Gemeinde Hohenfurch
Landkreis Weilheim-Schongau

Begründung mit Umweltbericht zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes
"Gemeinbedarfsfläche und Sondergebiet Transport/nicht gewerbliche Tierhaltung"

GENEHMIGTE FASSUNG

Fassung vom:	27.07.2021, 21.06.2022, 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.	Ausgangssituation planungsrechtliche Gegebenheiten	3
3.	Umweltbericht	10
4.	Planinhalt	21
5.	Auswirkungen der Planung	22

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Plangebietes

Der Änderungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich südlich von Hohenfurch beidseitig dem Ortsrand vorgelagert der Holzgasse.

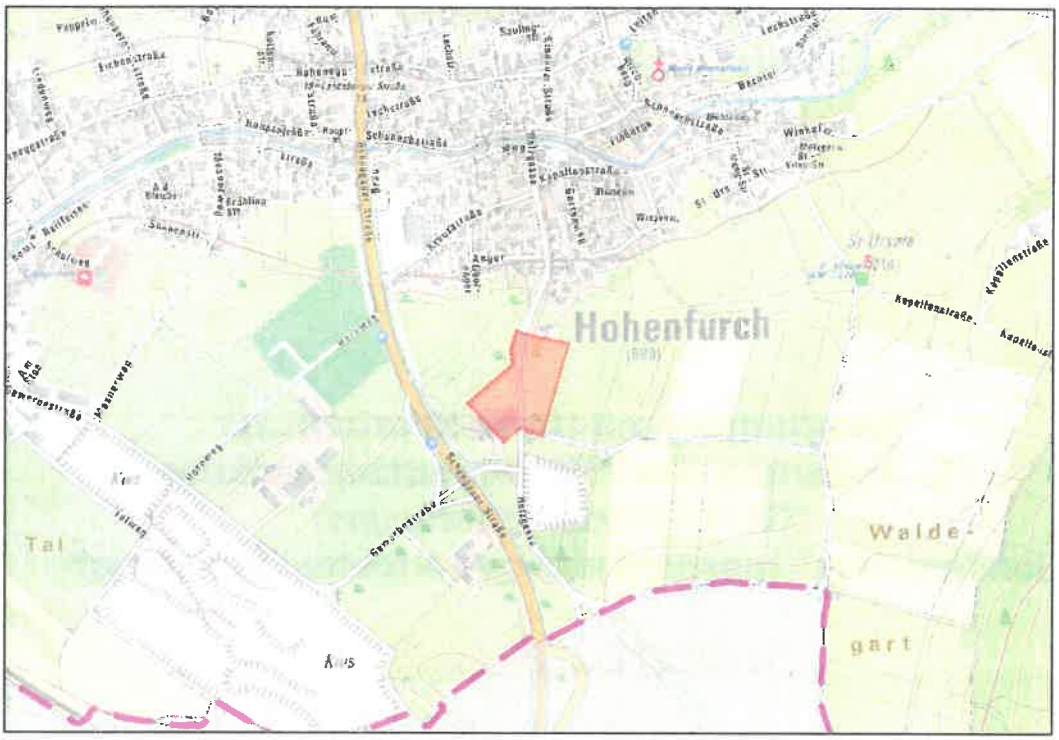


Abb. 1: Auszug aus der Digitalen Ortskarte (DOK 2021), Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, Originalmaßstab 1/5.000 bzw. DOK 1/10.000)

1.2. Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes

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. AUSGANGSSITUATION PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

2.1. Ziele der Raumordnung

2.1.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020)

Die Gemeinde Hohenfurch liegt im „Allgemeinen ländlichen Raum". Sitz der Verwaltungsgemeinschaft ist Altenstadt in einer Entfernung von ca. 4,3 km. Die Stadt Schongau in ca. 5,1 km Entfernung übt eine mittelzentrale Funktion aus und verfügt über die notwendigen Versorgungsfunktionen.
Ferner sind folgende Grundsätze bzw. Ziele einschlägig:

- 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit [1.1.1 bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen (G)],
- 3 Siedlungsstruktur [3.1. Flächensparen (G) 3.2, Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z), 3.3 Vermeidung von Zersiedlung (G/Z)], unter Berücksichtigung der Ausnahme für großflächige produzierende Betriebe mit einer Mindestgröße von 3 ha bzw. für eine nach 4. BImSchV genehmigungsbedürftige Anlage]
- 5.1 Wirtschaftsstruktur [Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. (G)]
- 5.3 Einzelhandelsgroßprojekte [5.3.1 Einzelhandelsgroßprojekte und Agglomerationen nur in zentralen Orten (Z)] und
- 5.4 Land- und Forstwirtschaft [5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen (G)].

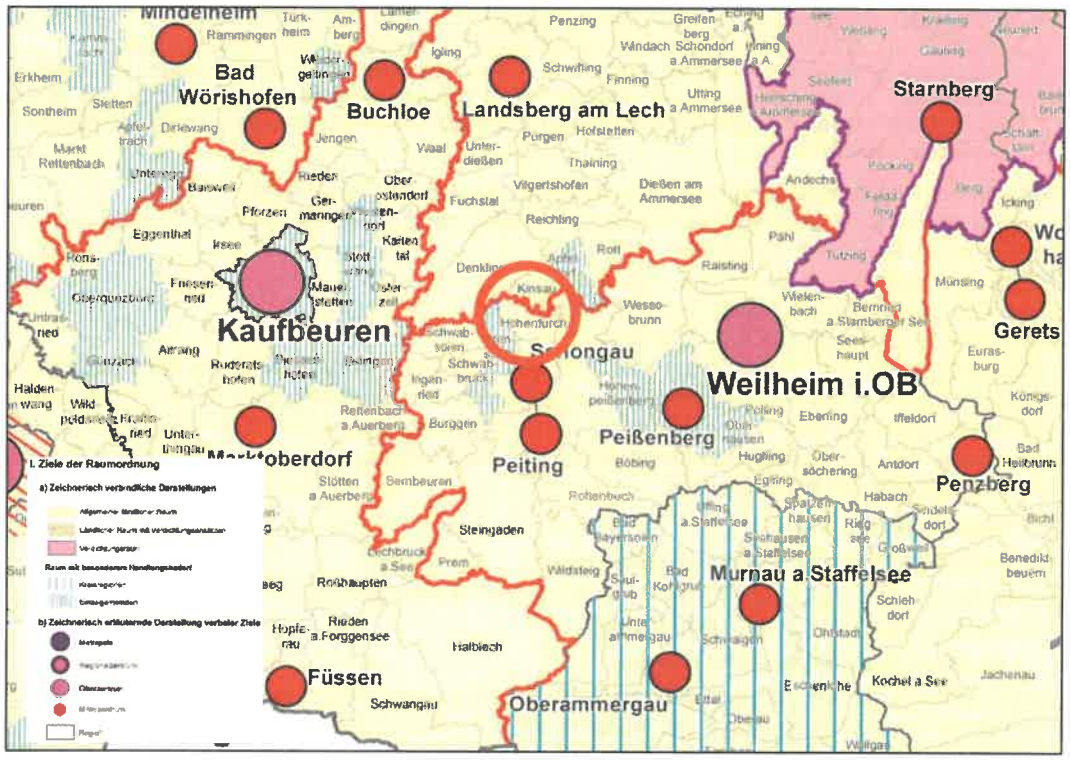


Abb. 2: LEP 2020 Anhang 2 – Strukturkarte Plangrundlage © Geobasisdaten: Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat (Originalmaßstab ca. 1/600.000)

Der Bayerische Ministerrat hat am 14.12.2021, 02.08.2022 und 22.11.2022 die Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) auf den Weg gebracht und in der Entwurfsfassung vom 15.11.2022 dem Landtag zur Zustimmung zugeleitet. Die Änderungen betreffen drei zentrale Handlungsfelder: "Gleichwertige Lebensverhältnisse und starke Kommunen", "nachhaltige Anpassung an den Klimawandel und gesunde Umwelt" und "Nachhaltige Mobilität".

2.1.2. Regionalplan

Für die Gemeinde Hohenfurch wird „Allgemeiner ländlicher Raum" nachrichtlich wiedergegeben und der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt durch den Regionalplan als „Grundzentrum" eingestuft.

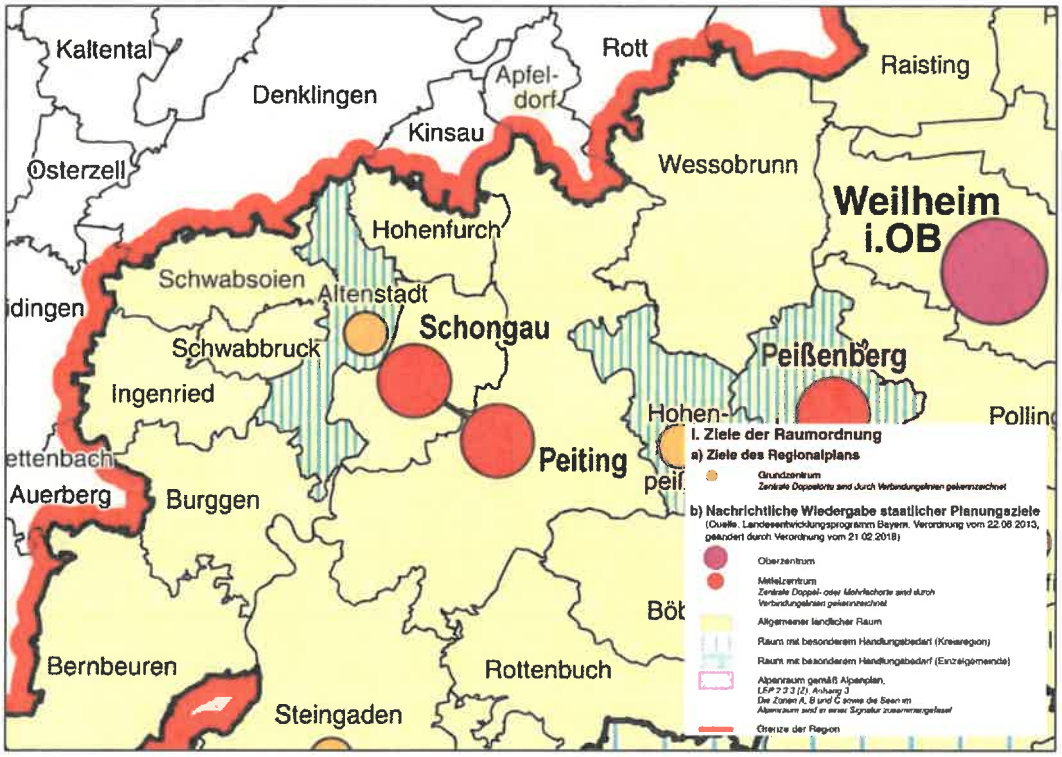


Abb. 3: Regionalplan Oberland Auszug aus Karte 1 Raumstruktur mit nachrichtlicher Wiedergabe staatlicher Planungsziele (LEP Bayern, © Planungsverband Region Oberland Stand 03.06.2020, Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab 1/500.000)

Ferner sind von der Regionalplanung folgende Ziele und Grundsätze einschlägig:
- A II Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll 4,
- B I Siedlungsgebiet 2.7.1, 2.7.2, 2.7.3
- B II Siedlungsleitbild 1.1., 1.2, 1.3, 1.5, 1.6, 1.8,
- B II Gewerbliche Siedlungstätigkeit 3.1, 3.2, 4 und
- B IV Gewerbliche Entwicklung. 2.1, 2.3 und 2.4.

