

**Flächennutzungsplan Gemeinde Hohenfurch
Landkreis Weilheim-Schongau
7. Änderung**

**B E G R Ü N D U N G
nach § 5 Abs. 5 BauGB**

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für die Gemeinde Hohenfurch besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan, der von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 20.12.1982, Nr.: 422-6106- WM-10-1. genehmigt wurde.

Für die Gemeinde Hohenfurch besteht der Vorentwurf eines gemeindlichen Landschaftsplanes der als Grundlage für weitere Planungen dienen soll.

Am 9.12.2003 mit Ergänzungsbeschluss vom 26.10.04 hat der Gemeinderat beschlossen, den Flächennutzungsplan im Bereich der Fl.Nr.: 376, 377, 378, 404, 403, 402, 401, 397, 398, 392, 387 und 227/7 Teilfl. der Gemarkung Hohenfurch zu ändern.

2. Anlass der Flächennutzungsplanänderung

Die zu überplanenden Flächen sind derzeit im Flächennutzungsplan als Grün- und Freiflächen ausgewiesen.

Die Gemeinde Hohenfurch steht, auf Grund der derzeitigen Bevölkerungsentwicklung, unter großem Druck Bauflächen für die heimische Bevölkerung auszuweisen.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 13.12. 2004 beschlossen, die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Der Bereich östlich der Holzgasse erscheint im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB als sinnvolle innerörtliche Nachverdichtungsfläche.

Das künftige Baugebiet „Kapellenstrasse Ost“ schließt eine Lücke zwischen dem bestehenden Baugebiet und der geplanten Gewerbegebietsfläche im Osten des Änderungsbereiches

3. Planungsgebiete

Lage, Größe:

Holzgasse:

Das Plangebiet wird durch die Holzgasse im Westen, der bestehenden Wohnbebauung im Süden und Osten und im Norden durch eine Grünfläche begrenzt.
Der Geltungsbereich hierzu umfasst ca. 3.500 m².

Kapellenstrasse Ost:

Das Plangebiet wird im Westen durch die Kapellenstrasse, im Norden durch den Winkelweg und im Osten und Süden durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.
Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches umfasst ca. 10.000 m².

Bei den Gebieten handelt es sich um weitgehendst ebenes Gelände.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen in den Planungsgebieten sind nicht erforderlich.

5. Erschließung

Die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung wird durch Anschluss an das gemeindliche Leitungsnetz sichergestellt.

Die Abfallbeseitigung wird von der Müllabfuhr des Landkreises Weilheim-Schongau (Hausmüll bzw. hausmüllähnlicher Gewerbeabfall) durchgeführt.

Die Abwässer werden der Kläranlage der Stadt Schongau zugeführt

6. Städtebau

Holzgasse:

Durch die Überplanung dieses Gebietes wird eine ortsplanerische Lücke bei den Fl.Nr.: 376, 377 und 378 geschlossen. Der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bestehende Grünstreifen entlang der Holzgasse soll nun zusätzlich dem bestehenden WA zugeschlagen werden und rundet damit die Gesamtsituation ortsgestalterisch ab.

Der Bereich östlich der Holzgasse erscheint im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB als sinnvolle innerörtliche Nachverdichtungsfläche und trägt dadurch der Forderung nach sparsamen Flächenverbrauch Rechnung..

Kapellenstrasse Ost:

Die geplante Erweiterung des bereits bestehenden Wohngebietes Kapellenstrasse schließt ebenfalls ortsplanerisch eine Lücke und rundet das Ortsbild an dieser Stelle ab.
Die Fortführung der Ortsrandeingrünung ist in der Planung mit aufgenommen.

Der Bereich zwischen der WA und der GE – Fläche wird als MI ausgewiesen um dem bestehenden Gewerbebetrieb Rechnung zu tragen. Das Mischgebiet stellt zudem einen sinnvollen Puffer zwischen dem Wohngebiet und dem geplanten Gewerbegebiet dar.

7. Naturschutzrechtliche Belange

Zum großen Teil werden landwirtschaftliche Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild überplant.

Für die Gemeinde Hohenfurch besteht der Vorentwurf eines gemeindlichen Landschaftsplanes der als Grundlage für weitere Planungen dienen soll.

Zum Thema Ortsrandgestaltung stellt der Landschaftsplan fest:

Bei neu zu schaffenden Ortsrandgestaltungen sind folgende Grundsätze zu beachten:

- *Verwendung von heimischen, standortgerechten Laubgehölzen im Übergangsbereich zur Umgebung*
- *lockere, höhere und breitenvariable Pflanzungen*
- *Verzicht auf Schnitthecken, Koniferen und Tujen*

Im südlichen Bereich des Planänderungsgebietes der Kapellenstrasse wurde deshalb eine Ortsrandeingrünung festgesetzt, die die bereits bestehenden Festsetzungen diesbezüglich berücksichtigt.

Die Eingriffs – Ausgleichregelung für die Erweiterungsflächen "Kapellenstrasse Ost" werden im Bebauungsplanverfahren detaillierter abgehandelt.

