

# **1 Eingegangene Stellungnahmen gemäß Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange)**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.03.2022 bzw. per eMail (Ausgang vom 23.03.2022, 15:01 Uhr) insgesamt 37 Stellen am Verfahren beteiligt. Sie wurden gebeten, bis zum 27.04.2022 zum Vorentwurf i.d.F. vom 27.07.2021 Stellung zu nehmen.

Es wurden insgesamt 20 Stellungnahmen abgegeben.

## **1.1 Folgende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange und folgende Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben:**

- 1.1.1 *Landratsamt Weilheim-Schongau, SB 40.1, Städtebau*
- 1.1.2 *Landratsamt Weilheim-Schongau, SB 41, Natur-/Umweltschutzverwaltung*
- 1.1.3 *Landratsamt Weilheim-Schongau, SG 40 Bauamt/Bauleitplanung*
- 1.1.4 *Landratsamt Weilheim-Schongau, SG 41.2 Technischer Umweltschutz*
- 1.1.5 *Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB*
- 1.1.6 *Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern*
- 1.1.7 *Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q*
- 1.1.8 *Bayerischer Bauernverband*
- 1.1.9 *Bund Naturschutz in Bayern e.V.*
- 1.1.10 *Deutsche Telekom Technik GmbH*
- 1.1.11 *Kreishandwerkerschaft Oberland*
- 1.1.12 *LEW Kundencenter Schongau*
- 1.1.13 *LEW TelNet GmbH*
- 1.1.14 *Gemeinde Altenstadt*
- 1.1.15 *Gemeinde Denklingen*
- 1.1.16 *Markt Peiting*
- 1.1.17 *Gemeinde Kinsau*

### **Beschluss:**

Es wird festgestellt, dass von obigen Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange und von obigen Nachbargemeinden keine Stellungnahmen eingegangen sind. Es wird unterstellt, dass mit der Planung Einverständnis besteht.

Der Vorentwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes bleibt unverändert.

**Abstimmungsergebnis: 10:0 (einstimmig)**

## **1.2 Folgende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange und folgende Nachbargemeinde haben ihr Einverständnis mit der Planung angezeigt bzw. keine Äußerung abgegeben:**

- 1.2.1 *Polizeiinspektion Schongau, Formblatt vom 14.04.2022*  
*keine Äußerung*
- 1.2.2 *Kreisheimatpfleger, Jürgen Erhard, Formblatt vom 11.04.2022*  
*keine Äußerung*
- 1.2.3 *Stadt Schongau, Formblatt vom 06.04.2022*  
*keine Äußerung*
- 1.2.4 *Handwerkskammer für München und Oberbayern Landes- und Kommunalpolitik, Verkehr, Schreiben vom 27.04.2022*  
*die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu o.a. Bebauungsplanaufstellungsverfahren in Verbindung mit einem für die östlichen Teilbereiche parallel verfolgten Flächennutzungsplanänderungsverfahren der Gemeinde Hohenfurch südlich des Hauptorts beidseitig der Holzgasse und östlich der Bundesstraße B 17 um die an ihre Kapazitätsgrenzen stoßenden dispersen Standorte des gemeindlichen Bau- und Wertstoffhofs zusammenzuführen sowie einem im westlichen Geltungsbereich auf dem Gelände des bestehenden Aussiedlerhofs bereits tätigen Unternehmen eine gewisse Weiterentwicklungsmöglichkeit einzuräumen. Konkret beinhaltet das letztgenannte Erweiterungsvorhaben die Errichtung einer zusätzlichen Fahrzeughalle, eine*

Umnutzung des ehemaligen Stallgebäude und die Sicherung des Freibereich für Pferdekoppel im Sinne einer nicht -gewerblichen Tierhaltung gesichert. Zudem soll der Bestand des Betriebswohnhauses und der Maschinenstadel (mit Garage, Abstellraum und Werkstatt) erhalten bleiben.

