern 1375, 1375/1, 1375/2, 1375/3, 1375/4, 1378, 1378/1 und 1379/1 Gemarkung Hohenfurch, den Bebauungsplan „Mischgebiet Hoheneggstraße“ mit integrierter Grünordnung aufzustellen.

Grund hierfür war zunächst ein Antrag auf Errichtung eines Einzelhauses auf der Fl.Nr.1379/1. Da sich das betreffende Grundstück außerhalb des Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hoheneggstraße“ befindet, war ein entsprechendes Änderungsverfahren mit Einbeziehung der vorgenannten Fläche notwendig.

Bei näherer Betrachtung des Gebietes wurde festgestellt, dass das festgesetzte Gewerbegebiet durch Bebauung von Wohnhäusern entlang des Lindenweges bereits seinen Gebietscharakter verloren hat und der bestehende Betrieb (Holz Fichtl) die einzige Gewerbeeinheit im Geltungsbereich darstellt.

Somit war es notwendig auch die Art der baulichen Nutzung anzupassen.

Bei der Planung wurde bereits im Vorfeld durch eine schalltechnische Untersuchung, die durch das Ingenieurbüro Hils Consult durchgeführt wurde, die Mischgebietsverträglichkeit des bestehenden Gewerbebetriebes untersucht. Im Ergebnis ist festzustellen, dass dem Betrieb durch eine Umwandlung des Gewerbegebietes in ein Mischgebiet keine Nachteile entstehen.

Das Verfahren wird im „förmlichen Verfahren“ durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

## 2. ANGABEN ZUM BAUGEBIET

### 2.1 Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich umfasst eine Flächengröße von ca. 22.000 m<sup>2</sup>, wobei die geplante Erweiterungsfläche ca. 4.000 m<sup>2</sup> beträgt.

In der Erweiterungsfläche ist zudem das genehmigte Betriebsleiterwohnhaus integriert.



Digitales Orthophoto, LVG Bayernatlas mit Kennzeichnung des Erweiterungsbereiches (Rot)

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

Tendenziell ist das Gelände als eben zu betrachten.

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

## **2.2 Eigentumsrechtliche Situation**

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

## **2.3 Vorhandene Nutzungen**

Östlich des Lindenweges, sowie westlich auf der Flur Nummer 1378/1 bestehen Einzelhäuser die ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden.

Zusätzlich wird das bestehende Einfamilienhaus, das bislang als Betriebsleiterwohnung genehmigt ist, in die Planung mit einbezogen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich nördlich der Hoheneggstraße und westlich der Lindenstraße der Gewerbebetrieb „Holz – Fichtl“.

Südlich der Hoheneggstraße befinden sich ebenfalls Wohngebäude. Östlich zum Geltungsbereich schließt auf der Flur Nummer 1370 eine landwirtschaftliche Hofstelle an.

## **2.4 Vorbelastung des Plangebietes**

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

## **2.5 Verkehrliche Anbindung**

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Hoheneggstraße. Über den Lindenweg sind die östlich gelegenen Grundstücke erschlossen. Die Flur Nummer 1379/1 (Teilfläche Erweiterung) soll ebenfalls an den Lindenweg angebinden werden.

Der Gewerbebetrieb sowie das Betriebsleiterwohnhaus werden über die Hoheneggstraße erschlossen.

# **3. PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN**

---

## **3.1 Ziele der Raumordnung**

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

## **3.2 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Hohenfurch besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. vom 13.04.1982. Der Flächennutzungsplan wurde bislang achtmal geändert.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist für die betreffende Fläche ein Gewerbegebiet aus. Die Gemeinde Hohenfurch hat für die Generalüberarbeitung des Flächennutzungsplanes das Büro Frank Bernhard Reimann beauftragt, wobei das Verfahren hierzu noch nicht begonnen wurde. Bislang existiert eine Planung, die die anstehenden Änderungsflächen darstellt.