Der Planungsverband Region Oberland hat am 28.07.2014 die Gesamtfortschreibung des Regionalplanes beschlossen. Damit soll eine umfassende inhaltliche Überarbeitung erfolgen um angemessen auf aktuelle Entwicklungstrends und -erfordernisse in der Region reagieren zu können. Ausgangspunkt für die Fortschreibung der Siedlungsentwicklung bildet das Strukturgutachten[1], das eine klare Schwerpunktsetzung im Bereich der Mobilität setzt.

2.2. Gemeindliche Pläne

2.2.1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan[2] der Gemeinde Hohenfurch i.d.F. vom 13.04.1982 wurde bereits neunmal geändert[3] und dreimal[4] berichtigt.

2.2.2. Entwurf des Landschaftsplanes

Die Gemeinde Hohenfurch hat Landschaftsarchitektin Frau Dipl.-Ing. Heidi Frank-Krieger mit der Erstellung des Landschaftsplanes beauftragt. Der Vorentwurf i.d.F. vom 07./18.06.2001 wurde dem Gemeinderat vorgestellt.

---

1 Ergebnisbericht „Strukturgutachten Oberland" im Auftrag des Planungsverbandes Region Oberland, 06/2018
2 Regierung von Oberbayern, Genehmigungsschreiben vom 20.12.1982 (Az.: 422-6106.WM 10)
3 1., 2., 3., 4., 6., 7., 8., 9. und 10. Änderung (die 5. Änderung wurde nicht rechtswirksam, für die 11. Änderung „Anpassung des Flächennutzungsplanes mit Einarbeitung von Zielen des Landschaftsplanes" wurde der Aufstellungsbeschluss am 25.04.2017 gefasst und am 26.04.2017 bekannt gemacht.)
4 1. Berichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes „Kreuzstraße - Nahversorgung Hohenfurch" und 2. Berichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes „Blumenstraße"
3. Berichtung im Rahmen des Bebauungsplanes „Moosfeld"

2.3. Demographie[5]

Am 31.12.2021 betrug die Einwohnerzahl der Gemeinde Hohenfurch 1.673, die in 705 Wohnungen lebten. Daraus lässt sich eine Belegungsdichte von 2,37 Einwohnern je Wohnung und 52,2 m² Wohnfläche/Einwohner bzw. 129,0 m² Wohnfläche/Wohnung in Ein-/Zweifamilienhäusern ermitteln. Dabei wohnten 76,24 % der Einwohner in Einfamilienhäusern, 17,49 % in Zweifamilienhäusern und 6,27 % in Mehrfamilienhäusern.
In der Gemeinde existiert zum 01.03.2022 eine Kindertageseinrichtung mit 81 genehmigten Plätzen und 67 betreuten Kindern.
Bei den Einwohnern beläuft sich der Anteil der unter 18-jährigen auf 19,07 %, der 18 bis unter 65-jährigen auf 53,08 % und der der über 65-jährigen auf 27,85 %.

Das Billeter-Maß stellt die Altersstruktur der Bevölkerung mit Hilfe einer Maßzahl (J[6]) dar. In den westeuropäischen Ländern treten immer negative Werte auf. Damit ist der Anteil der über 50-jährigen größer, als der der Kinder unter 14 Jahren. In Hohenfurch beträgt der errechnete Wert im Jahr 2021 - 0,71. Damit ist die Bevölkerung jünger als der Durchschnitt des Landkreises Weilheim-Schongau (-0,81) aber älter als der Durchschnitt in Oberbayern (-0,61) und in Bayern (-0,70).

Die Gemeinde verzeichnete zwischen 2012 und 2021 ein jährliches Bevölkerungswachstum (ohne Zensus-Bereinigung) von durchschnittlich 0,95 % mit einer jährlichen Zunahme von **ca. 15 Einwohnern**[7]. Der Demographie-Spiegel[8] geht bis zum Jahr 2033 von einem jährlichen Wachstum von 0,49 % mit jährlich **ca. 8 Einwohnern** aus.

In den Jahren 2012 bis 2021 betrug der Wanderungssaldo **(Zuwanderung)** jährlich **ca. 8 Einwohner** und die natürliche jährliche Bevölkerungsentwicklung **ca. 8 Einwohner.** Der Auflockerungsbedarf für die Jahre 2021 bis 2040 wird entsprechend der von der Regierung von Oberbayern ausgewertete Raumordnungsprognose[9] mit 0,14 % Wachstum pro Jahr und damit **ca. 2 Einwohnern** angenommen.

Dagegen prognostiziert die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2040[10] für den gesamten Landkreis Weilheim-Schongau ein „stark zunehmendes" (2,5 % bis 7,5 %) Bevölkerungswachstum mit ca. 5,8 % und einem durchschnittlichen jährlichen Bevölkerungswachstum von rechnerisch ca. 0,29 %.
Von Seiten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung[11] wird, bezogen auf das Basisjahr 2017, für das Jahr 2040 für den Landkreis Weilheim-Schongau von einer Bevölkerungsentwicklung von 4,0 % ausgegangen. Diese liegt über dem Wert der Planungsregion Oberland mit 5,4 % bzw. für den Freistaat Bayern mit 3,4 %.

2.4. Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte[12]

Im Jahr 2021 waren in Hohenfurch 736 sozialversicherungspflichtige Beschäftige gemeldet. Von diesen arbeiten nur 170 (23,1 %) am Wohnort und 566 (76,9 %) außerhalb des Wohnortes, die als „Auspendler" zu betrachten sind. Damit liegt die Gemeinde Hohenfurch, im Vergleich zu den übrigen 34 Kommunen des Landkreises, mit 24,3 % der Beschäftigten an 29. Stelle und verfügt über eine geringe Anzahl sozialversicherungspflichtiger Arbeitsplätze vor Ort. Sie liegt damit deutlich unter dem Durchschnitt des gesamten Landkreises Weilheim-Schongau mit 90,1 % Beschäftigten am Wohnort und 9,9 % Auspendlern.
So erhöhte sich die Anzahl des sozialversicherungspflichtigen Beschäftige am Arbeitsort in den letzten 10 Jahren stark um 80 Beschäftigte (90 Beschäftige im Jahr 2012 und 170 Beschäftigte im Jahr 2021) um aktuell 88,9 %. Diesen Trend möchte die Gemeinde fortsetzten.

---

5 www.statistik.bayern.de/statistik/gemeinden/ Datenabruf 10/2022

6 J von Billeter ist der Quotient aus der Differenz des noch reproduzierenden Teiles der Bevölkerung (P_{0-14}) abzüglich des nicht mehr reproduzierenden Teiles der Bevölkerung (P_{50+}) dividiert durch den reproduktionsfähigen Teil der Bevölkerung (P_{15-49}).

7 Aufgrund des Zensus 2011 erfolgte ein statistischer Korrekturwert von 10 Einwohnern, der hier unberücksichtigt ist.

8 Bayerisches Landesamt für Statistik, Heft 553 Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Hohenfurch, Berechnung bis 2033, August 2021

9 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Raumordnungsprognose 2040, Tabellen zur Zahl der Haushalte, deren Entwicklung und Anteilen gesamt, nach 2 Haushaltsgrößentypen und Haushaltsgrößen im Zeitraum 2017 bis 2040, www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/startseite/topmeldungen/haushaltsprognose.html, Datenabruf: 10-2022

10 Bayerisches Landesamt für Statistik, Heft 554 Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040 Demographisches Profil für den Landkreis Weilheim-Schongau, Januar 2022

11 „Raumordnungsprognose 2040 - Bevölkerungsprognose: Ergebnisse und Methodik" des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn 02/2021

12 www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/erwerbstaetigkeit/index.html Datenabruf 08/2021

2.5. Änderungsbereich

Bestand

Abb. 4: Auszug aus dem digitalen Orthophoto (DOP20 vom 03.06.2020), rot: Lage der Änderungsbereiche, Plangrundlage: © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab 1:2.500)

Größe und Beschaffenheit

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,83 ha mit Abmessungen von ca. 80 m bis ca. 140 m auf ca. 160 m bis ca. 190 m Länge.

Die Holzgasse steigt von Norden mit ca. 704,5 m ü.NHN nach Süden auf ca. 708,5 m ü HNH (ca. 2,5% bis 3,0 %) an. Das östlich der Holzgasse gelegene unbebaute Grundstück und die landwirtschaftlich als Wiese genutzte Fläche weisen einen Höhenunterschied von im Norden von 704,0 m bzw. 708,5 m ü.NHN und im Süden von ca. 708,5 m ü.NHN von ca. 4,5 Höhenmeter auf. Das westliche Grundstück ist mit einem ehemaligen Stallgebäude des Aussiedlerhofes bebaut und wird als Abstellfläche für Anhänger und Koppeln genutzt. Es weist ein leichtes Gefälle von Westen mit ca. 710,0 m ü.NHN nach Osten mit ca. 707,0 m bzw. 708,5 m ü.NHN auf.

Ein prägender Gehölzbestand ist straßenbegleitend östlich der Holzgasse mit drei Einzelbäumen vorhanden.

Umgebende Nutzungen

Umgeben wird der Änderungsbereich im Norden zunächst von einer landwirtschaftlichen Grünfläche und durch ein Grundstück mit Wohnbebauung (Holzgasse Nr. 6), im Osten durch landwirtschaftliche Ackerflächen, im Süden durch landwirtschaftliche Grünflächen und im Westen durch einen Feld- und Waldweg dem sich das Straßenbegleitgrün der Bundesstraße anschließt.

Verkehr

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Holzgasse an das Ortsnetz von Hohenfurch, darüber hinaus über den westlich gelegenen höhenfreien Anschluss (Abschnitts Nr. 340 auf Höhe der Kilometrierung von 2,584) an die Bundesstraße B 17

Vorbelastung des Plangebiets

Altlasten

Von Seiten der Gemeinde Hohenfurch sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/Altstandorte vorhanden. Aufgrund der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim[13] sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 BayBodSchG aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

[13] Schreiben vom 21.04.2022 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB -

Kampfmittel
Von Seiten der Gemeinde sind keine Hinweise auf eine potentielle Kampfmittelbelastung bekannt.

Verkehrsgeräusche
Das Gebiet wird durch den Verkehrslärm der Bundesstraße B 17 beeinträchtigt.

Straße	Zählstelle	Jahr	DTV Kfz	DTV SV	Δ DTV	Δ Prozentual
B 17	8131 9156	2005	12.921	1.252	1.034	42,6%
		2010	14.131	1.437	1.210	9,4%
		2015	16.754	1.638	2.623	20,3%
		2019	17.071	1.383	317	2,5%
		2021	14.845	1.395	-2.226	-15,8%

Tab. 1: Straßenverkehrszählungen[14] Bundesstraße B 17

Weitere Rechtsvorschriften

Denkmalschutz
Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege[15] sind innerhalb des Änderungsbereichs und in der unmittelbaren Umgebung keine Boden- bzw. Baudenkmäler kartiert eingetragen. Im weiteren Umfeld befindet sich folgendes Bodendenkmal:

- D-1-831-0197 östlich in ca. 540 m Entfernung
  Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kapelle St. Ursula bei Hohenfurch und ihres Vorgängerbaus.
  Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.