8.) Umweltbericht

Bestandsbewertung:

Im Abwägungsprozess der Gemeinde zur Ausweisung neuer Flächen stand, gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, der sparsame Umgang mit Grund und Boden im Vordergrund.

Der Bereich östlich der Holzgasse erscheint in diesem Sinne als sinnvolle innerörtliche Nachverdichtungsfläche.

Das künftige Baugebiet Kapellenstrasse Ost schließt eine bestehende Lücke zwischen dem Baugebiet westlich der Kapellenstrasse und der geplanten Gewerbegebietsfläche im Osten des Änderungsbereiches

Wie schon zuvor ausgeführt werden hauptsächlich landwirtschaftliche Flächen überplant und stelle derzeit Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild dar.

Schutzgut Mensch:

Ein intensiver Schutz vor Lärmbelästigungen ist, bedingt durch die Lage der Änderungsbereiche abseits von jeglichen Hauptstraßen und Sportanlagen nicht notwendig.

Eine unmittelbare negative Auswirkung der geplanten Baugebiete auf die Anwohner ist in diesem Falle auszuschließen.

Lediglich durch die angrenzende landwirtschaftliche Fläche im Osten und Süden des Planungsgebietes um die Kapellenstrasse ist mit Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm) zu rechnen. Diese sind jedoch nur durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen zu erwarten.

Die nächste landwirtschaftliche Hofstelle ist vom Baugebiet ca. 150m entfernt und trägt somit nicht mehr zu weiteren Emissionen bei.

Mit weiteren Immissionen oder Emissionen ist in den Änderungsbereichen durch die geplante Nutzung als WA bzw. MI nicht zu rechnen.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen ist durch die Müllabfuhr des Landkreises gesichert so dass auch hier keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu befürchten sind.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Es sind keine Biotope, FFH-Flächen, landschaftsschützende Elemente, Natur- und Vogelschutzgebiete von der Planung betroffen. Durch die Umwandlung der bestehenden landwirtschaftlichen Flächen in ein allgemeines Wohngebiet sind ebenfalls keinerlei Nachteile zu erwarten.

Die Darstellungen des im Vorentwurf existierenden Landschaftsplanes weisen für die betreffenden Gebiete im Bereich der Entwicklungsziele und Maßnahmenempfehlungen keinerlei Festsetzungen auf.

Die ausgewiesenen Naturschutzgebiete (entlang den Lechauen) befinden sich in ca. 1,2 km Entfernung zu dem geplanten Baugebiet an der Kapellenstrasse. Folglich sind weder positive noch negative Auswirkungen in Bezug auf die Kohärenz der Gebiete zu erwarten.

Schutzgut Boden:

In den Planänderungsgebieten existieren keine altlastenverdächtigen Flächen.

Beeinträchtigungen im Bereich des Grundwasser durch Verschmutzung sind nicht zu befürchten, da die Hausentwässerungen an das örtliche Kanalnetz angeschlossen sind.

Somit kann eine überdurchschnittliche Belastung des Schutzgutes Boden durch das geplante Baugebiet ausgeschlossen werden.

Eine mögliche Funktion des Bodens im Baugebiet als besonders natur- und kulturgeschichtliches Archiv kann nicht bestätigt werden.

Schutzgut Wasser:

Die im Landschaftsplan erwähnte, schützenswerte Gewässersituation im Bezug auf die Schönnachextensivierung, der Uferpufferstreifen des Lechs, Bachrenaturierungsmaßnahmen etc. werden durch die Planung nicht berührt.

Gemäß der gemeindlichen Entwässerungssatzung sowie den geplanten Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung über belebte Bodenschichten) ist eine Störung der Grundwassersituation auszuschließen.

Da es sich bei den Änderungsgebieten um dörfliche Wohngebiete handelt ist ein Eindringen von Bauteilen in die Grundwasserschicht nicht zu befürchten.

Es bleibt festzustellen, dass eine negative Auswirkung auf das Schutzgut Wasser nicht besteht.

Schutzgut Klima und Luft:

Hohenfurch liegt topografisch bedingt (Tiefstpunkt zwischen beidseitig terrassenartig abfallendem Gelände) im Zustrommittelpunkt zwischen Kaltluftströmungen der landwirtschaftlichen Flächen die von den höher gelegenen Waldflächen Sauerstoff zuleiten und für einen innerörtlichen Luftaustausch sorgen.

Im Landschaftsplan ist hierzu folgendes vermerkt:

.....Weder der Luftabflusskorridor der Schönnach noch die Frischluft-Zugluft-Bahnen von den nahe gelegenen Hangleiten und die in die Ortschaft hereinreichenden Grünzäsuren dürfen durch Hindernisse wie Bebauung oder querstehende dichte Gehölze abgeriegelt werden....

Dieses vorgenannte Ziel des Landschaftsplanes wird durch die Planungen nicht beeinträchtigt. Negative Auswirkungen zu diesen Forderungen können hierzu nicht festgestellt werden. Bedeutsame Frischluftschneisen werden daher von den Planungsgebieten nicht berührt.