Planauszug aus Synopse der Änderungen Stand 29.07.2010

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 geändert.



Planauszug Vorentwurf 9. Änderung Flächennutzungsplan

---

## 4. VERFAHREN

---

### 4.1 Förmliches Verfahren

Für die Änderung des Bebauungsplans kommt nur das förmliche Verfahren mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplans in Betracht.

Das Verfahren nach § 13 a BauGB scheidet aus, da es sich hier um eine Erweiterung des Bebauungsplans in den Außenbereich hinaus handelt und damit nicht die mit diesem Instrumentarium bevorzugte Innenentwicklung erfolgt.

Aufgrund der Erweiterung in den Außenbereich kommt das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB ebenfalls nicht in Frage.

### 4.2 UVP - Pflicht

Eine Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz oder nach Landesrecht ist nicht gegeben.

### 4.3 Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung

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.

Weitere Ausführungen hierzu siehe Umweltbericht im Anhang

---

## 5. PLANINHALT

---

### 5.1 Allgemein

Durch die bauliche Entwicklung in der Vergangenheit hat das festgesetzte Gewerbegebiet seine Rechtswirksamkeit verloren.

Im Geltungsbereich existiert lediglich noch der Gewerbebetrieb „Holz Fichtl“.

Die weiteren bestehenden, sowie geplanten Gebäude dienen ausschließlich dem Wohnen. Die nachfolgenden Festsetzungen bzw. Erläuterungen orientieren sich an dem rechtswirksamen Bebauungsplan, wurden jedoch den tatsächlichen Gegebenheiten und den aktuellen Anforderungen an Bebauungspläne angepasst.

### 5.2 Art der baulichen Nutzung

#### 5.2.1 Mischgebiet

Auf Grund des nun vorherrschenden Gebietscharakters wird das Plangebiet als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Zum derzeitigen Stand der Planung ist ein Mischungsverhältnis von ca. 40/60 % festzustellen, da der bestehende Gewerbebetrieb flächenmäßig ca. 60 % der Flächen aufweist.

In der einschlägigen Rechtskommentierung ist jedoch klargestellt, dass eine Festsetzung prozentualer Anteile rechtlich nicht gedeckt ist.

Auf Grund der vorhandenen Gewerbestruktur wird eine vertikale Gliederung vorgenommen, bei der im Bereich der Nutzungsschablone 2 eine erdgeschossige Wohnnutzung ausgeschlossen wird.

Demzufolge regelt sich der Gebietscharakter durch die tatsächlichen Inhalte. Wie zuvor ausgeführt ist durch die bestehende und geplante Bebauung der Gebietscharakter eines Mischgebietes gewahrt.

Bei weiteren Bauanträgen im Plangebiet ist durch den jeweiligen Planer eigenverantwortlich zu prüfen ob die Kappungsgrenze überschritten wird und das Mischgebiet durch die Baumaßnahme „kippt“.

Durch die Einschränkung, dass bei Einzelhäusern im Mischgebiet nur maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind, wird dem dörflichen Charakter und der bestehenden Bebauung, sowie der ursprünglichen Festsetzung des bislang noch rechtswirksamen Bebauungsplanes Rechnung getragen.

### **5.2.2 Ausgeschlossene Nutzungen**

Nicht zulässig sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 sowie in Abs. 3 genannten Vergnügungsstätten, da durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, insbesondere in den Nacht- und Ruhezeiten, Störungen der Nachbarschaft zu befürchten sind. Zudem befindet sich das Plangebiet innerhalb einer gewachsenen dörflichen Struktur, innerhalb dieser Vergnügungsstätten Fremdkörper darstellen würden.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der Nutzung bestimmt sich durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse, sowie durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen.

#### **5.3.1 Grundfläche und Geschossfläche**

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bei Baugebieten zwingend.

Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt mit 0,3 in den Bereichen mit Wohngebäuden unter den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. § 17 BauNVO mit 0,6).