Zu diesem Zweck wird für den 2,6 ha umfassenden Bebauungspangeltungsbereich auf den Fl.Nrn. 950 und Nrn. 940 TF, 942 und 947TF östlich eine „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Verwaltung, Bau- und Wertstoffhof und der westlich der Holzgasse gelegene Teil als „Sonstiges Sondergebiet - Transport/nicht gewerbliche Tierhaltung“ festgesetzt bzw. dargestellt, zudem eine Ausgleichsfläche und private Grünfläche. Die wirtschaftsfreundlichen planerischen Bemühungen der Gemeinde werden von unserer Seite befürwortet.

**1.2.5 Landratsamt Weilheim-Schongau, Bauamt/Brandschutzdienststelle, Formblatt 22.04.2022**

**Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage**  
Die Belange der Feuerwehr werden in der bestehenden Planungsphase noch nicht berührt.

**1.2.6 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, eMail vom 13.04.2022 (16:03)**

aus Sicht der IHK für München und Oberbayern ergeben sich aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegten Planungen (Bebauungsplan & Flächennutzungsplan).

**1.2.7 Regierung von Oberbayern – Gewerbeaufsichtsamt, Schreiben vom 28.03.2022**

vom Gewerbeaufsichtsamt wahrzunehmende öffentliche Belange werden von oben aufgeführter Planung nicht berührt. Es bestehen daher gegen o.g. Vorhaben keine Einwände

**1.2.8 Bayernwerk Netz GmbH, eMail vom 28.03.2022 (13:57)**

Hohenfurch ist nicht teil des Netzgebietes der Bayernwerk, vermutlich ist hier die LEW zuständig.

**1.2.9 Staatliches Bauamt Weilheim, Schreiben vom 24.03.2022**

mit der Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes keine Einwände.

**1.2.10 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3, Scheiben vom 24.03.2022**

durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

**Sachlage und Behandlungsvorschlag:**

Die Stellungnahmen beinhalten keine Äußerungen, keine Einwände oder befürworten die Planung. Es besteht keine Veranlassung auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplanes.

**Beschluss:**

Die vorgenannten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird festgestellt, dass von den vorgenannten Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange und der Nachbargemeinde mit der Planung Einverständnis besteht bzw. keine Äußerungen, Einwendungen oder Anregungen erfolgten.

Der Vorentwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes bleibt unverändert.

**Abstimmungsergebnis: 10:0 (einstimmig)**

**1.3 Folgende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange haben Hinweise und Anregungen vorgetragen bzw. Forderungen erhoben, die in einem nachfolgenden Verfahren (Bebauungsplanverfahren, Erschließungsplanung, bauordnungsrechtliches Verfahren, Hochbauplanung etc.) berücksichtigt werden:**

**1.3.1 Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, eMail 13.04.2022 (15:01)**

die Überprüfung Ihres Anliegens ergab, dass keine Belange von Seiten der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG zu erwarten sind.

Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.

Sollten sich noch Änderungen der Planung/Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.

**Sachlage und Behandlungsvorschlag:**

Die Stellungnahme ist, unabhängig der Regelung eines Flächennutzungsplanes, auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens, einer Ausführungs- ggf. Erschließungsplanung vom Bauherrn, Bauunternehmer etc. zu berücksichtigen.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplanes.

---

**1.3.2 LEW Verteilnetz GmbH, eMail vom 26.04.2022 (09:47) mit Kabellageplan M: 1/2000 vom 26.04.2022 (09:12) und Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel**

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen unsererseits keine Einwände, wenn weiterhin der Bestand unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist und nachstehende Belange berücksichtigt werden.

Bestehende 1-kV-Kabelleitungen

Vorsorglich weisen wir auf die verlaufenden 1-kV-Kabelleitungen unserer Gesellschaft im Geltungsbereich hin. Der Verlauf dieser Kabelleitungen kann dem beiliegenden Kabellageplan entnommen werden.

Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“.

Allgemeiner Hinweis

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Schongau Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Schongau Burggener Straße 15 86956 Schongau

Ansprechpartner: Herr Werner Weiß, Tel. 08341/9527-55 E-Mail: [werner.weiss@lew-verteilnetz.de](mailto:werner.weiss@lew-verteilnetz.de)

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes einverstanden.