Sowie folgende Baudenkmäler

- D-1-90-129-1 nördlich in ca. 495 m Entfernung (Kirchberg 2)
  Mariae Himmelfahrt, katholische Kirche, Pfarrkirche, Dorfkirche, Saalkirche Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt, verputzter Saalbau mit eingezogenem Polygonalchor und nördlichem Chorflankenturm des 14. Jh., im Kern spätgotisch, Mitte 18. Jh. barockisiert; mit Ausstattung; südlicher Teil der Friedhofsmauer, mächtiger, einmal abgesetzter Mauerzug, 17./18. Jh., Leichenhalle, spätklassizistischer Walmdachbau mit breitem Portikus, letztes Viertel 19. Jh.
  Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.
- D-1-90-129-2, östlich in ca. 550 m Entfernung
  Kapelle St. Ursula, verputzter Saalbau mit leicht eingezogenem Polygonalchor, Vorzeichen und kleinem Westturm, Langhaus wohl romanisch, 13./14. Jh., spätgotischer Chor um 1520 angefügt; mit Ausstattung.
  Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.
- D-1-90-129-5, nördlich in ca. 275 m Entfernung (Holzgasse 6)
  Einhaus, syn. Einhof, syn. Einfirsthof, syn. Wohnstallstadelhaus
  Ehem. Bauernhof, sog. Lexer, breiter zweigeschossiger Einfirsthof mit Satteldach und Giebeltenne, 2. Drittel 19. Jh.
  Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.

Wasserschutz
Gemäß Datenabruf beim Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern"[16] liegt der Änderungsbereich nicht in einem amtlich festgesetzten "Überschwemmungsgebiet" und nicht in einem „wassersensiblen Bereich (Auen und Niedermoore)".
In Bezug auf Starkregenereignisse liegen keine Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten oder Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten vor.

Naturschutzrecht
Schutzgebiete des Naturschutzes, wie Landschaftsschutz-, Naturschutz-, Natura-2000-Gebiete, Naturparke und Biotopflächen sind nach Datenabruf beim Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz im Geltungsbereich und im Umfeld nicht vorhanden bzw. kartiert.

[14] Quelle: Bayerisches Straßeninformationssystem, www.baysis.bayern.de, Thema „Verkehrsdaten", Auswahl „Straßenverkehrszählungen SVZ)", Datenabruf 04/2023
[15] Quelle: Bayerischer Denkmal-Atlas, www.geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema „Planen und Bauen", Auswahl „Denkmaldaten", Datenabruf: 07/2019
[16] Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/iug/, Datenabruf 07/2015

	Straßenrecht Nach Datenabruf aus dem BAYSIS-Kartendienst wird die westlich gelegene Bundesstraße B17 als „Freie Strecke" kartiert. Damit liegt der Bereich außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt. Die gesetzlichen Anbauverbote bzw. Anbaubeschränkungen nach dem FStrG wirken sich aufgrund der Entfernung von ca. 80 m nicht auf den Änderungsbereich aus.
Natürliche Grundlagen	***Boden*** Gemäß der Übersichtsbodenkarte Bayern[17] liegt der Änderungsumgriff vollständig im Bereich: - 22b: *Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis - schluffkies (Schotter)* Gemäß Bodenschätzung[18] wird die Holzgasse und der östliche Teil mit den Klassenzeichen LIIb2 (L: sandiger Lehm - II: Zustandsstufe mittlere bis geringe Ertragsfähigkeit – b: Klimastufe mit Jahrestemperatur 7-8° C – 2: Wasserstufe mit guten Wasserverhältnisse ohne Gefahr der Austrocknung) und ISIIb2 (IS: lehmiger bis stark lehmiger Sand – II: Zustandsstufe mittlere bis geringe Ertragsfähigkeit – b: Klimastufe mit Jahrestemperatur 7-8° C – 2: Wasserstufe mit guten Wasserverhältnisse ohne Gefahr der Austrocknung) angegeben. Der westliche Teil wird mit den Klassenzeichen ISIb2 (IS: lehmiger bis stark lehmiger Sand – I: Zustandsstufe höchster und mittlere Ertragsfähigkeit – b: Klimastufe mit Jahrestemperatur 7-8° C – 2: Wasserstufe mit guten Wasserverhältnisse ohne Gefahr der Austrocknung). Die Wertzahlen liegt zwischen den Grünlandgrundzahlen von 45 bis 57 und 40 bis 55. Unter Zugrundelegung der Grünlandzahl ist die Ertragsfähigkeit als mittel einzustufen[19].
	Oberirdische Gewässer Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Änderungsbereiches. Die Schönach als Gewässer 3. Ordnung befindet sich nördlich in ca. 360 m Entfernung auf einer Höhe von ca. 692 m ü.NHN mit eingetieftem Verlauf.
	Grundwasser Im Änderungsbereich bzw. in dessen Nähe sind keine Grundnetz-Messstellen des staatlichen Messnetzes der Wasserwirtschaftsverwaltung vorhanden. In der Hinweiskarte „Hohe Grundwasserstände"[20] ist keine Darstellung „potenziell von hohem Grundwasserstand betroffene Gebiete" vorhanden. Die südlich gelegene ehemalige Kiesgrube reicht bis auf eine Abbautiefe von 698,0 m ü.NHN und erschließt kein Grundwasser.
Planungsrecht	***Vorhandenes Planungsrecht*** Der Änderungsbereich ist dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.
	Bebauungsplan Für die planungsrechtliche Sicherung ist die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gemeinbedarfsfläche und Sondergebiet Transport/nicht gewerbliche Tierhaltung" vorgesehen.

[17] www.geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema „Umwelt", Auswahl „Geologie / Boden", Datenabruf: 07/2019

[18] Quelle: BayernAtlasPlus, https://geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema „Weitere Daten BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG", Auswahl „Bodenschätzung", Datenabruf Oktober 2019

[19] Bayer. Landesamt für Umwelt/Bayer. Geolog. Landesamt: Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren", 2003; Tabelle II/16, S. 54

[20] www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe_grundwasserstaende/index.htm, Stand: 01/2021

Gemeindliche Pläne

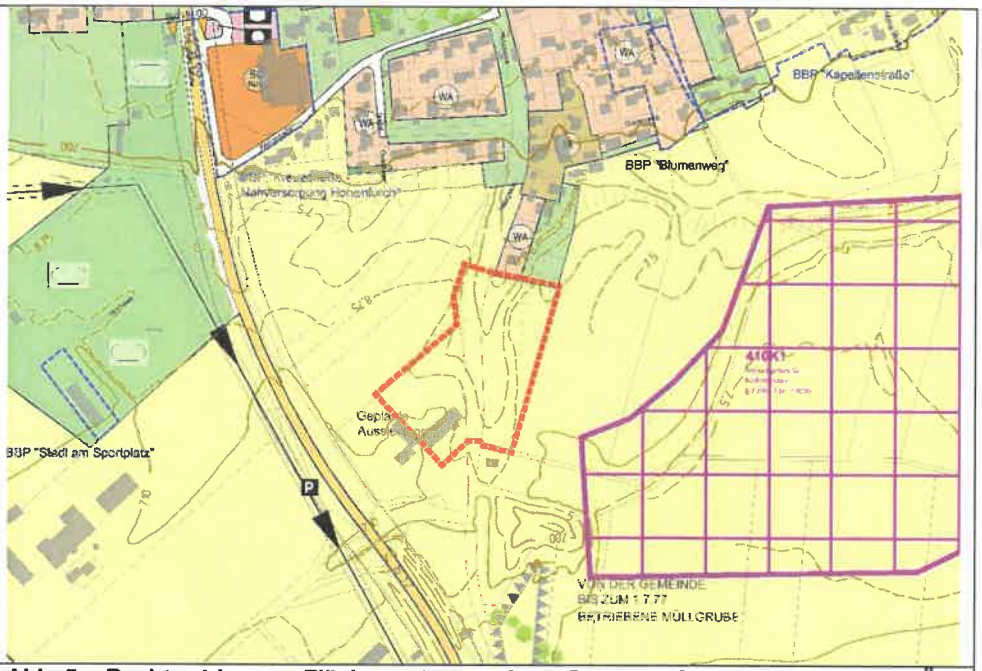


Abb. 5: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan – Synopsenfassung, rot: Lage der Änderungsbereiche, lila: Vorranggebiet für Bodenschätze Plangrundlage: © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab 1:2.500)

Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der zu ändernde Bereich wird als „Fläche für Landwirtschaft" mit dem Einschrieb „Geplante Aussiedlung" dargestellt.

Umgeben wird der Geltungsbereich überwiegend mit „Fläche für die Landwirtschaft" wobei im Norden, östlich der Holzgasse auf einer Breite von ca. 25 m ein „Allgemeines Wohngebiet" bzw. von ca. 35 m eine „planerisch bedeutsame Grün- u. Freifläche, z. Bsp. Grünzug, hofnahe Betriebsflächen u. Gärten zur Erhaltung des Orts- u. Landschaftsbildes sowie Abstandsflächen" dargestellt sind.

Östlich in ca. 65 m Entfernung befindet sich das im Regionalplan ausgewiesene Vorranggebiet für Bodenschätze (410K1) nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 ROG, für das noch keine Abbaupläne bekannt sind.

Entwurf des Landschaftsplanes

Der Änderungsbereich wird als Bestand „Landwirtschaftliche Nutzfläche" mit der Maßnahme „Priorität landwirtschaftlicher Nutzung", überlagert entlang der Holzgasse mit „landschaftsprägenden Einzelbäumen" mit der Maßnahme „Pflege, Sicherung und Erneuerung des landschafts- und ortsbildprägenden Großbaumbestandes", „Hecken, Gebüsch" und in der Gehölzgruppe etwas versteckt mit einem „Flurkreuz" dargestellt. Zur bestehenden Bebauung ist „ökologisch bzw. gestalterisch sinnvolle Bauflächenbegrenzung, erhaltenswerte Ortsrandsituation enthalten" dargestellt.

