

**Gemeinde Hohenfurch
Landkreis Weilheim-Schongau**



**Zusammenfassende Erklärung nach § 6a BauGB zur
12. Änderung des Flächennutzungsplanes
"Gemeinbedarfsfläche und
Sondergebiet Transport/nicht gewerbliche Tierhaltung"**

GENEHMIGTE FASSUNG

Fassung vom: 25.04.2023
Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN, Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck, Tel: 0 81 41 - 4 25 73
Umweltbericht: DAURER+HASSE, Büro für Landschafts-; Orts- und Freiraumplanung, PartGmbB
Wilhelm DAURER + Meinolf HASSE; Landschaftsarchitekten bdla
Buchloer Straße 1, 86879 Wiedergeltingen, Tel: 08241 - 800 64 0

Inhalt:

1.	Einführung	2
2.	Verfahren	2
3.	Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter	2
4.	Erklärung	3

1. EINFÜHRUNG

Die Gemeinde Hohenfurch möchte die planungsrechtliche Grundlage für den neuen Standort für den gemeindlichen Bauhof und Wertstoffhof schaffen, um kurz- und mittelfristig den steigenden Platzansprüchen gerecht zu werden. Ferner soll der im Außenbereich vorhandene ehemalige Aussiedlerhof, der als Gewerbebetrieb für ein Spezialtransportunternehmen und private Pferdehaltung genutzt wird, um eine zusätzliche Fahrzeughalle ergänzt und das ehemalige Stallgebäude umgenutzt werden.

Bereits seit längerer Zeit ist die Gemeinde auf der Suche nach einem Standort für die Errichtung eines neuen Bauhofes und Wertstoffhofes. Bislang verteilen sich der Bauhof und dessen Lagerflächen auf mehrere Standorte verstreut über das gesamte Ortsgebiet. Durch die Schaffung eines neuen zentralen Standortes werden sich deshalb künftig erhebliche Einsparungen von Arbeitszeit und Betriebskosten ergeben. Im Zuge dessen soll der am Bauhof befindliche Containerstandort für Altglas, Dosen, Kleinelektrogeräte und Altkleider sowie der Wertstoffhof der Erbenschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH zum neuen Standort des Bauhofes verlagert werden. Für den Bau- und Wertstoffhof wird eine Grundstücksgröße von ca. 0,75 ha für erforderlich gesehen.

Der Bedarf an einer gewerblich genutzten Sondergebietsfläche ergibt sich durch den zusätzlichen Flächenbedarf für eine Fahrzeughalle des ortsansässigen Spezialtransport-Unternehmens. Das Unternehmen verfügt über zwei räumlich getrennte Standorte. So liegen der Firmensitz (Gewerbestraße Nr. 1) und der Änderungsbereich ca. 1,24 km voneinander entfernt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Vornutzung des Gebäudebestandes werden im ehemaligen Stallgebäude und auf den umgebenden Wiesenflächen fünf Pferde des Eigentümers zu Hobbyzwecken gehalten. Für die Nutzungsmischung des Sondergebietes wird eine Grundstücksgröße, ohne Koppeln, von ca. 0,60 ha erforderlich gesehen.

Ziel der Änderung ist es, die Belange des Gemeinwohls zu befriedigen und die örtliche Gewerbestruktur (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) zu erhalten bzw. zu stärken und so die vorhandenen Arbeitsplätze zu sichern (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB). Ferner soll für die nicht gewerbliche Tierhaltung dem Belang von Sport, Freizeit bzw. Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) Rechnung getragen und zugleich die Belange des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) berücksichtigt werden.

Zu diesem Zweck ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung für die Neuausweisung als „Fläche für den Gemeinbedarf – Verwaltung“ (ca. 0,791 ha), „sonstiges Sondergebiet der Zweckbestimmung Transport/nicht gewerbliche Tierhaltung“ (ca. 0,639 ha), „örtliche Straße“ (ca. 0,119 ha) und „Grünfläche, Zweckbestimmung Trenn-/Ortsrandeingrünung“ (ca. 0,278 ha) vorgesehen.

2. VERFAHREN

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	21. Juli 2020
Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	21. März 2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	23. März 2022 – 27. April 2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
Abwägung	21. Juni 2022
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	16. Februar 2023 - 23. März 2023
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Abwägung und Feststellungsbeschluss	25. April 2023
Genehmigung	09. Mai 2023
Bekanntmachung (§ 6 Abs. 5 BauGB)	22. JAN. 2024

Tab. 1: Verfahrensschritte

3. ZUSAMMENFASSUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Verlagerung des gemeindlichen Bau- und Wertstoffhofs an den bisherigen Ortsrand sowie die Erweiterung und Konzentration von Sondernutzungen (Transportgewerbe) sowie der Nutzung für nicht gewerbliche Tierhaltung im Zusammenhang mit dem bestehenden Aussiedlerhof geschaffen werden. Dies dient der Zusammenführung und Arrondierung bisher verstreut im Gemeindegebiet liegender

Nutzungen an einem Standort, der Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten für einen ortsansässigen Gewerbebetrieb und der Optimierung von Betriebsabläufen sowohl für den Gewerbebetrieb als auch für den gemeindlichen Bauhof. Den Ansprüchen einer flächen- und ressourcenschonenden Entwicklung wird Rechnung getragen.