**Sachlage und Behandlungsvorschlag:**

Die Stellungnahme, die auch den Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche – Sondergebiet Transport/ nicht gewerbliche Tierhaltung“ betrifft, wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme ist, unabhängig der Regelung eines Flächennutzungsplanes, auf Ebene eines nachfolgenden Bebauungsplanes, einer Ausführungs- ggf. Erschließungsplanung vom Bauherrn, Bauunternehmer etc. zu berücksichtigen.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplanes.

---

**1.3.3 Vodafone Kabel Deutschland, eMail vom 25.04.2022 (15:10)**

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

**Sachlage und Behandlungsvorschlag:**

Die Stellungnahme ist, unabhängig der Regelung eines Flächennutzungsplanes, auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens, einer Ausführungs- ggf. Erschließungsplanung vom Bauherrn, Bauunternehmer etc. zu berücksichtigen.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplanes.

---

**1.3.4 Bayer. Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 20.04.2022**

mit zwei E-Mails vom 23.03.2022 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderungen.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z.B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Die o.g. vom LfU zu vertretenden Belange werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Weilheim wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

#### **Sachlage und Behandlungsvorschlag:**

Die Stellungnahme, die auch den Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche – Sondergebiet Transport/nicht gewerbliche Tierhaltung“ betrifft, wird zur Kenntnis genommen.

Sowohl die entsprechenden Sachgebiete des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Ziffer 1.4.3 Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege), als auch das Wasserwirtschaftsamt (Ziffer 1.3.5 WWA Weilheim) wurden beteiligt. Die Behandlung wird, soweit erforderlich, auf Ebene des Bebauungsplanes abgeschichtet.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplanes.

### **1.3.5 Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 21.04.2022**

zum genannten Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.

Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau erhält eine Kopie des Schreibens

#### 1.1 Grundwasser

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Aufgrund der Grundwassermessstellen im Umgriff der nahegelegenen Kiesgruben, kann von einem Grundwasserflurabstand im Plangebietes von ca. 25 bis 30 m unter Geländeoberkante ausgegangen werden. Mit Schichtenwasser ist jedoch auch in höheren Lagen zu rechnen.

#### Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“

#### 1.2 Altlasten und Bodenschutz

##### 1.2.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

#### Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

##### 1.2.2 Vorsorgender Bodenschutz

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Es sind daher geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden umzusetzen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

#### Vorschläge für Hinweise zum Plan:

„Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.“

„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrenntabzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.“

„Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“

### 1.3 Abwasserentsorgung

Dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf zufolge soll die Fläche für **Gemeinbedarf** (Bauhof, Wertstoffhof) an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem angeschlossen werden. Dies ist aufgrund der dort anfallenden gewerblichen Abwässer auch zu fordern. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

In den Schmutzwasserkanal darf grundsätzlich nur Schmutzwasser im Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG eingeleitet werden (kein Drainage- oder Niederschlagswasser), um hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage zu vermeiden.

Soll dennoch Niederschlagswasser aus stark oder außergewöhnlich belasteten Flächen über den Schmutzwasserkanal zur Kläranlage abgeleitet werden, ist die Leistungsfähigkeit von Kanal (inkl. Sonderbauwerke) und Kläranlage nachzuweisen.

Stark verschmutztes Niederschlagswasser sollte nur im jeweils begründeten Einzelfall (z.B. Versickerung ist nicht erlaubnisfähig oder unverhältnismäßig) über den Schmutzwasserkanal abgeleitet werden.

Demgegenüber ist offenbar geplant die bestehenden Gebäude und auch die neuen Bauvorhaben im Bereich des **Sondergebietes** (Aussiedlerhof, Transport/nicht gewerbliche Tierhaltung) weiterhin über eine bestehende Kleinkläranlage zu entwässern. Auf die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 4261) wird hingewiesen. Insbesondere ist auf eine ausreichende Anlagenbemessung zu achten.