Für den Bereich des Gewerbes wurde die Obergrenze mit 0,6 ausgeschöpft, um dem Bestand, als auch den Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes, Rechnung zu tragen.

Ebenso verhält es sich mit der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ), die ebenfalls für das Gebiet mit Wohnbebauung gegenüber dem Gebiet mit Gewerbebebauung differenziert festgesetzt wurde. Insgesamt bleibt das festgesetzte Maß unterhalb des Höchstmaßes des § 17 BauNVO (1,2).

### **5.3.2 Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird, gemäß der bislang rechtswirksamen Planung, mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt. Durch die verbindliche Kniestockregelung werden somit Dachgeschosse als Vollgeschosse zugelassen.

### **5.3.3 Gebäudehöhe**

Zur Bestimmung der städtebaulich wirksamen Kubatur werden die Gebäudehöhen im Bereich der Nutzungsschablone 1 (Wohngebäude) in Verbindung mit dem natürlichen Gelände festgesetzt.

Der Bestimmtheit halber wird als Bezugskote das Nordwestliche Gebäudeeck gewählt. Diese Festsetzung resultiert aus einer Bestandsaufnahme der bestehenden Gebäude, als auch der Beurteilung der geplanten Neubaumaßnahme.

Für den Bereich der Nutzungsschablone 2 (Gewerbeteil) sind maximale Firsthöhen festgeschrieben, um dem bestehenden Betrieb die entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.

Die Wand- und Firsthöhen bestimmen sich nach dem natürlichen Geländeverlauf.

### **5.3.4 Mindestgrundstücksgröße**

Um dem dörflichen Charakter Rechnung zu tragen wurde die in der rechtswirksamen Fassung des Bebauungsplanes bereits festgesetzte Mindestgrundstücksgröße der Einzelgrundstücke mit 700 m<sup>2</sup> beibehalten.

## **5.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

### **5.4.1 Bauweise**

Für das Gebiet der Nutzungsschablone 1 ist offene Bauweise festgesetzt.

Für den Gewerbeteil (Nutzungsschablone 2) wird eine abweichende Bauweise zugelassen, da die bestehenden Betriebsgebäude Gebäudelängen über 50 m aufweisen. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist bei diesen Gebäuden ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten.

### **5.4.2 Baulinien und Baugrenzen**

Im Plangebiet werden fließende Baugrenzen festgesetzt, um den Bauwerbern möglichst großen Spielraum bei den Planungen einzuräumen. Lediglich bei der nördlichen Erweiterungsfläche wurde das Baufenster etwas enger gefasst um eine Maßvolle Erweiterung in diesem Bereich sicher zu stellen.

Entgegen der derzeit noch rechtswirksamen Fassung des Bebauungsplanes sind Garagen und Nebengebäude sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Damit reagiert die Gemeinde auf den tatsächlichen Bestand und passt diesen damit zudem aktuellen Bebauungsplanfestsetzungen an.

Es wird festgelegt, dass die Abstandsflächenregelung der BayBO Art. 6 Abs. 5 Satz 1 in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung anzuwenden ist. Damit wird sichergestellt, dass die Bebauungen trotz der großzügigen Baugrenzen die entsprechenden Abstände einhalten und somit der umgebenden Bebauung angepasst sind.

## **5.5 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird durch den Lindenweg und die Hoheneggstraße erschlossen. Weitere Aussagen hierzu sind nicht zu treffen, da es sich um die Überplanung eines bestehenden Quartiers handelt. Für die nördliche Erweiterung wurde zudem für den östlichen neuen Bauplatz eine vorgeschlagene Erschließung über den Lindenweg eingetragen.

## **5.6 Grünflächen**

### **5.6.1 Bestandsaufnahme der landschaftlichen Gegebenheiten**

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der landschaftlichen Gegebenheiten erfolgt detailliert im Umweltbericht im Anhang zu dieser Begründung.