Es werden bereits durch Bebauung und Verkehr vorbelastete Flächen in Anspruch genommen. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung sind Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen durch die Darstellung von Grünflächen, Gehölzerhalt und Gehölzpflanzungen vorgesehen. Dennoch verbleiben in der Summe überwiegend **geringe bis mittlere**, bezüglich des Schutzgutes Boden mittlere bis hohe Umweltauswirkungen, die Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen erforderlich machen.

Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sind in nachfolgender Tabelle zusammengefasst:

Schutzgut	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
Boden und Fläche	mittel bis hoch
Wasser (Grundwasser)	gering bis mittel
Lokalklima / Lufthygiene	gering
Tiere und Pflanzen	gering bis mittel
Mensch (Erholung)	gering
Mensch (Immissionsschutz)	gering bis mittel
Orts- und Landschaftsbild	gering bis mittel
Kultur- und Sachgüter	gering
Gesamt	gering bis mittel

Tab. 2: Schutzgutbezogene Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Durch die Festsetzung weitergehender Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) können die dargestellten Umweltfolgen zusätzlich minimiert werden.

Aufgrund der Bestandssituation (Gehölzbestände, Gebäude) mit ihrer aktuellen bzw. potenziellen Artenausstattung kann nach derzeitigem Kenntnisstand die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG durch die mit der Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitete Nutzungsänderung nicht ausgeschlossen werden. Es sind daher auf den nachfolgenden Planungsebenen (Bebauungsplan, Baugenehmigung) Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen können durch Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, wie z.B. Erhaltung und Sicherung bestehender Grünstrukturen durch Darstellung als Grünflächen bzw. Pflanzbindungen, sowie durch einen zu erbringenden naturschutzrechtlichen Flächenausgleich voraussichtlich kompensiert werden. Konkrete Maßnahmen werden in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) festgelegt.

4. ERKLÄRUNG

Aufgrund des § 6a BauGB ist es erforderlich, bei Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Hier wird in knapper und leicht verständlicher Form die Art und Weise beschrieben, wie die Belange des Umweltschutzes und die Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung berücksichtigt wurden. Ferner wird dargelegt, warum nicht eine andere Planungsmöglichkeit gewählt wurde.

Im vorliegenden Fall wird als Darstellungsmittel die tabellarische Übersicht gewählt. Diese listet:

- Die Belange des Umweltschutzes (mit Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange),
- die Art (mit Querverweis auf das Sitzungsdatum und Einteilung in Berücksichtigung und Abwägung) und
- in welcher Weise (z.B. planerische Entscheidungen) damit im Verfahren umgegangen wurde auf.

Belang des Umweltschutzes (Behörde/sonstiger Träger öffentlicher Belange)	Art	Weise
Grundwasser, Altlasten und Bodenschutz, Abwasser- entsorgung (WWA Weilheim vom 21.04.2022)	Kenntnisnahme 21.06.2022	Abschichtung auf Ebene des Bebauungsplanes
Orts- und Landschaftsbild	Kenntnisnahme 21.06.2022	Abschichtung auf Ebene des Bebauungsplanes

Belang des Umweltschutzes (Behörde/sonstiger Träger öffentlicher Belange)	Art	Weise
(Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung vom 13.04.2022 und Planungsverband Region Oberland vom 27.04.2022 Regierung von Oberbayern) (Höhere Landesplanung vom 22.02.2023 und Planungsverband Region Oberland vom 21.03.2023)	Kenntnisnahme 25.04.2023	Beibehaltung der Planung
Umweltbericht (LRA WM-SOG - Fachlicher Naturschutz vom 13.04.2022) (LRA WM-SOG - Fachlicher Naturschutz vom 08.03.2023/22.03.2023)	Berücksichtigung 21.06.2022 Kenntnisnahme 25.04.2023	Erstellung eines Umweltberichtes Für die öffentliche Auslegung und formelle Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Beibehaltung der Planung
Artenschutz (LRA WM-SOG - Fachlicher Naturschutz vom 13.04.2022)	Berücksichtigung 21.06.2022	Abschichtung auf Ebene des Bebauungsplanes
Alternativprüfung - Standort (LRA WM-SOG - Fachlicher Naturschutz vom 13.04.2022) (LRA WM-SOG - Fachlicher Naturschutz vom 08.03.2023/22.03.2023)	Berücksichtigung 21.06.2022 Kenntnisnahme 25.04.2023	Berücksichtigung in der Planung Umweltbericht Ziffer 3.6 Alternativprüfung und Standort- entscheidung Beibehaltung der Planung
Fläche – Verbrauch an landwirtschaftlicher Fläche (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim vom 07.04.2022) (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim 01.03.2023)	Abwägung 21.06.2022 Abwägung 21.06.2022	Beibehaltung der Planung Abwägung der öffentlichen Belange untereinander Beibehaltung der Planung Die Gemeinde verkennt nicht die Be- lange der Landwirtschaft und des spar- samen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, stellt diese aber aufgrund der Belange des Gemeinwohls, der örtlichen Gewerbestruktur (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB), der Sicherung vorhand- ener Arbeitsplätze (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB) und teilweise dem Belang von Sport, Freizeit bzw. Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) zurück und hält an der Planung fest.