Übersteigt der zu erwartende Abwasseranfall die zugelassene Ausbaugröße der bestehenden Kleinkläranlage, so muss diese erweitert bzw. erneuert und wieder bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde zugelassen werden. Alternativ wird im vorliegenden Fall allerdings der Anschluss an die öffentliche Kanalisation empfohlen (wegen der Nähe zum Ortskanalnetz). **Es wird darauf hingewiesen, dass einer Kleinkläranlage kein gewerbliches Abwasser zugeleitet werden darf.** Welche Abwasserarten im Bereich des Sondergebietes genau anfallen geht aus der Begründung und aus dem Satzungsentwurf samt Planzeichnung nicht eindeutig hervor.

Allgemein bzw. für beide Teilgebiete des Bebauungsplanentwurfes gilt:

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde, Stadt oder Abwasserzweckverband) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

#### 1.3.1 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die vorliegenden Untergrundverhältnisse sollten eine oberflächennahe Versickerung grundsätzlich zulassen, es empfiehlt sich dennoch einen entsprechenden Sickertest gemäß DWA- A 138 durchführen zu lassen.

**Das vorliegende Konzept sieht vor, anfallendes Niederschlagswasser dezentral auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Hierbei ist das LfU-Merkblatt 4.5/5 „Niederschlagswasserbeseitigung bei gewerblich genutzten Flächen“ zu berücksichtigen.** Bei der gezielten Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser der gewerblich genutzten Flächen wird eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die weitere Planung zur Niederschlagswasserbeseitigung hat in enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim zu erfolgen.

#### Vorschlag zur Änderung des Plans:

„Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung von Niederschlagswasser erforderlich sind.“

Vorschlag für Festsetzungen

„Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.“

2. Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Dem Bebauungsplan stehen in der vorgelegten Form wichtige wasserwirtschaftliche Aspekte entgegen. Diese sind u.a.

- Die Erschließung ist nicht gesichert, da im Bebauungsplan der zukünftige Abwasseranfall nicht aufgelistet wurde und die Gemeinde Hohenfurch für die Jahre 2020 und 2021 keine Kanalnetzjahresberichte über DABay abgegeben hat.

Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen nachzureichen:

- Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Abwasserentsorgung einschließlich Niederschlagswasserentsorgung

**Sachlage und Behandlungsvorschlag:**

Die Stellungnahme, die auch den Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche – Sondergebiet Transport/nicht gewerbliche Tierhaltung“ betrifft, wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme ist auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens, einer Ausführungs- ggf. Erschließungsplanung vom Bauherrn, Bauunternehmer etc. zu berücksichtigen.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplanes.

**1.3.6 EVA - Erbschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH, Formblatt**

**Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage**

Der neue Standort für die Wertstoffcontainer liegt außerhalb der Ortschaft und damit sehr dezentral.

Insbesondere für die Anwohner\*innen Hohenfurchs westlich der Bundesstraße wird die Entsorgung ihres Altglases, der Dosen, der Elektrokleingeräte, Altkleider und Batterien aufwändiger. Das birgt die Gefahr, dass Wertstoffe verloren gehen, weil sie z.B. in der Restmülltonne falsch entsorgt werden.

Gemessen an der Einwohnerzahl Hohenfurch wäre ein weiterer Containerstandort notwendig. Wir empfehlen daher, dass im westlichen Bereich der Gemeinde ein zweiter Containerstandort errichtet wird.

**Sachlage und Behandlungsvorschlag:**

Die Stellungnahme, die auch den Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche – Sondergebiet Transport/nicht gewerbliche Tierhaltung“ betrifft, wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme ist auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens, einer Ausführungs- ggf. Erschließungsplanung vom Bauherrn, Bauunternehmer etc. zu berücksichtigen.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplanes.

**Beschluss:**

Die vorgenannten Stellungnahmen (Ziffern 1.3.1, 1.3.2, 1.3.3, 1.3.4, 1.3.5, 1.3.6) werden zur Kenntnis genommen.

Der Vorentwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes bleibt unverändert.