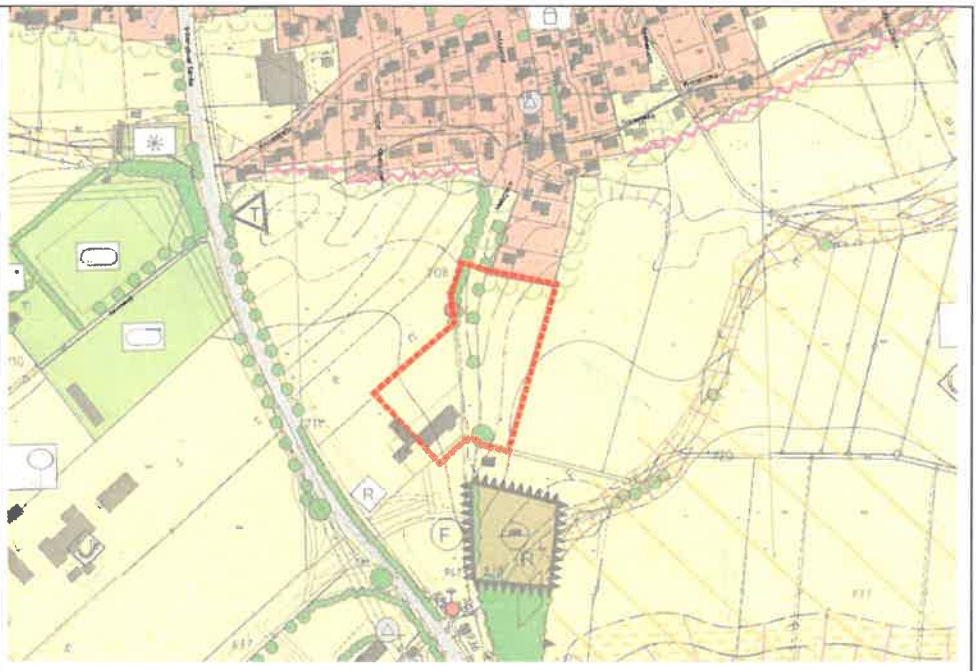


Abb. 6: Landschaftsplan Entwicklungsziele und Maßnahmenempfehlungen, Vorentwurf 18.06.2001[21], rot: Lage der Änderungsbereiche, Plangrundlage: © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab 1:2.500 bzw. LP 1:5.000)

3. UMWELTBERICHT

3.1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan.

3.2. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die bisher als „Fläche für die Landwirtschaft" mit dem Einschrieb „Geplante Aussiedlung" im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Fläche soll im westlichen Teil in ein „Sondergebiet – Transport/nicht gewerbliche Tierhaltung" und im östlichen Teil als „Fläche für den Gemeinbedarf" geändert werden. Diese Änderung dient zum einen der Unterbringung des Standortes eines ortsansässigen Spezialtransportunternehmers und der Sicherung dessen am Standort bereits vorhandener nicht gewerblicher Hobbypferdehaltung (westliche Teilfläche). Zum anderen dient die geplante „Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung Verwaltung, hier. „Bau- und Wertstoffhof" im östlichen Teil der Sicherung des neuen Standortes und Verlagerung des gemeindlichen Wertstoffhofs.

Den Vorgaben des Vorentwurfes gemeindlichen des Landschaftsplans zur Erhaltung von Gehölzbeständen sowie zur Ortsrandeingrünung wird durch die Darstellung von Grünflächen mit zu erhaltendem Baumbestand und der Darstellung „Bäume zu pflanzen" entsprochen. Zusätzlich werden zur Eingrünung der geplanten Bauflächen ergänzende Gehölzpflanzungen in der Flächennutzungsplanänderung dargestellt.

3.3. Art und Umfang der Planung/Bedarf an Grund und Boden

Der Änderungsbereich sieht die Neudarstellung eines Sondergebietes „Transport/nicht gewerbliche Tierhaltung" (ca. 0,639 ha), Flächen für den Gemeinbedarf (ca. 0,791 ha), Grünflächen (Trenn-/Gliederungsgrün ca. 0,278 ha) und örtliche Straße (ca. 0,119 ha) vor (vgl. Ziffer 4.2 „Änderungsbereich" und Ziffer 5.1 „Flächenverteilung").

3.4. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen wie Baugesetzbuch und Naturschutzgesetz (insbes. Eingriffsregelung des § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG, besonderer Artenschutz gemäß § 44

[21] Quelle: Gemeindlicher Landschaftsplan, Vorentwurf, Dipl.-Ing. Frank-Krieger, Kaufbeuren

BNatSchG) werden die umweltbezogenen Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayern, des Regionalplanes der Region 17 Oberland sowie des Arten- und Biotopschutzprogrammes des Landkreises Weilheim-Schongau zur Bewertung der Umweltauswirkungen herangezogen. Darüber hinaus sind auch das Immissions-, Boden-, Wasser- und Denkmalschutzrecht zu berücksichtigen.

Fachgesetze Fachpläne	**Ziele und deren Berücksichtigung**
Baugesetzbuch BauGB	- Nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt; - Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen; - Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung; - Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt; - Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes; - Sparsamer Umgang mit Grund und Boden; - Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes;
Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG	- Schutz von Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen; - Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Vielfalt, Eigenheit, Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft;
Landesentwicklungsprogramm LEP	- Flächensparen (3.1 (G)), Innenentwicklung vor Außenentwicklung (3.2 (Z)), Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft (3.3 (G/Z)); - Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen (7.1.1 (G)); - Sicherung und Entwicklung von Lebensräumen und Wanderkorridoren wildlebender Arten (7.1.6 (G)); - Schaffung und Verdichtung eines zusammenhängenden Netzes von Biotopen Arten (7.1.6 (Z));
Regionalplan RP 17 Oberland	- Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes sowie den Erhalt der historisch gewachsenen Natur- und Kulturlandschaft durch eine pflegliche und angemessene Landnutzung (B I 1G); - Erhaltung der für das Oberland charakteristischen Siedlungsstruktur; Beschränkung der notwendigen Bautätigkeit im Wesentlichen auf vorhandene Siedlungsbereiche (B I 2.7.1 Z); - Verhinderung der Zersiedelung der Landschaft. Schonende Einbindung der Siedlungsgebiete sowie sonstiger Vorhaben in die Landschaft (B II 1.6 Z) - Bei allen Planungen und Maßnahmen soll die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten werden (B II 1.8 Z)
Die genannten Vorgaben können bei der Änderung des Flächennutzungsplanes aufgrund der Zielsetzung (Darstellung Sondergebiet und Flächen für den Gemeinbedarf im bisherigen Außenbereich) nur teilweise eingehalten werden (vgl. Ziffer **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** „ Auswirkungen der Planung).	
Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP des Lkr. WM	- Erhalt und Förderung naturnaher Gebüsch- und Baumbestände - Minimierung des Anteils versiegelter Flächen in Siedlungsgebieten, u.a. über Festlegungen im Rahmen der Bauleitplanung
Dem Ziel „Erhaltung und Förderung naturnaher Gebüsch und Baumbestände“ wird durch die Darstellung zu erhaltender Baum- und Gehölzbestände sowie die ergänzende Darstellung von Gehölzpflanzungen zur Eingrünung der geplanten Bauflächen entsprochen. Das Ziel zur Minimierung der Flächenversiegelung wird als Empfehlung in die Planung aufgenommen und kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) weiter berücksichtigt und konkretisiert werden.	

3.5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Um die Beurteilung der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans aus Umweltsicht nachvollziehbar und transparent zu dokumentieren, werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen schutzgutbezogen bewertet. Dabei werden die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB betrachtet und in tabellarischer Form zusammengefasst.
Die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt kann auf der vorbereitenden Ebene des Flächennutzungsplans nur pauschal erfolgen. Auf eine Differenzierung bau-, anlagen- oder betriebsbedingter Umweltauswirkungen wird verzichtet. Dabei bezieht sich die Bewertung auf die Änderung der Nutzungsdarstellungen, die sich gegenüber der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellten Nutzung (Fläche für die Landwirtschaft) ergeben. Die Beurteilung erfolgt unter Berücksichtigung der planzeichnerisch dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.

Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	
Schutzgut Boden und Fläche	Bestandsaufnahme[22]. Geologie: würmeiszeitliche Kiese und Sande, teilweise postglaziale Schotterablagerungen Boden: Lehmböden mit mittlerer Ertragsfähigkeit und hohem Filter-/Puffervermögen im Bereich der Holzgasse und unmittelbar östlich anschließender Bereiche; ansonsten (westlich der Holzgasse sowie am östlichen Rand des Änderungsbereichs) lehmige Sandböden mit mittlerer Ertragsfähigkeit und hohem Filter-/Puffervermögen. Vorbelastungen durch vorhandene Bebauung und Verkehrsflächen. Altlasten: nicht bekannt[23] Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit Insgesamt werden etwa 1,43 ha Flächen im Änderungsbereich neu für ein Sondergebiet sowie Gemeinbedarfsflächen in Anspruch genommen. Es ist ein hoher Nutzungs- und Versiegelungsgrad zu erwarten und daher von einer nachhaltigen Versiegelung und Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen mit vergleichsweise hoher Intensität auszugehen. Allerdings bestehen im mittleren und westlichen Teil durch die bestehende Bebauung und Verkehrsflächen erhebliche Vorbelastungen, so dass die Schutzwürdigkeit des Bodens hier nur als mittel, ansonsten überwiegend als hoch bewertet wird. **→ mittlere bis hohe Umweltauswirkungen**
Schutzgut Wasser	Bestandsaufnahme Im Änderungsbereich sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Der Grundwasserleiter wird als „lokal bis regional bedeutender Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten und mittleren bis hohen Ergiebigkeit" bewertet[24]. Allerdings ist dieses gemäß Baugrunduntersuchung[25] erst in großen Tiefen (ca. 30 m) anzutreffen. Die lehmigen Deckschichten haben zudem eine hohe Schutzfunktion für den Grundwasserleiter. Insgesamt weist das Schutzgut eine geringe Bedeutung auf. Vorbelastungen bestehen durch die vorhandene Bebauung und Verkehrsflächen sowie die intensive Landwirtschaft. Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit Insgesamt werden im Änderungsbereich etwa 1,43 ha Flächen neu für ein Sondergebiet sowie Gemeinbedarfsflächen in Anspruch genommen. Es ist ein hoher Nutzungs- und Versiegelungsgrad zu erwarten, daher besteht die Gefahr vermehrter Oberflächenabflüsse und der Verringerung flächenhafter Grundwasserneubildung. Zur Minimierung des Eingriffs werden ca. 0,278 ha als Grünflächen gesichert. **→ geringe bis mittlere Umweltauswirkungen**

[22] Bayerisches Landesamt für Umwelt (2021): UmweltAtlas Bayern – Geologie / Boden. Datenabruf 2021
[23] ABuDIS 3.0, Altlastenkataster, Datenabruf 09/2021
[24] Bayerisches Landesamt für Umwelt (2021): Umweltatlas Bayern – Geologie. Datenabruf 2021
[25] Blasy+Mader GmbH, „BV Neubau eines Bauhofes auf dem Grundstück Flur Nr. 95 in 86978 Hohenfurch", Baugrunderkundung, Projekt Nr. 12660, 24.06.2022, 4.4 Grundwasserverhältnisse

Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene	Bestandsaufnahme Die überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen sind als lokal bedeutsame Kaltluftentstehungsflächen einzustufen, die Gehölzbestände entlang der Holzgasse dienen der Frischluftproduktion und Staubfilterung mit geringer lokalklimatischer Bedeutung. Kaltluftabfluss von den Hochflächen östlich des Änderungsbereichs über die Hangkante zur Holzgasse und weiter Richtung südlicher Siedlungsrand von Hohenfurch; dort bestehen aufgrund dichter Gehölzbestände und Wohnbebauung Barrierewirkungen im Kaltluftabfluss. Insgesamt geringe Bedeutung des Schutzgutes Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit Durch die Nutzungsänderung geht die Funktion des Änderungsbereichs als lokales Kaltluftentstehungs- und -abflussgebiet weitgehend verloren. Die lokalklimatisch wirksamen Gehölzbestände werden durch die Plandarstellungen hingegen erhalten. Durch die zukünftige Bebauung besteht die Gefahr, dass der Kaltluftabfluss nach Westen / Nordwesten in Richtung südlicher Ortsrand behindert wird. Die Wärmeabstrahlung der künftigen Baukörper und befestigten Verkehrs-/Erschließungsflächen bewirkt eine geringfügige Erhöhung der lokalen Temperatur. Zur Minimierung des Eingriffes werden ca. 0,278 ha als Grünflächen gesichert, zudem werden die vorhandenen Gehölzbestände erhalten und zusätzlich ergänzt. **→ geringe Umweltauswirkungen**
Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Bestandsaufnahme Schutzgebiete und Schutzobjekte: Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Änderungsbereiches sind keine - Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- oder Vogelschutzgebiete) - Schutzgebiete und Objekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG oder - Amtlich kartierte Biotope vorhanden. Jedoch ist ein kleiner Teilbereich der Wiesenfläche östlich der Holzgasse nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG als Biotop („arten- und strukturreiches Dauergrünland") geschützt. Realnutzung, Vegetation: Östlich der Holzgasse befinden sich neben den straßenbegleitenden alten und prägenden Baumbeständen intensiv genutzte Wiesenflächen, die im Bereich des steilen Geländeanstiegs in extensiv genutzte, artenreiche Grünlandflächen übergehen (als Biotop geschützt, s.o.). Westlich der Holzgasse befindet sich ein Aussiedlerhof mit Zufahrt, teils bereits gewerblich genutzten Hofflächen und umgebenden Pferdekoppeln mit intensiver Nutzung. Tiere: Hohe Bedeutung der Gehölzbestände, insbesondere der Altbäume entlang der Holzgasse als Lebensräume und Leitlinie/Vernetzungsstrukturen für Vögel und Fledermäuse. Bedeutung der artenreichen Hangkante östlich der Holzgasse als Lebensraum für Schmetterlinge und Insekten (darunter keine gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten). Ansonsten geringe Bedeutung der intensiv genutzten Wiesenflächen (Nahrungshabitat für Greifvögel, keine Fortpflanzungs-/Ruhestätten für Bodenbrüter). Keine aktuellen Nachweise gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten in den Bestandsgebäuden des Aussiedlerhofs, jedoch potenzielle Eignung (z.B. Schwalben, Fledermäuse). Geringe Bedeutung der Hofflächen und intensiv genutzten Pferdekoppeln für das Schutzgut. Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit Im Änderungsbereich werden bisherige überwiegend intensiv genutzte Flächen für die Landwirtschaft umgewidmet in ein Sondergebiet (ca. 0,639 ha), Flächen für den Gemeinbedarf (ca.0,791 ha), Grünflächen (ca. 0,278 ha) sowie örtliche Straße (ca. 0,119 ha). Hierdurch erfolgt im Wesentlichen eine Reduzierung von Offenlandlebensräumen (z.B. (Teil-)Nahrungshabitat für Greifvögel). Die wertvollen Gehölzbestände können durch die Ausweisung von Grünflächen und zu erhaltenden Gehölzen hingegen gesichert und durch Gehölzpflanzungen zusätzlich

	ergänzt werden (Vermeidung, Minderung). Aufgrund der zu erwartenden baulichen Veränderungen im Bereich des Aussiedlerhofs sind trotz fehlender aktueller Nachweise auf der Ebene des Bebauungsplans bzw. der Baugenehmigung voraussichtlich vorsorgliche Schutzmaßnahmen für gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierarten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich. **→ geringe bis mittlere Umweltauswirkungen**
Schutzgut Mensch (Erholung)	Bestandsaufnahme Entlang der Holzgasse verläuft eine überörtliche Radwegeverbindung (Hohenfurch-Schongau), ansonsten sind keine Spazier- oder Wanderwege im Gebiet vorhanden. Etwa 500 m weiter östlich verläuft ein Wanderweg über die Kapelle St. Ursula auf der Hochfläche südöstlich von Hohenfurch, von dem aus der Änderungsbereich zumindest in Teilbereichen einsehbar ist. Die beiden Teilflächen beidseits der Holzgasse besitzen für die Erholung eine geringe Bedeutung. Vorbelastungen bestehen durch Verkehrsemissionen der westlich außerhalb verlaufenden B17 sowie (in geringem Umfang) durch Verkehr auf der Holzgasse. Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit Durch die Änderung bisheriger Flächen für die Landwirtschaft in ein Sondergebiet sowie Flächen für den Gemeinbedarf erfolgt eine bauliche Überprägung der Landschaft im bisherigen Außenbereich. Daher kommt der Erhaltung der prägenden Gehölzstrukturen durch die Ausweisung von Grünflächen und der Darstellung zu erhaltender Bestandsbäume sowie der Eingrünung der künftigen Bauflächen durch ergänzende Gehölzpflanzungen eine besondere Bedeutung zu. Ebenso ist die Erhaltung der bestehenden Radwegeverbindung relevant. **→ geringe Umweltauswirkungen**
Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)	Bestandsaufnahme Die bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen weisen selbst eine geringe Bedeutung für das Schutzgut auf, relevant sind jedoch die Wohngebiete unmittelbar nördlich anschließend. Darüber hinaus sind im Bereich des Aussiedlerhofs Wohnnutzungen vorhanden. Vorbelastungen bestehen durch Geräusch- und Schadstoffimmissionen der westlich verlaufenden B17 sowie im Umfeld der Holzgasse. Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit Durch die geplante Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf sind zusätzliche vor allem betriebsbedingte Lärmemissionen in unmittelbarer Nähe zu vorhandener Wohnbebauung zu erwarten. Zur Abschirmung und zur Einhaltung von Schutzabständen werden Grünflächen zwischen der bestehenden Wohnbebauung am südlichen Ortsrand von Hohenfurch und den geplanten Bauflächen der Gemeinbedarfsnutzungen vorgesehen. Auf der nachfolgenden Planungsebene (Bebauungsplan) sind ggf. zusätzliche aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen, falls die bestehenden Wohnnutzungen planungsrechtlich als Allgemeine Wohngebiete einzustufen sind und die immissionsrechtlichen Vorgaben nicht eingehalten werden können. Im Gegenzug sind mit der Konzentration bereits bestehender Nutzungen auf einen Standort auch Entlastungen durch die Betriebsverlagerungen aus anderen Bereichen im Gemeindegebiet zu erwarten. Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Nutzungen und ihrer planrechtlichen Sicherung und Erweiterung (Aussiedlerhof, Pferdehaltung, Transportunternehmen) sind mit der Ausweisung der Sonderbauflächen nur geringe zusätzliche nachteilige Umweltauswirkungen durch erhöhten Verkehr und gewerblichen Betrieb zu erwarten. **→ geringe bis mittlere Umweltauswirkungen**
Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	Bestandsaufnahme Das Gelände am südlichen Ortsrand von Hohenfurch steigt nach Süden und Osten steil an, Blickbezüge bestehen insbesondere vom östlichen Rand zur Kapelle St. Ursula etwa 500 m weiter östlich (vgl. auch Schutzgut Mensch – Erholung). Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit

	Mit der geplanten Nutzungsänderung werden zusätzliche Flächen für bauliche Entwicklungen am bisherigen Ortsrand geschaffen. Damit sind Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch bauliche und technische Überprägungen zu erwarten; wobei im westlichen Teil die bereits bestehende Bebauung als Vorbelastung zu berücksichtigen ist. Daher kommt der landschaftlichen Einbindung der geplanten Bauflächen eine besondere Bedeutung zu und es werden bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung Gehölzpflanzungen zur Eingrünung und landschaftlichen Einbindung vorgesehen. **→ geringe bis mittlere Umweltauswirkungen**
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Bestandsaufnahme Im Änderungsbereich oder in der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine kartierten Bau- oder Bodendenkmäler[26]. Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit Grundsätzlich ist trotz geringer Wahrscheinlichkeit bei einer nachfolgenden Bebauung des Änderungsbereichs eine unerwartete Aufdeckung von Bodendenkmälern nicht vollständig auszuschließen, daher ist auf der nachfolgenden Planungsebene auf die Beachtung des Art. 8 BayDSchG hinzuweisen. **→ geringe Umweltauswirkungen**
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	In Natur und Landschaft bestehen vielseitige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen biotischen und abiotischen Faktoren bzw. zwischen den unterschiedlichen Schutzgütern. So können Eingriffe in das Schutzgut Boden auch eine Beeinträchtigung der Schutzfunktionen für das Grundwasser oder der Lebensraumfunktionen als Standort für die Tier- und Pflanzenwelt zur Folge haben. Durch die geplante Nutzungsänderung und die damit vorbereitete Bebauung des Änderungsbereichs sind darüber hinaus nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Mensch (Erholung und Immissionsschutz) sowie das Landschaftsbild zu erwarten. Auf der anderen Seite mindern die vorgesehenen Grünflächen und Vorgaben zur Erhaltung und zur Ergänzung von Gehölzbeständen die genannten Auswirkungen auf die Schutzgüter Lokalklima/Lufthygiene, Tiere und Pflanzen, Mensch (Immissionsschutz) sowie das Orts- und Landschaftsbild. → Durch das geplante Vorhaben entstehen jedoch **keine** zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nichtdurchführung der Planung würde der östliche Teil des Änderungsbereichs voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Im westlichen Teil wäre eine Fortführung der bisherigen Nutzung durch den Aussiedlerhof mit Hobbytierhaltung zu erwarten. Die geplante bauliche Veränderung würde unterbleiben. Demgegenüber könnte die dringend erforderliche Erweiterung des gemeindlichen Bauhofs in diesem Bereich jedoch nicht verwirklicht werden und die möglichen Synergieeffekte durch die Zusammenführung der verschiedenen bestehenden Anlagen des gemeindlichen Bau- und Wertstoffhofs an einem Standort nicht genutzt werden.
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben	Auf die Ausführungen zu den Schutzgütern in den vorstehenden Absätzen wird verwiesen.
Prognose über die Entwicklung	Auf die Ausführungen zu den Schutzgütern in den vorstehenden Absätzen wird verwiesen.