Tab. 3: Behandlung der Belange des Umweltschutzes

Für die Errichtung eines Bauhofes bzw. der Errichtung der Fahrzeughalle eines Spezialtransportunternehmens kommt wegen der durch den Betrieb auftretenden Lärmemissionen (anlagebezogener bzw. verkehrlicher Lärm) sowie der Verfügbarkeit von ausreichend großen geeigneten Flächen nur ein Standort im Außenbereich in Frage. Denn im vorliegenden Fall ist es fernliegend, den gewerblichen Betrieben des Bauhofes samt Wertstoffhof bzw. des Spezialtransportunternehmens, in der von der Gemeinde gewünschten Größenordnung durch eine Nachverdichtung oder andere Maßnahmen zur Innenentwicklung anzusiedeln.

Des Weiteren drängt sich für die private Pferdehaltung der vorhandene Standort des ehem. Aussiedlerhofes mit Wohnnutzung und umliegenden Freiflächen auf.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Anbindung des gewählten Standortes an den Siedlungsbereich im Norden, der Ausnutzung der Topographie unterhalb der südlichen Hangkante, der Nutzung der

vorhandenen Erschließungsstraße und die Vorbelastung des durch die Gebäude des ehem. Aussiedlerhofes im Westen zu begrüßen und gegenüber einem kompletten Neubau „auf der grünen Wiese“ zu bevorzugen.


Aus Umweltsicht berücksichtigt die Entscheidung für den nun ausgewählten Standort im bisherigen Außenbereich, der gemäß der Einschätzung der höheren Landesplanungsbehörde noch an ein bestehendes Siedlungsgebiet angebunden ist (Begründung Ziffer 6.2) neben der städtebaulichen und immissionsrechtlichen Standortentscheidung und der Flächenverfügbarkeit die Belange des Umweltschutzes wie folgt:

- Durch die Erweiterung bereits bestehender Nutzungen im westlichen Teilbereich (Aussiedlerhof mit privater Tierhaltung) besteht grundsätzlich ein geringerer Flächenbedarf als bei einer vollständigen Verlagerung an einen anderen Standort, dadurch wird dem Grundsatz des Flächensparens und der Minimierung der Inanspruchnahme von Fläche und Boden sowie dem Ressourcenschutz Rechnung getragen.
- Am gewählten Standort sind überwiegend Flächen bereits intensiver Nutzung und geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume mit bestehenden Vorbelastungen (Bebauung, Verkehr) betroffen; kleinflächig werden Flächen mittlerer Bedeutung in Anspruch genommen, die jedoch an anderer Stelle ausgeglichen bzw. kompensiert werden können. Eine Inanspruchnahme von Biotop- und Nutzungstypen hoher Bedeutung wird vermieden.
- Es werden keine bedeutsamen Lebensräume gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten in Anspruch genommen; ggf. im Zuge der Bauvorbereitung nicht auszuschließende Konflikte können durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen auf der nachfolgenden Planungsebene gelöst werden (Bebauungsplan).

Somit stehen auch aus Umweltsicht unter Berücksichtigung einer ausreichenden bzw. geeigneten Flächenverfügbarkeit keine geeigneteren Alternativstandorte zur Verfügung und es stehen dem gewählten Standort keine wesentlichen erheblichen Belange des Umweltschutzes entgegen.

Die Gemeinde hat mit den bestehenden Flächenpotentialen (Begründung Ziffer 6.1.2) die Vorabstellungnahme bei der höheren Landesplanung (Begründung Ziffer 6.2) eingeholt und kommt zum Ergebnis, dass eine Neuausweisung erforderlich ist.

Hohenfurch, 25. Jan. 2024



 Guntram Vogelsgesang
 Erster Bürgermeister



Fürstenfeldbruck



 Frank Bernhard Reimann
 Architekt+Stadtplaner