**Abstimmungsergebnis: 10:0 (einstimmig)****1.4 Folgende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgetragen bzw. Forderungen erhoben, die einer näheren Behandlung bedürfen:****1.4.1 Regierung von Oberbayern Sachgebiet 24.1 - Raumordnung, Landes- und Regionalplanung höheren Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 13.04.2022**

die Regierung von Oberbayern gibt als höhere Landesplanungsbehörde zur o.g. Planung folgende Stellungnahme ab:

Planung

Die Gemeinde Hohenfurch möchte südlich des Hauptortes auf den Fl. St. 950 und 942 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen neuen Standort des gemeindlichen Bau- und

Wertstoffhofes schaffen. Außerdem 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.

Der geplante Geltungsbereich umfasst insgesamt knapp 2 ha und soll, im Bereich der östlich der Holzgasse gelegen ist, als Gemeinbedarfsfläche und westlich der Holzgasse als Sondergebiet „Transport / nicht gewerbliche Tierhaltung“ festgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan, in dem der gesamte Bereich bislang als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, soll im Parallelverfahren angepasst werden

#### Berührte Belange

##### Siedlungsstruktur / Anbindung

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.3 G sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung vermieden werden (vgl. auch Regionalplan Oberland (RP 17) B I 11.3 Z). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z). Gemäß unserer Stellungnahme vom 05.03.2018 zur entsprechenden Voranfrage bzgl. der geplanten Flächenausweisungen kamen wir zu dem Ergebnis, dass der Bereich noch als angebonden angesehen werden kann. Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass sich die Flächen nicht als Ansatzpunkt für weitere Siedlungsentwicklungen südlich des Hauptortes eignen.

##### Natur und Landschaft

Im Hinblick auf LEP 7.1.1 (G) sowie RP 17 B I 11.6 (Z) ist zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und eine schonende Einbindung in die Landschaft zu achten. Wir bitten diesbezüglich um Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde.

##### Ergebnis

Bei Berücksichtigung der aufgeführten Belange steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

#### **Sachlage und Behandlungsvorschlag:**

Die Stellungnahme, die auch den Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche – Sondergebiet Transport/nicht gewerbliche Tierhaltung“ betrifft, wird zur Kenntnis genommen.

Die entsprechenden Sachgebiete des Landratsamtes Weilheim - Schongau wurden beteiligt. Auf die Sachlage, den Behandlungsvorschlag und die Beschlusslage unter Ziffer 1.4.3 Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege und Ziffer 1.3.5 WWA Weilheim wird verwiesen.

Die Behandlung wird, soweit erforderlich, auf die Ebene des Bebauungsplanes abgeschichtet.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplanes.

#### **Beschluss:**

Die vorgenannte Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Vorentwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes bleibt unverändert.

#### **Abstimmungsergebnis: 10:0 (einstimmig)**

---

#### **1.4.2 Planungsverband Region Oberland, Geschäftsstelle Region 17, Schreiben vom 27.04.2022**

auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 13.04.2022 an

#### **Sachlage und Behandlungsvorschlag:**

Die Stellungnahme, die auch den Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche – Sondergebiet Transport/nicht gewerbliche Tierhaltung“ betrifft, wird zur Kenntnis genommen.

Auf die Sachlage und den Behandlungsvorschlag sowie die Beschlusslage zur Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde (Ziffer 1.4.1) wird verwiesen.

Die Behandlung wird, soweit erforderlich, auf die Ebene des Bebauungsplanes abgeschichtet.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplanes.

#### **Beschluss:**

Die vorgenannte Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Vorentwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes bleibt unverändert.

#### **Abstimmungsergebnis: 10:0 (einstimmig)**

**1.4.3 Landratsamt Weilheim-Schongau, SG Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege, Formblatt vom 13.04.2022**

**Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage**

Naturschutz:

Belange des Natur-, Arten- und Landschaftsschutzes stehen der geplanten Baulandausweisung im Süden von Hohenfurch östlich der B 17 nicht entgegen, insbesondere nachdem das Gelände westlich der Holzgasse bereits mit Gebäulichkeiten eines ehemaligen Aussiedlerhofs und dessen Betriebsflächen sozusagen vorbelastet ist. Auch der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Hohenfurch steht der Überplanung nicht entgegen.