[26] Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2021

des Umwelt-zustandes infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	
Art und Menge an Emissionen von Schad-stoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	Auf die Ausführungen zu den Schutzgütern in den vorstehenden Absätzen wird verwiesen.
Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	Hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle kann auf Ebene des Flächennutzungsplanes keine konkrete Aussage getroffen werden. Eine Konkretisierung der Aussagen ist auf den nachfolgenden Planungsebenen (Bebauungsplan, bauordnungsrechtliche Verfahren etc.) vorzunehmen.
Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	Die Auswirkungen auf die Umwelt und das kulturelle Erbe sind in den vorstehenden Absätzen zu den Schutzgütern beschrieben. Grundsätzlich können Schäden durch Naturgewalten, z.B. Sturm, Hagel, Schneedruck, oder durch Unfälle und Brände entstehen. Durch Sturm können Schäden an Gebäuden oder Betriebsanlagen vorkommen, u.a. wenn z.B. Bäume aus den Gehölzbeständen umstürzen. Hierbei ist auch eine Gefährdung von Menschen nicht auszuschließen. Weiterhin können durch Unfälle, Explosionen und Brände giftige und/oder wassergefährdende Stoffe (z.B. Mineralöle, Gase) in den Untergrund, das Grundwasser und die Luft gelangen. Mit den innerhalb der Änderungsbereiche zulässigen Nutzungen (Gemeinbedarf, Sondergebiet Transport/nicht gewerbliche Tierhaltung) sind keine Störfallbetriebe gemäß Störfall-Verordnung (12. BImSchV) zulässig bzw. zu erwarten.
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	Weitere Vorhaben innerhalb des räumlich-funktionalen Umgriffs sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht geplant bzw. bekannt. Somit sind diesbezüglich keine kumulativen Wirkungen zu erwarten.
Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	Durch den Klimawandel ist in unseren Breitengraden vorwiegend mit einer Zunahme der Wetterextreme wie Sturm, Niederschläge, Trockenheit zu rechnen. Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb von hochwassergefährdeten Gebieten und seiner weitgehend geschützten Tallage ist nicht von einer erhöhten Gefährdung des Vorhabens durch den Klimawandel auszugehen. Die Vorgaben des bayerischen Klimaschutzgesetzes zur Senkung der CO_2-Emissionen und zur Nutzung erneuerbarer Energien sind auf den nachfolgenden Planungsebenen (Bebauungsplan, Baugenehmigung) zu beachten.
Eingesetzte Techniken und Stoffe	Da es sich bei der Flächennutzungsplan-Änderung um eine vorbereitende Bauleitplanung handelt, liegen keine Erkenntnisse zu den geplanten Techniken und Stoffen bei Realisierung der Vorhaben vor. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bauliche Anlagen und Aufschüttungen jeweils nach dem heutigen Stand der Technik und den geltenden Vorschriften und Regelwerken errichtet werden.

Zu erwartende Untersuchungserfordernisse auf den nachfolgenden Planungsebenen (Bebauungsplan, Baugenehmigung)	- Artenschutzrechtliche Prüfung - konkrete Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung anhand der Festsetzungen des Bebauungsplanes - Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung

3.6. Alternativenprüfung und Standortentscheidung

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 Spezialtransportunternehmes, 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 (vgl. 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 (Ziffer 6.1.2) die Vorabstellungnahme bei der höheren Landesplanung (Ziffer 6.2) eingeholt und kommt zum Ergebnis, dass eine Neuausweisung erforderlich ist.

3.7. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich

3.7.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

In der Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung sind **Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung negativer Umweltauswirkungen** sowie zur Optimierung der Planung aus Umweltsicht wie folgt dargestellt:

Schutzgut Lokalklima, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild

Im Änderungsbereich werden wertvolle Gehölzbestände in ihrem Bestand gesichert, darüber hinaus werden ergänzende Gehölzpflanzungen dargestellt. Dies dient einerseits dazu, die geplanten Bauflächen in die Umgebung einzubinden und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden. Andererseits wird durch die Sicherung der Gehölzbestände und die Neuschaffung von Grünstrukturen

dem Arten- und Biotopschutz (Erhaltung und Entwicklung von Gehölzlebensräumen) sowie dem Klimaschutz (Frischluftproduktion, Staubfilterung) Rechnung getragen.
Schutzgut Mensch - Immissionsschutz
Im Änderungsbereich sind zum Schutz der nördlich gelegenen schutzbedürftigen Bebauung Grünflächen als Abstandspuffer im Norden der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf vorgesehen.

3.7.2. Flächen zum Ausgleich

Eine flächengenaue Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich, da Eingriffe in Natur und Landschaft lediglich vorbereitet werden. Die Bestandsbewertung mit einer groben Abschätzung des Ausgleichsbedarfs erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden 2003 „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ [27].

Ausgangszustand	Bestand	Eingriffsgröße in ha	Endzustand	Eingriffsschwere	Faktorenspanne		Benötigter Ausgleich in ha	
					von	bis	von	bis
Teil Ost: Fläche für die Landwirtschaft	Kat. I	0,791	Fläche für Gemeinbedarf	Typ A	0,3	0,6	0,237	0,475
		0,006	Grünfläche	eingriffsneutral	0	0	0,000	0,000
Teil Mitte: Fläche für die Landwirtschaft	Kat. I	0,119	Verkehrsfläche	Typ A	0,3	0,6	0,036	0,071
		0,272	Grünfläche	eingriffsneutral	0	0	0,000	0,000
Teil West: Fläche für die Landwirtschaft	Kat. I	0,564	Sondergebiet Transport / nicht gewerbliche Tierhaltung	Typ A	0,3	0,6	0,169	0,338
Teil West: Fläche für die Landwirtschaft mit geplanter Aussiedlung → aktueller Bestand	Kat. 0	0,075	Sondergebiet Transport / nicht gewerbliche Tierhaltung	eingriffsneutral	0	0	0,000	0,000
Summe		1,775					0,442	0,884

Tab. 2: Abschätzung des Ausgleichsflächenbedarfs

Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft, im westlichen Teil mit geplanter Aussiedlung (bereits erfolgt, daher als Bestand bewertet) dargestellt. Mit der Änderung sind nun Flächen für Gemeinbedarf, ein Sondergebiet sowie Verkehrsflächen vorgesehen, die durch Grünflächen gegliedert und eingebunden werden.

Die dargestellten Flächen für Gemeinbedarf sowie das Sondergebiet lassen einen hohen Nutzungs- und Versiegelungsgrad (Typ A) erwarten. Die bestehende Fläche für die Landwirtschaft wird der Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung) zugeordnet. Somit ergibt sich für diese Flächen gemäß Leitfaden eine Spanne bei den Ausgleichsfaktoren von 0,3 bis 0,6.
Als eingriffsneutral sind alle Flächen zu bewerten, die in der Änderung des Flächennutzungsplanes als Grünflächen dargestellt werden sowie die Erhaltung des bestehenden Aussiedlerhofs (künftig innerhalb des Sondergebietes).

Nach überschlägiger Abschätzung ist ein Ausgleichsflächenbedarf von 0,442 bis 0,884 ha zu erwarten. Eine konkrete Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung anhand der festgesetzten baulichen Nutzungen und des detailliert unterschiedenen tatsächlichen Bestandes erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan).

3.8. Sonstige Angaben

3.8.1. Beschreibung der wichtigen Merkmale der technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Der diesem Umweltbericht zugrunde liegende Aufbau wurde dem Leitfaden der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren entnommen und den Anforderungen der Anlage 1 zum BauGB 2021 angepasst. Für die Vorabschätzungen des erforderlichen Ausgleichs-/Kompensationsbedarfs wurden die Inhalte des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“[28] herangezogen.

[27] Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Leitfaden "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft", 2. erweiterte Auflage, München 2003
[28] Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Leitfaden "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft", 2. erweiterte Auflage, München 2003

Die Bestandsdarstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen beruhen auf vorhandenen Daten und Plangrundlagen, darüber hinaus wurde eine eigene Bestandserhebung im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung durchgeführt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ. Ergänzend wurde dem vorliegenden Umweltbericht die Schalltechnische Untersuchung und das Baugrundgutachten im Rahmen der parallel erfolgenden Bebauungsplanaufstellung zugrunde gelegt.

3.8.2. Monitoring, geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Überwachung ggf. nachteiliger Umweltauswirkungen nicht möglich, da die vorbereitende Bauleitplanung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen auslösen kann.
Maßnahmen zur Überwachung sind daher auf den nachfolgenden Planungsebenen (Bebauungsplan, Baugenehmigung) zu überprüfen und ggf. festzulegen. Voraussichtlich werden in diesem Zusammenhang Funktions- und Erfolgskontrollen für grünordnerische und artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich notwendig sein.

3.8.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

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. 3: 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 Artenausstatttung 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 vorbereiteten 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.

3.8.4. Referenzliste der Quellen

- ABuDIS 3.0, Altlastenkataster, Datenabruf 09/2021
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (1997): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Weilheim-Schongau. München.
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege: Bayernviewer-Denkmal (Denkmalatlas), http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik, Online-Abfrage 2021
- Bayer. Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK), Stand 2021
- Bayer. Landesamt für Umwelt: Naturräume, Biotopkartierung und Potenzielle natürliche Vegetation in Bayern, FIN-Web-Abfrage Stand 2021
- Bayer. Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern: Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren, Online-Abfrage 2021
- Bayer. Landesamt für Umwelt/Bayer. Geolog. Landesamt: Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren", 2003
- Bayer. Staatsministerium für Finanzen, der Landesentwicklung und Heimat: BayernAtlas plus, geoportal.bayern.de/bayernatlas/plus, Bodenschätzung, Online-Abfrage 2021
- Bayer. Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2020
- Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Leitfaden "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft", 2. erweiterte Auflage, München 2003
- Blasy+Mader GmbH, „BV Neubau eines Bauhofes auf dem Grundstück Flur Nr. 95 in 86978 Hohenfurch", Baugrunderkundung, Projekt Nr. 12660, 24.06.2022, 4.4 Grundwasserverhältnisse
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenfurch: Stand 26.04.2017 (11. Änderung)
- Landschaftsplan der Gemeinde Hohenfurch: Stand 18.06.2001
- Harsch, Peter (2020): Protokoll zum Projekt „ehem. Landwirtschaftl. Stadel in Hohenfurch, Holzgasse 22, Lkr. WM", Stand: 03.11.2020
- Ingenieurbüro Greiner, Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche – Sondergebiet Transport/nicht gewerbliche Tierhaltung" Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 220099/2 vom 19.05.2022
- Kommunale Abfallbilanz Bayern, im Internet unter www.abfallbilanz.bayern.de
- Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 2021: Rad- und Wanderwege im Landkreis Weilheim-Schongau
- Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern und des Bayer. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Leitfaden "Der Umweltbericht in der Praxis", München 2006
- Regionaler Planungsverband Oberland: Regionalplan der Region Oberland (17) mit Stand 2020
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7)
- "Störfall-Verordnung" in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 1a der Verordnung vom 08.12.2017 (BGBl. I S. 3882)

4. PLANINHALT

4.1. Darstellungssystematik

Es wird auf die bestehende Darstellung des Flächennutzungsplans zurückgegriffen und diese sinngemäß ergänzt. Neu eingeführt wird die Unterscheidung zwischen Darstellungen, Hinweisen, nachrichtlichen Übernahmen und Vermerken.