Das Gebiet hat im Süden eine Geländehöhe von 703 m üNN und ist dort weitgehend eben. Lediglich im nördlichen Randbereich der Erweiterungsfläche steigt das Gelände zu den Flurnummern 1348/1 und 1389 gleichmäßig um ca. 1,0 m – 1,5 m an.

Die Flächen der Änderung sind insgesamt bereits bebaut. Freie Grundstücke sind nicht mehr vorhanden. Da Bedarf eines im Gebiet ansässigen Bewohners besteht, erfolgt eine Erweiterung nach Norden.

Der Geltungsbereich der aufzustellenden Bebauungsplanänderung umfasst einen innerörtlichen Bereich, der bislang als Wohn- und Gewerbegebiet in unterschiedlichem Maße versiegelt ist. Das Gebiet ist damit in seiner Gesamtheit klar durch Wohnsiedlung und gewerbliche Bauten (Holz Fichtl) vorgeprägt, der Naturhaushalt angesichts der Versiegelung bislang relevant im Umfang vorbelastet. Mit dem Vorkommen störungsempfindlicher, naturschutzfachlich besonders bedeutsamer Arten ist daher im Geltungsbereich nicht zu rechnen.

### **5.6.2 Grünordnung**

Die Bestandsdarstellung der Gehölze basiert auf einer Luftbildauswertung. Dabei wurden mit Hilfe eines aktuellen Luftbildes die Vegetationsstrukturen interpretiert. Die öffentlich zugänglichen Straßen, Wege und Flächen des Plangebietes wurden begangen und die von dort einsehbaren Bestände kartiert. Eine Begehung der privaten Grundstücksflächen wurde nicht vorgenommen.

Genauigkeit der Methodik: Die dargestellten Vegetationsbestände zeigen die grünordnerische Struktur und den Charakter des Plangebietes. Lage und Ausdehnung der Gehölzbestände, sowie die Lage der Einzelbäume erfordern im Einzelfall eine örtliche Standortprüfung oder eine terrestrische Vermessung.

Um die Durchgrünung des Baugebietes weiter zu stärken, wurden zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert.



Die privaten Grünflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen und/oder ökologischen Gesichtspunkten zu gestalten bzw. zu belassen. Im Einzelnen sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- bei Neubauten sind je angefangener 250 qm betroffener Grundstücksfläche jeweils ein Baum und 5 Sträucher zu pflanzen.
- bei Umbauten innerhalb der bestehenden Bauräume sind ab einer Vergrößerung der Grundfläche über 50 qm jeweils ein Baum und 5 Sträucher zu pflanzen
  
- Schutz von bestehenden Bäumen
- Festsetzung zu standortgerechten Laubbäumen oder zu Obstbäumen
- Förderung der Grundwasserneubildung
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für private Verkehrs- und Stellplatzflächen
- Versickerung von Dachwasser und Oberflächenwasser am Ort der Entstehung

Darüber hinaus sind die ortstypischen empfohlenen Bäume in der Pflanzliste als Hinweise enthalten.

Direkt nördlich des Geltungsbereiches befindet sich auf ansteigendem Hang ein kleiner Waldbestand vorwiegend aus jüngeren Fichten. Das zuständige Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Schongau hat diesen Bestand in einem Vorgespräch als zu klein erachtet, um als Wald nach dem Bayerischen Waldgesetz eingestuft werden zu können. Es wurde allerdings auf das Risiko von Sachschäden durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste hingewiesen. Es wird dem Bauherrn empfohlen, durch den Statiker prüfen zu lassen, ob hier konstruktive Maßnahmen zur Verstärkung der Dächer und Dachkonstruktionen sinnvoll sind.

Der Gemeinde Hohenfurch wird empfohlen, von dem betreffenden Grundeigentümer bei der Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung eine Haftungsausschluss-erklärung zu verlangen.

