

# Gemeinde Hohenfurch

## Landkreis Weilheim-Schongau



### Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbe- und Wohngebiet NORD und Anpassung Moosfeld“

**Datum i.d.F. vom:** 21.04.2011, 03.05.2011, 23.08.2011, 08.11.2011

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

## 1. EINFÜHRUNG

### 1.1. Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplans

Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es:

#### Im Änderungsbereich 1:

- Die planungsrechtliche Grundlage für ein eingeschränktes Gewerbegebiet zu schaffen und so die örtliche Gewerbestruktur zu stärken. So hat sich im Rahmen des Dorferneuerungsverfahrens herausgestellt, dass das Angebot von gewerblichen Bauflächen in Hohenfurch sehr gering ist. Zur Stärkung der Gewerbestruktur beabsichtigt die Gemeinde daher ein neues Gewerbegebiet auszuweisen. Das Gewerbegebiet soll in mehreren Bauabschnitten realisiert werden, die von der Bundesstraße B 17 in östlicher Richtung weiter entwickelt werden.  
Um möglichst bald Gewerbegrundstücke anbieten zu können, sollte im Vorgriff auf die Einarbeitung des Landschaftsplanes und weiter Anpassungen des Flächennutzungsplans das neue Gewerbegebiet im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes für eine Bebauung vorbereitet werden. Nachdem bereits zwei Anfragen (Zimmerei mit Logistik- und Lagerhalle bzw. Autohaus) vorliegen, sollen sich die beiden Betriebe zuerst an den bestehenden Ortsrand entlang der Bundesstraße B 17 in nördlicher Richtung bis über die „Wettersteinstraße“ hinaus entwickeln.
- Ferner möchte die Gemeinde die planungsrechtliche Grundlage für eine größere zusammenhängende Wohnbaufläche schaffen und auch den vorrangigen Bedarf für die einheimische Bevölkerung decken. Daneben soll mittel- bis langfristig ein ortsverträgliches Bevölkerungswachstum ermöglicht werden.

Hierzu werden „eingeschränkte Gewerbegebiete“ (ca. 5,014 ha), „Allgemeine Wohngebiete“ (ca. 4,462 ha), „Grünfläche“ (ca. 1,07 ha), „örtliche Straße“ (ca. 0,303 ha) und „Straßenbegleitgrün“ (ca. 0,498 ha) dargestellt.

Im Übrigen wird eine weitere Anpassung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Für den **Änderungsbereich 2** wird für ein bestehendes Gebäude im Außenbereich der Flächennutzungsplan an die Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Moosfeld“ angepasst.

Hierzu wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (ca. 0,286 ha) dargestellt.

## 2. VERFAHREN

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	03. Mai 2011
Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	07. Juni 2011
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	16. Juni 2011– 18. Juli 2011
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
Abwägung	23. August 2011
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	02. September 2011 - 04. Oktober 2011
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Abwägung und Feststellungsbeschluss	08. November 2011
Bekanntmachung (§ 10 BauGB)	

## 3. ZUSAMMENFASSUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER

SCHUTZGUT	Bedeutung für Natur und Landschaft	Eingriffsbewertung
ARTEN- UND LEBENSRAUME	gering	gering
BODEN	gering	gering
WASSER	gering	gering
KLIMA/LUFT	gering	mittel
LANDSCHAFTSBILD	mittel	mittel
KULTUR- UND SACHGÜTER	gering	gering
MENSCH	gering	gering

Tab. 1: Zustandsbewertung

Die durch die Baugebietsausweisung zu erwartende Belastung für die Schutzgüter Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Kultur- und Sachgüter sowie Menschen ist wegen der jeweiligen geringwertigen Ausgangslage und der vorhandenen Vorbelastungen insgesamt gering einzustufen. Für die Schutzbelange Klima/Luft und Landschaftsbild sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen mit einer mittleren Eingriffsintensität zu bewerten. Die geplanten grünordnerischen Maßnahmen führen zu einer Minimierung bzw. zu einer schutzgutspezifischen Aufwertung. So wird mit intensiven Eingrünungsmaßnahmen der Gebietsaußenränder das Gebiet in den Landschaftsraum eingepasst und mit der umgebenden Landschaft verzahnt. Besonderer Wert wird u.a. auf die Gestaltung und Betonung der Ortseingangssituation gelegt.