4.2. Änderungsbereich

Darstellungen

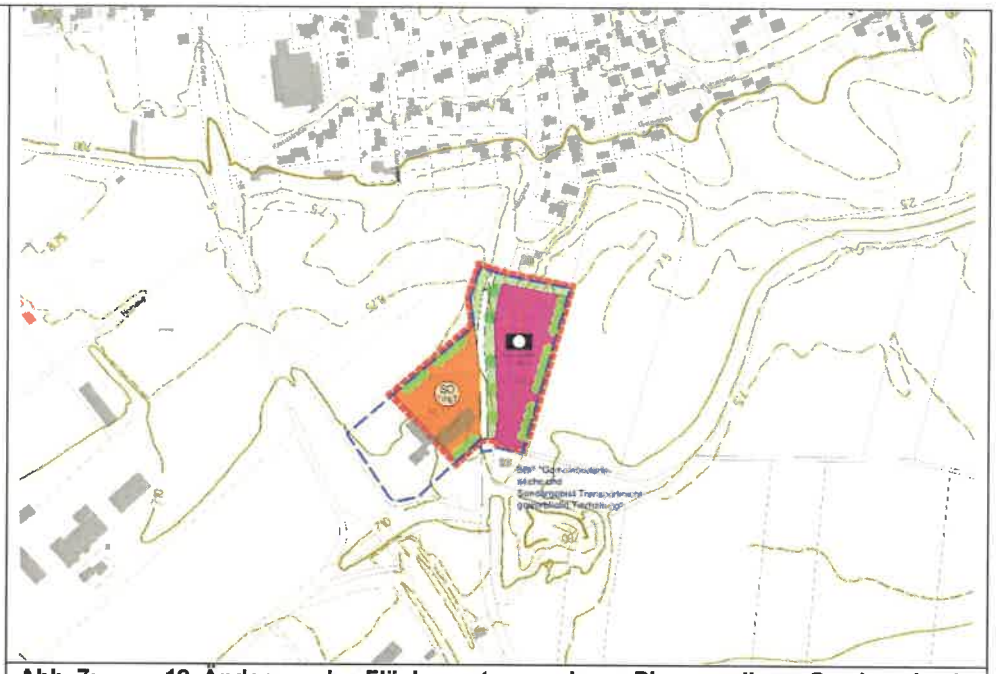


Abb. 7: 12. Änderung des Flächennutzungsplanes Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab 1:2.500)

Die Darstellung als „Sondergebiet – Transport/nicht gewerbliche Tierhaltung" dient der Unterbringung des Standortes des ortsansässigen Spezialtransportunternehmens und dessen vorhandenen nicht gewerblicher Hobbypferdehaltung.

So macht die Gemeinde von § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO Gebrauch. Nach § 11 BauNVO sind als sonstiges Sondergebiet solche Gebiete darzustellen, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt. Dabei ist nicht auf die einzelnen in bestimmten Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen abzustellen, sondern auf die jeweils in Abs. 1 der Baugebietsvorschriften geregelte allgemeine Zweckbestimmung, also auf das „Wesen" des jeweiligen Gebietes.[29].

Dies wird wie folgt begründet:

- das Baugebiet ist für die bestimmte Nutzungsmischung des Transportunternehmens und der nicht gewerblichen Tierhaltung zu reservieren[30],
- die spezielle monostrukturelle Nutzungskombination ist zu ermöglichen und
- die Einhaltung der Anforderungen des § 1 Abs. 4 BauGB zu gewährleisten.

Nachdem der Änderungsbereich das ehemalige Betriebswohnhaus des Aussiedlerhofes nicht umfasst, führt die gewählte Sondergebietsdarstellung nicht zur Umgehung des grundsätzlichen Typenzwangs der BauNVO.

Die Darstellung als „Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung Verwaltung, hier „Bau- und Wertstoffhof" dient der Sicherung des neuen Standortes und Verlagerung des Wertstoffhofes.

Die bestehende Holzgasse wird nun als „örtliche Straße" neu dargestellt.

[29] BVerwG, U. v. 29.09.1978 - 4 C 30.76, BRS 33 Nr. 11
[30] In Umkehrung BVerwG, Beschlüsse vom 11.05.1999 - 4 BN 15.99 - und vom 25.04.2002 - 4 BN 20.02

	Um die bauliche Entwicklung der „Fläche für Gemeinbedarf" nach Osten bzw. des „Sondergebiet – Transport/nicht gewerbliche Tierhaltung" nach Norden und Süden zur freien Landschaft abzugrenzen werden „Schutz- und Leitpflanzungen" dargestellt. Um die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu sichern wird entlang der Holzgasse und zur bestehenden Bebauung im Norden „Grünfläche" mit der Zweckbestimmung Trenn-/Gliederungsgrün", die mit „zu erhaltendem Baumbestand" und „Bäume zu pflanzen" überlagert werden dargestellt.
Plangrundlage, Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke	Bau- und Flurbestand, Höhenlinien Grenze des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1. Flächenverteilung

Gebietsart	FNP mit Änderungen und Berichtigungen		FNP und tatsächlich vorhandene Bebauung durch Entwicklung nach § 34 BauGB	
	Größe	Prozente	Größe	Prozente
Reines Wohngebiet	ca. 0,834 ha	1,2%	ca. 1,542 ha	1,8%
Allgemeines Wohngebiet	ca. 30,612 ha	45,8%	ca. 43,400 ha	49,5%
Dorfgebiet	ca. 12,028 ha	18,0%	ca. 18,968 ha	21,6%
Mischgebiet	ca. 3,625 ha	5,4%	ca. 3,749 ha	4,3%
eingeschr. Gewerbegebiet	ca. 6,413 ha	9,6%	ca. 6,659 ha	7,6%
Gewerbegebiet	ca. 2,493 ha	3,7%	ca. 2,493 ha	2,8%
Sondergebiet	ca. 0,914 ha	1,4%	ca. 0,914 ha	1,0%
Summe Baugebiete	**ca. 56,919 ha**		**ca. 77,724 ha**	
Flächen für Gemeinbedarf	ca. 0,978 ha	1,5%	ca. 0,978 ha	1,1%
Flächen für Versorgung	ca. 2,000 ha	3,0%	ca. 2,000 ha	2,3%
Flächen für Sport/Kiga/Friedhof	ca. 7,001 ha	10,5%	ca. 7,001 ha	8,0%
Summe	**ca. 66,897 ha**	**100,0%**	**ca. 87,702 ha**	**100,0%**

Tab. 3: Flächenbilanz FNP mit Änderung 1.-10. und 1.-3. Berichtigung sowie tatsächliche Entwicklung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind durch Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen bisher ca. **56,919 ha** an Baugebieten dargestellt. Aufgrund der Entwicklung nach § 34 BauGB, Bebauungsplänen und Satzungen muss diese Zahl auf ca. **77,724 ha** nach oben korrigiert werden. In Bezug auf die baulich genutzten Flächen ergibt sich eine Darstellung vom **66,897 ha** bzw. **87,702 ha** für die tatsächliche Entwicklung.

Art	Bisherige Darstellung		Neue Darstellung	
	Fläche	Prozentual	Fläche	Verteilung
Änderungsbereich				
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 1,827 ha	100,0%	ca. 0,000 ha	0,0%
Sondergebiet			ca. 0,639 ha	35,0%
Flächen für den Gemeinbedarf			ca. 0,791 ha	43,3%
Grünfläche (Trenn-/Gliederungsgrün)			ca. 0,278 ha	15,2%
örtliche Straße			ca. 0,119 ha	6,5%
Summe Änderungsbereich	**ca. 1,827 ha**	**100,0%**	**ca. 1,826 ha**	**100,0%**

Tab. 4: Flächenverteilung durch die 12. Änderung

Durch die neue Darstellung des „Sondergebietes" erfolgt eine Erhöhung der Baugebietsfläche um ca. **1,12 %** (bzw. 0,82 %der tatsächlichen Baugebietsfläche). In Bezug auf die baulich genutzten Flächen

ergibt sich mit der Darstellung des „Sondergebietes" und der „Flächen für den Gemeinbedarf" eine Erhöhung von 2,14 % (bzw. 1,28 % der tatsächlichen bauliche genutzten Flächen). Diese Erhöhung ist als marginal und als angemessen zu bewerten.

5.2. Synopsenplan

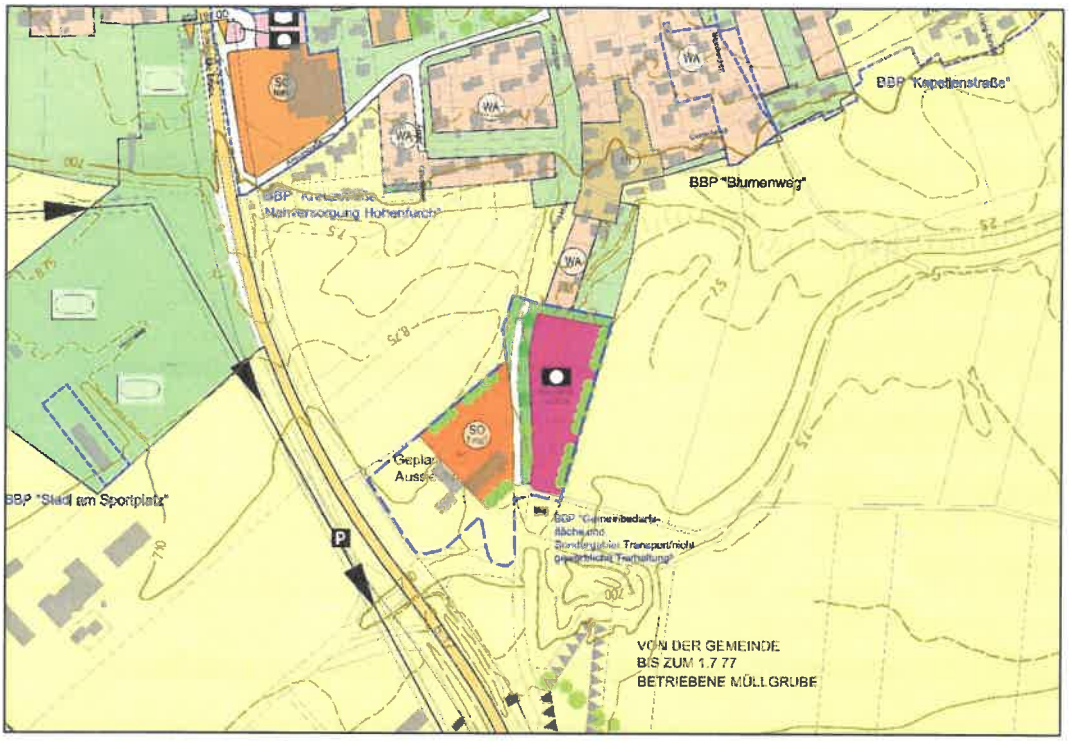


Abb. 8: Synopse des Flächennutzungsplans, Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab 1:2.500)

Gebietsart	FNP mit Änderungen und Berichtigungen		FNP und tatsächlich vorhandene Bebauung durch Entwicklung nach § 34 BauGB	
	Größe	Prozente	Größe	Prozente
Reines Wohngebiet	ca. 0,834 ha	1,2%	ca. 1,542 ha	1,7%
Allgemeines Wohngebiet	ca. 30,612 ha	44,8%	ca. 43,400 ha	48,7%
Dorfgebiet	ca. 12,028 ha	17,6%	ca. 18,968 ha	21,3%
Mischgebiet	ca. 3,625 ha	5,3%	ca. 3,749 ha	4,2%
eingeschr. Gewerbegebiet	ca. 6,413 ha	9,4%	ca. 6,659 ha	7,5%
Gewerbegebiet	ca. 2,493 ha	3,6%	ca. 2,493 ha	2,8%
Sondergebiet	ca. 1,553 ha	2,3%	ca. 1,553 ha	1,7%
Summe Baugebiete	**ca. 57,558 ha**		**ca. 78,363 ha**	
Flächen für Gemeinbedarf	ca. 1,769 ha	2,6%	ca. 1,769 ha	2,0%
Flächen für Versorgung	ca. 2,000 ha	2,9%	ca. 2,000 ha	2,2%
Flächen für Sport/Kiga/Friedhof	ca. 7,001 ha	10,2%	ca. 7,001 ha	7,9%
Summe	**ca. 68,328 ha**	**100,0%**	**ca. 89,132 ha**	**100,0%**

Tab. 5: Flächenbilanz FNP mit Änderung 1.-4., 5.-10. 12. und 1.-3. Berichtigung sowie tatsächliche Entwicklung

5.3. Sonstige Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine erkennbar nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.