Da im Zuge der Erstellung der Bauanträge oft die Erarbeitung qualifizierter Freiflächengestaltungspläne unterbleibt, wird im Textteil der Bebauungsplanänderung nochmals darauf hingewiesen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Mischgebiet Hoheneggstraße“ mit integrierter Grünordnung sind Eingriffe in die Landschaft verbunden, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Diese Eingriffe müssen ausgeglichen werden.

Auf dem 2.839 m<sup>2</sup> großen Grundstück können 4 Einfamilienhäuser geplant werden. Im vorliegenden Fall wird auf 3 Häuser verzichtet.

Damit ist nicht das ganze Grundstück dem Eingriff zugrunde zu legen, zumal auf dem Grundstück auch die Ausgleichsfläche festgesetzt wurde, die keinen Eingriff darstellt. Die Eingriffsfläche ist, wie dargestellt, lediglich der 1.080 m<sup>2</sup> große Bau-  
raum.

Näheres regelt der Umweltbericht in der Anlage zu dieser Begründung.

## 5.7 Bauliche Gestaltung

Zur baulichen Gestaltung der Gebäude sind Dachformen (Sattel- und Walmdach) mit einer Dachneigung von 20 – 28 Grad festgesetzt. Diese Regelung entspricht zum einen der Urfassung des Bebauungsplanes, zum anderen der umgebenden Bebauung. Durch die Festsetzung der innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässigen Garagen und Nebengebäude wurde eine Festsetzung zum Mindestabstand der Garagen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze notwendig. Damit wird sichergestellt, dass vor den Garagen parkende Fahrzeuge nicht in den öffentlichen Grund hineinragen.

Weitere tiefergehende Festsetzungen werden nicht vorgegeben.

## 5.8 Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros hils consult gmbh vom 04.10.2013 und die darin vorausgesetzte Betriebsbeschreibung ist Bestandteil der Änderung des Bebauungsplanes.

Diese kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

In direktem Bezug zum Genehmigungsverfahren für die Errichtung eines (weiteren) Wohnhauses im Zusammenhang mit dem Betriebsgelände der Fa. Holz Fichtl, Hoheneggstraße 50, 86978 Hohenfurch ist die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplans "Hoheneggstraße" und dabei die Ausweisung eines Mischgebietes vorgesehen.

Den schalltechnischen Belangen im Zuge des Bauleitplanverfahrens soll dabei durch die konkrete Ermittlung und Bewertung der Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft durch Gewerbelärm des o.g. Betriebs Rechnung getragen werden. Hierzu soll für den bestehenden (Gesamt-)Betrieb eine schalltechnische Untersuchung erstellt werden.

Im Rahmen der Untersuchung ist gemäß § 22 BImSchG [1] (nicht genehmigungsbedürftige Anlagen) nachzuweisen, dass an der benachbarten Wohnbebauung keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind, die nach dem Stand der Technik vermeidbar wären bzw. unvermeidbare Einwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Dabei werden die Schallimmissionen in der Nachbarschaft prognostiziert und anhand der TA Lärm [2] in Verbindung mit den um 3 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerten (keine nennenswerte Vorbelastung im Plangebiet) schalltechnisch beurteilt. Die Beurteilung erfolgt tagsüber für einen regulären Werktag unter hoher Auslastung. Im Nachtzeitraum findet keine Betriebstätigkeit statt.

Es zeigt sich, dass bei Betrachtung der Zusatzbelastung durch den bestehenden (Gesamt-)Betrieb die gebietsspezifischen Richtwerte gemäß TA Lärm eingehalten bzw. um mindestens 9 dB(A) deutlich unterschritten werden.

Zur Sicherstellung der Einhaltung schalltechnischer Anforderungen werden Vorschläge u.a. für die Satzung des Bebauungsplanes sowie zusätzliche Hinweise für einen vorausschauenden Schallschutz formuliert.

Diese sind unter den Hinweisen des Textteiles eingetragen.

Gemeinde Hohenfurch, den 19.05.2015

  
Guntram Vogelsong  
1. Bürgermeister