Der Umweltbericht zur FNP-Änderung beschränkt sich bislang allerdings auf einen Verweis auf die planungsrechtlichen Grundlagen und auf die auf eine Vorab-Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde gestützte Standortentscheidung. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans ist vorrangig die Standortfrage aber auch im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsvermeidung abzuhandeln. Die Gemeinde muss also darlegen, dass und warum nicht nur aus städtebaulicher, sondern auch aus umweltfachlicher und landschaftsökologischer Sicht im gegebenen Fall nur diese Lösung in Frage kommt und in wieweit sie mit den Belangen des Natur- u. Artenschutzes in Einklang zu bringen ist. Mögliche Standortalternativen sind im Hinblick auf diese Fragestellung und die Verpflichtung zur Eingriffsvermeidung zu prüfen, zu diskutieren und zu werten. Der Entscheidungsprozess ist zu dokumentieren. Eine erklärende Zusammenfassung ist in den Umweltbericht einzuarbeiten. Wir empfehlen deshalb Kapitel 3 entsprechend inhaltlich zu ergänzen.

Im Interesse einer zu Recht erwarteten Planungs- und Rechtssicherheit empfehlen wir der Gemeinde außerdem, die Begründung im Umweltbericht um das Thema Artenschutz (saP) zu ergänzen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist hierfür zunächst eine Vorprüfung ausreichend, bei der geklärt wird, ob und ggf. welche Arten von der beabsichtigten Bebauung gegebenenfalls so betroffen sein können, dass eine Prüfung nach §§ 39 und 44 BNatSchG erforderlich ist (Risikoabschätzung/Relevanzprüfung). Wegen der unterschiedlichen Zielrichtungen und Gewichtungen auf den beiden Planungsebenen FNP und BPlan ist es nicht sinnvoll und zielführend, im Umweltbericht des Flächennutzungsplans lediglich auf den UB im BPlan zu verweisen.

**Sachlage und Behandlungsvorschlag:**

Im Gegensatz zum Bebauungsplan, der bereits einen Umweltbericht enthält, wurden auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans die Behörden aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Dies ist durch das SG Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege, nun erfolgt.

Die Begründung wird um einen Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB ergänzt. In diesem wird entsprechend der Anregung des Sachgebietes insbesondere auf die Standortfrage (Eingriffsvermeidung) und den Artenschutz (Risikoabschätzung/Relevanzprüfung) näher eingegangen.

**Beschluss:**

Die vorgenannte Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Vorentwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wird um den Umweltbericht ergänzt.

**Abstimmungsergebnis: 10:0 (einstimmig)**

**1.4.4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim, Schreiben vom 07.04.2022**

zu o. g. Verfahren möchten wir uns wie folgt äußern:

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Diese Bauleitplanung darf bestehende landwirtschaftliche Betriebe in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen. Darüber hinaus darf die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei allen Vorhaben der Verbrauch an landwirtschaftlichen Flächen auf ein Minimum zu reduzieren ist.

Als Träger öffentlicher Belange für die Belange der Landwirtschaft sehen wir den hohen Verbrauch an landwirtschaftlicher Nutzfläche in der Region zunehmend mit Sorge.

**Sachlage und Behandlungsvorschlag:**

Die Stellungnahme, die auch den Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche – Sondergebiet Transport/nicht gewerbliche Tierhaltung“ betrifft, wird zur Kenntnis genommen.



Von Seiten der Gemeinde ist nicht erkennbar, welcher landwirtschaftliche Betrieb durch die Fläche für Gemeinbedarf und sonstigem Sondergebiet beeinträchtigt wird. Dies wird auch substantiiert nicht vorgeberacht.

In der Begründung wird unter der Agrar- und Bodenschutzklausel (Ziffer 6.3) der Verbrauch von landwirtschaftlicher Fläche ausgeführt. So entscheidet sich die Gemeinde im Konflikt zwischen dem Verbrauch von landwirtschaftlicher Nutzfläche und der Bodenversiegelung für den Belang des Gemeinwohls, der kommunalen Arbeitsplatzsicherung und teilweise den Belang von Sport, Freizeit und Erholung.