Ferner flossen die Ergebnisse folgender Untersuchungen, Gutachten und Stellungnahmen ein:

- IB Greiner: „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe- und Verkehrsgläusche)“ Bericht Nr. 211040/2 vom 12.08.2011

#### 4. ERKLÄRUNG

Aufgrund des § 6 Abs. 5 Satz 3 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
Verbrauch von landwirtschaftlicher Fläche (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 15.07.2011 und 29.09.2011)	Kenntnisnahme 23.08.2011 Abwägung 08.11.2011	<b>Änderungsbereich 1:</b> Die Gemeinde erkennt nicht die Belang der Landwirtschaft, stellt diese aber gegenüber dem Belang der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und der Schaffung und Erhaltung der Bewohnerstrukturen und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zurück.
Riegelförmige, bandartige Siedlungsentwicklung (Regierung von Oberbayern vom 15.07.2011) Fingerförmige Entwicklung (Landratsamt Weilheim-Schongau; Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landschaftspflege, vom 21.07.2011) Bandartige Siedlungsentwicklung (LRA WM Sachgebiet Städtebau vom 22.07.2011)	Berücksichtigung 23.08.2011	<b>Änderungsbereich 1:</b> Überplanung des im städtebaulichen Zusammenhang gehörenden Gebiets, zwischen „B 2“, Bebauung „Kinsauer Straße“ und nördlich „Wettersteinstraße“
Niederschlagswasserbeseitigung Wasserwirtschaftsamt Weilheim 14.07.2011 und 21.09.2011	Kenntnisnahme 23.08.2011, 08.11.2011	Verlagerung auf Ebene des verbindlichen Bauleitplanes Sickertest der Grundeigentümer
Überdimensionierte Ausweisung von Bauflächen (Landratsamt Weilheim-Schongau; Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landschaftspflege, vom 22.09.2011)	Abwägung 08.11.2011	<b>Änderungsbereich 1:</b> Keine überorganische Siedlungsentwicklung auch Ziel LEP 2006 B VI 1.3 Abwägung des Entwurfs des Landschaftsplanes als informelle Planung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 10

Belang des Umweltschutzes (Behörde/sonstiger Träger öffentlicher Belange)	Art	Weise
Breite des Trenngrüns zwischen GEe und WA – Nutzung und Wirk- samkeit (Landratsamt Weilheim-Schongau; Sachgebiet Fachlicher Natur- schutz, Gartenkultur und Landes- pflege, vom 22.09.2011, Sach- gebiet 43, Technischer Umwelt- schutz, Formblatt vom 21.09.2011, SG 40 Formblatt vom 05.10.2011)	Abwägung 08.11.2011	<b>Änderungsbereich 1:</b> Schaffung eines insgesamt 20 m Breiten Trenngrüns zwischen GEe und neuem WA
Wirksamkeit einer 10 m breiten Ortsrandeingrünung (Landratsamt Weilheim-Schongau; Sachgebiet Fachlicher Natur- schutz, Gartenkultur und Landes- pflege, vom 22.09.2011)	Abwägung 08.11.2011	<b>Änderungsbereich 1:</b> Eingrünung ist ausreichend um eine wirksame und qualitätvolle Ortsrandein- gründung und damit verbundene Ein- bindung in die Landschaft zu schaffen. Verlagerung auf Ebene des verbind- lichen Bauleitplanes zum Teil mit vertrag- lichen Regelungen.

Im Bezug auf andere Planungsmöglichkeiten (Alternativen) wurden die Aktivierung von vorhandenen Baulücken und Alternativsandorte untersucht.

Nachdem im gewählten Bereich ein neuer Ortsrand geschaffen werden kann, das eingeschränkte Gewerbegebiet der verlärmten Bundesstraße zugeordnet werden kann und so nach Osten eine Abstufung der Nutzungen erfolgt, wird dieser Gesamtvariante der Vorzug gegeben.

Hohenfurch, 21. NOV. 2011

  
Vogelsgesang  
Erster Bürgermeister



  
Frank Bernhard Reimann  
Architekt+Stadtplaner  
Planverfasser