Die Entfernung der Änderungsbereiche zur B17 kann als ausreichend betrachtet werden, so dass hier keinerlei Luftschadstoffemissionen zu erwarten sind.

Ansonsten können von dem geplanten Wohngebieten keinerlei Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft festgestellt werden.

Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild:

Im Entwurf des Landschaftsplanes ist die betreffende Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche eingetragen.

Der vorgeschriebene Bereich der natürlichen Baugrenze (gezackte Linie im Landschaftsplan) wird durch die Planung nicht überschritten.

Die im Landschaftsplan unter Punkt 5.6 Landschaftsbild genannten Strukturen bzw. Geländestufungen etc. werden auch hier durch die Planung nicht berührt.

Vielmehr kann festgestellt werden, dass durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung die bereits bestehende Ortsrandeingrünung des Baugebiets westlich der Kapellenstrasse fortgeführt wird und somit eine Verzahnung des Siedlungsgrüns mit der freien Landschaft stattfinden kann.

Das neue Baugebiet östlich der Kapellenstrasse fügt sich an die bereits im Westen bestehende Wohnbebauung an und schließt letztlich eine Lücke zu dem bestehenden Mischgebiet bzw. des im Flächennutzungsplan noch ausgewiesenen weiter östlich gelegenen Gewerbegebietes.

Das jetzige Weideland wirkt zwischen den bereits bebauten Flächen zwar nicht als störend, stellt jedoch auch keine wertvolle oder eigentümliche Landschaftsgestalt dar.

Durch die vorliegende Planung wird kein landschaftlich charakteristisches Gebiet überplant. Bedeutsame Naturdenkmäler und Biotope befinden sich ebenfalls nicht im Umfeld des Planungsgebietes.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter:

Es gibt keinerlei Erkenntnisse dass im geplanten Baugebiet besondere Kulturgüter vorhanden sind.

Das jetzige Grünland stellt auch keinen besonders ertragreichen Boden dar. Somit kann eine besondere Schutzmaßnahme für den Bereich Kultur und Sachgüter ausgeschlossen werden.

Nullvariante:

Bei Beibehaltung der intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche würde sich auch auf lange Frist keine ökologische Verbesserung ergeben. Die landwirtschaftliche Nutzung würde weiterhin eine Ansiedlung von Rückzugsmöglichkeiten für Kleintiere sowie Brut- und Nistplätze für Vögel verhindern. Eine für das Grundwasser negative Düngung der Flächen wäre weiterhin gegeben.

Wechselwirkung zwischen den Belangen:

Die vorstehend abgearbeiteten Schutzgüter stellen im Gesamtergebnis keine negativen Auswirkungen dar. Es bleibt festzustellen das im Bereich der Wechselwirkung zwischen der bestehenden landwirtschaftlichen Fläche und den aufgeführten Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Wasser (Grundwassersituation) sich deutliche Verbesserungen ergeben.

Schlussbemerkung:

Das zurückhaltende Eingreifen in Natur und Landschaft schafft für Mensch und Tier einen neuen Lebensraum, der durch gegenseitige Wechselwirkungen keinerlei negative Beeinträchtigung aufzuweisen hat.

Durch die vorliegende Planung werden keinerlei umweltrelevante Schutzgüter beeinträchtigt. Es werden ortsplanerisch sinnvoll Baulücken geschlossen, mit besonderem Augenmerk auf das bestehende Landschaftsbild (keine Bebauung von bedeutsamen Hügelkuppen oder anderen landschaftsbedeutenden Flächen).

In der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Maßnahmenempfehlungen und Entwicklungsziele des Landschaftsplanes berücksichtigt. Eine detailliertere Ausarbeitung der grünordnerischen Ziele, sowie Aussagen zur Eingriffsschwere (Eingriffs – Ausgleichsbewertung) erfolgt im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren.

Monitoring und Abschlussbericht:

Über Art und Umfang eventueller Überwachungsmaßnahmen kann erst im Laufe des Verfahrens befunden werden. Das gleiche gilt für die Festlegung des Rahmens eines Abschlussberichtes.

9.) Hinweise

Es wird darauf hingewiesen dass bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der östlich und südlich des Geltungsbereiches des geplanten Baugebietes, östlich der Kapellenstrasse, gelegenen Landwirtschaftlichen Flächen mit Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm) zu rechnen ist.

10.) Änderungen nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB

Planteil:

Das MD wurde aus der Planung genommen und als WA-Flächen festgesetzt. Nur eine, nördlich des Winkelwegs gelegene bebaute Fläche wurde als MI festgesetzt.

Begründung:

Der Erläuterungsbericht wurde in Begründung umbenannt.

Die Begründung wurde hinsichtlich des Umweltberichtes redaktionell überarbeitet.

Hohenfurch, den 25.04.05


Gerbl
1. Bürgermeister



Schongau, den 25.04.05