Die Sorge im Hinblick auf den hohen Verbrauch an landwirtschaftlicher Fläche in der Region wird zur Kenntnis genommen.

Die Behandlung wird, soweit erforderlich, auf die Ebene des Bebauungsplanes abgeschichtet. Es besteht keine Veranlassung auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplanes.

Aus dem Bereich Forsten:

*Forstliche Belange sind nicht betroffen, es bestehen daher keine Einwände.*

#### **Sachlage und Behandlungsvorschlag:**

Die Stellungnahme, die auch den Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche – Sondergebiet Transport/ nicht gewerbliche Tierhaltung“ betrifft, wird zur Kenntnis genommen.

Auf die Sachlage und den Behandlungsvorschlag sowie die Beschlusslage zur Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde (Ziffer 1.4.1) wird verwiesen.

Die Behandlung wird, soweit erforderlich, auf die Ebene des Bebauungsplanes abgeschichtet.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplanes.

#### **Beschluss:**

Die vorgenannte Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde verkennt nicht die Belange der Landwirtschaft und des sparsamen 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 vorhandener 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.

Der Vorentwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes bleibt unverändert.

**Abstimmungsergebnis:** 10:0 (einstimmig)

---

## **2 Eingegangene Stellungnahmen gemäß Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)**

---

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 23.03.2022 bis 27.04.2022 mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 21.03.2022 wurden **keine** Stellungnahmen abgegeben. Zusätzlich wurden die berührten Eigentümer des überplanten Bereiches sowie die betroffene unmittelbare Nachbarschaft jeweils mit Schreiben vom 23.03.2022 persönlich angeschrieben bzw. am Verfahren beteiligt. Von diesen wurde **keine** Stellungnahme abgegeben.

#### **Sachlage und Behandlungsvorschlag:**

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplanes.

#### **Beschluss:**

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung keine Stellungnahmen eingegangen sind.

Es wird unterstellt, dass mit der Planung Einverständnis besteht.

Der Vorentwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes bleibt unverändert.

**Abstimmungsergebnis:** 10:0 (einstimmig)

**Verfahrensleitender Beschluss:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.06.2022 von den im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen Kenntnis genommen und diese beschlussmäßig behandelt bzw. abgewogen. Der Vorentwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Gemeinbedarfsfläche und Sondergebiet Transport/nicht gewerbliche Tierhaltung“ i.d.F. vom 27.07.2021 ist entsprechend den vorgenannten Beschlüssen zu überarbeiten.

**Abstimmungsergebnis:** 10:0 (einstimmig)

**Billigungsbeschluss:**

Der Gemeinderat Hohenfurch billigt hiermit die Entwurfsfassung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Gemeinbedarfsfläche und Sondergebiet Transport/nicht gewerbliche Tierhaltung“, bestehend aus der Planzeichnung und einer Begründung mit Umweltbericht, mit den auf dieser Sitzung beschlossenen Änderungen bzw. redaktionellen Anpassungen und Fortschreibungen. Nach Einarbeitung der Beschlusslage in die Planunterlagen erhalten diese die Bezeichnung „Entwurf“ mit Datum 21.06.2022. Die Verwaltung wird beauftragt, erforderliche redaktionelle und formale Änderungen im Rahmen der Beschlusslage vorzunehmen.

**Abstimmungsergebnis:** 10:0 (einstimmig)

**Beschluss zur öffentlichen Auslegung:**

Der Gemeinderat Hohenfurch beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Entwurfsfassung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Gemeinbedarfsfläche und Sondergebiet Transport/nicht gewerbliche Tierhaltung“, mit den auf dieser Sitzung beschlossenen Änderungen. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Einarbeitung der heutigen Beschlusslage in den Entwurf durch das Planungsbüro Frank Bernhard Reimann, die öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:** 10:0 (einstimmig)