6. SONSTIGE ABWÄGUNGSBEDÜRFTIGE BELANGE

6.1. Landesplanerische Überprüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen

6.1.1. Strukturdaten

Einwohnerzahl der Gemeinde:
1.673 Einwohner am 31.12.2021

Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre:
1.539 Einwohner am 31.12.2011, damit + 134 Einwohner

Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung
1.790 Einwohner im Jahr 2033 (+117 Einwohner)

Bevölkerungsprognose des Landkreises
5,8 % „zunehmend" für das Jahr 2040

Durchschnittliche Haushaltsgröße
2,37 Einwohner/Wohnung bzw. 2,17 Einwohner/Wohnung im Landkreis Weilheim-Schongau

Einstufung im Zentrale Orte-System
keine „allgemeiner ländlicher Raum"

Gebietskategorie gem. LEP
„allgemeiner ländlicher Raum"

Verkehrsanbindung
Bundesstraße B 17, Kreisstraße WM 6, Buslinie 9659 (Schongau, Hohenfurch Altenstadt) und 9824 (Schongau – Landsberg am Lech).

Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region
keine Daten vorhanden

6.1.2. Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind in Hohenfurch folgende Flächen dargestellt, die planungsrechlich durch einen Bebauungsplan für eine gewerbliche Bebauung (Sondergebiet Transport) oder Anlagen für die öffentliche Verwaltung (Fläche für Gemeinbedarf, Bau- und Wertstoffhof) entwickelt werden könnten.

- eingeschränktes Gewerbegebiet beidseitig der Wettersteinstraße (Fl.-Nrn. 1216T, 1217T, 1276/4) ca. 3,40 ha,
- Gewerbegebiet Winkelweg (Fl.-Nr. 2277T) ca. 0,70 ha und
- Mischgebiet an der Hoheneggstraße/Tannenweg (Fl.-Nr. 1385T) ca. 0,33 ha.

Die obigen Grundstücke stehen dem Markt nicht zur Verfügung. Ungeachtet dessen wäre für den Flächenbedarf der Fläche für Gemeinbedarf nur das eingeschränkte Gewerbegebiet und für die Nutzungsmischung des sonstigen Sondergebietes, mit dem Teil der nicht gewerblichen Tierhaltung wäre nur das Mischgebiet denkbar, das aber aufgrund des Flächenbedarfs von ca. 0,6 ha und dem zusätzlichen Bedarf an Weideflächen ausscheidet.
Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei einer Umwidmung der dargestellten privaten Grundstücksflächen in eine Fläche für Gemeinbedarfsfläche eine Abwägungsfehlerhaftigkeit aufweist, da das Planvorhaben des Bau- und Wertstoffhofes gleich gut auf dem vorhandenen Grundstück der öffentlichen Hand verwirklicht werden kann.

6.1.3. Unbebaute Flächen, für die Planungsrecht besteht:

Im Ortsbereich von Hohenfurch sind zwei Baulücken in Gewerbegebieten und eine Baulücke in festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf vorhanden. Diese untergliedern sich wie folgt:

- 2 Baugrundstücke (Fl.-Nrn. 1278, 1278/14)
  BBP „Gewerbegebiet Nord" mit ca. 2.495 m² und 2.995 m² (eingeschränktes Gewerbegebiet),
- 1 Baugrundstück (Fl.-Nr. 427/8)
  BBP „Kreuzstraße - Nahversorgung Hohenfurch" mit. 1.405 m² (Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „soziale Zwecke und öffentliche Verwaltung")

Obige Grundstücke scheiden aufgrund der Anforderungen an die Flächengröße aus und stehen dem Markt nicht zur Verfügung.

6.1.4. Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich:

Für die Nutzungsmischung des sonstigen Sondergebiets, Transport/nicht gewerbliche Tierhaltung und die Fläche für Gemeinbedarf sind keine Grundstücke erkennbar.

Durch Militär, Bahn, Post und Gewerbe sind keine brachliegenden Flächen mit einer Größe von mehr als 0,5 ha vorhanden.

6.1.5. Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude:

Für die Nutzungsmischung des sonstigen Sondergebiets, Transport/nicht gewerbliche Tierhaltung und die Fläche für Gemeinbedarf sind keine Grundstücke erkennbar.

6.1.6. Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen:

Für das sonstige Sondergebiet Transport wäre zunächst eine Nachverdichtung des Firmensitzes am Alt-Standort Fl.-Nr. 617/1 und /11, (Gewerbering Nr. 1) mit ca. 4.635 m² (ca. 115 m x ca. 35 m) denkbar. Nach Aussage des Firmeninhabers scheiterten jedoch die Kaufverhandlungen zum Teilerwerb der Nachbargrundstücke an der Gewerbestraße.
Der Firmensitz befindet sich in der Gewerbestraße Nr. 2 (Fl.-Nrn. 617/1 und 617/11 mit insgesamt ca. 4.640 m²) für den durch den Bebauungsplan „Tal II" mit seiner 11. Änderung ein Gewerbegebiet mit einer Grund- und Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt ist. Der nördliche Teil (ca. 2.035 m²) wird dabei als Wohn- und Bürogebäude genutzt, während der südliche Teil mit 2.605 m² als Abstellplatz und Fahrzeughalle für zwei Spezialfahrzeuge mit einer GR von ca. 325 m² dient.
Die geplante Errichtung der Fahrzeughalle für Spezialfahrzeuge (ca. 55 m x 20 m) ist aufgrund der mangelnden Zufahrt infolge des Grundstückszuschnittes so nicht möglich. Es müsste damit eine kostenaufwändigere Lösung mit zwei Hallen und einer kompletten Umstrukturierung des Standortes, z.B. unter Abbruch des bestehenden Wohn- und Bürogebäudes, durchgeführt werden.

Die Unterbringung einer nicht gewerblichen Tierhaltung bietet sich theoretisch in einem brach gefallenen landwirtschaftlichen Gebäude sowohl im Innenbereich als auch im Außenbereich an. Da die Nutzung als Pferdehaltung bereits vorhanden und hierzu Investitionen getätigt wurden, ist eine Standortverlagerung mittel- bis langfristig unwahrscheinlich.

Für die Fläche für Gemeinbedarf „Bau- und Wertstoffhof" wäre der provisorische Standort Fl.-Nr. 422 (Bräuweg 2, mit einer Grundstücksfläche ca. 2.080 m² und einer Grundfläche von ca. GR 370 m²) mit der Erweiterung auf Fl.-Nr. 427/8 mit einer Grundstückfläche von ca. 1.405 m² (Bebauungsplan – „Kreuzstraße Nahversorgung Hohenfurch" i.d.F. vom 18.03.2014, mit einer GR 955 m² als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „sozialen Zwecke bzw. öffentliche Verwaltung") denkbar. Da das bestehende Gebäude sowohl bauliche als auch funktionale Mängel aufweist, wäre eine komplette Umstrukturierung des Standortes unter Abbruch des „Bräustadls" nötig. Der Neubau müsste dabei aufgrund der Befahrbarkeit überwiegend ebenerdig erfolgen. Damit steht dem Flächenbedarf von ca. 0,75 ha einer deutlich kleineren verfügbaren Fläche von ca. 0,35 ha gegenüber.

6.1.7. Ermittlung des Bedarfs an gewerblich genutzten Flächen

Der Bedarf an Gewerbe (gewerbliche Bauflächen in Form der Betriebserweiterung) und der Bedarf an Daseinsvorsorge (zentrale Einrichtung in Form eines Bau- und Wertstoffhofes) ergibt sich durch den schlüssigen Flächenbedarf des ortsansässigen Spezialtransport-Unternehmens und des gemeindlichen Bauhofes mit Wertstoffhof.

6.1.8. Neuausweisung

Da der Neubau des Bau- und Wertstoffhofes erforderlich ist, um kurz- und mittelfristig den steigenden Platzansprüchen gerecht zu werden und zugleich die Erweiterung bzw. Umstrukturierung des ehemaligen Aussiedlerhofes als weiterer Standort des Spezialtransport - Unternehmens gesichert werden soll sind die der Gemeinde zur Verfügung stehenden planerischen Maßnahmen nicht ausreichend, um auf diese Neuausweisungen ganz verzichten zu können.

6.2. Voranfrage bei der höheren Landesplanungsbehörde

Im Vorfeld des Grundstückserwerbs durch die Gemeinde und der Standortentscheidung gab die höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Oberbayern[31] folgende Bewertung ab:
„Gem. LEP 3.3 (Z) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
Die geplante Fläche für den Bauhof kann noch als angebunden angesehen werden. Es wäre zu überlegen, ob man hierfür anstatt eines Mischgebietes eine Fläche für Gemeinbedarf ausweist. Auf den Schutz der vorhandenen Großbäume sollte bei der Bebauung geachtet werden.
Gegen die Ausweisung auf der benachbarten Fl.Nr. 942, die an die Fläche für den geplanten Bauhof angebunden ist, bestehen nach Verwirklichung des Bauhofs aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung ebenfalls keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings schlagen wir hier vor, nur den Teilbereich, auf dem die neue Halle entstehen soll, als Gewerbegebiet auszuweisen. Die vorhandenen Gebäude, die der Wohnnutzung vorbehalten bleiben sollen, könnten dann weiterhin Außenbereich bleiben."

[31] Schreiben vom 05.03.2018, GZ: 24.1-8291-WM

Nach Erscheinen der *„Auslegungshilfe Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung*[32]" wurde in einem Telefonat[33] mit der höheren Landesplanungsbehörde klargestellt, dass an der damaligen Bewertung festgehalten werden kann.
Die höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Oberbayern[34] führt in Ihrer Stellungnahme u.A. Folgendes aus:
„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) BII 1.3 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 angebunden angesehen werden kann. ***Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass sich die Flächen nicht als Ansatzpunkt für weitere Siedlungsentwicklungen südlich des Hauptortes eignen.****"*

6.3. Innenentwicklung – Boden- und Agrarschutzklausel

Mit der Änderung des BauGB durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts" (BauGBÄndG 2013) wurde ein Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und erweiterte Begründungsanforderungen bei der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB) eingeführt. Durch diese Schutzgebote wird die Planungsleitlinie „Belange der Land- und Forstwirtschaft" besonders hervorgehoben. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen für andere Nutzungsarten ist allerdings nicht ausgeschlossen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Änderungsbereich die tatsächlich vorhandene landwirtschaftliche Fläche (ca. 1,13 ha) durch „Fläche für den Gemeinbedarf" und „Grünfläche, Zweckbestimmung Trenn-/Gliederungsgrün" und „Sondergebiet - Transport/nicht gewerbliche Tierhaltung" nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen.

Dieser in den Planungsleitlinien formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bedeutet keine „Baulandsperre" oder „Versiegelungsverbot"[35]. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Vorbereitung der Umwandlung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen durch Neuinanspruchnahme nur im notwendigen Umfang. Bestehende größere Potentiale der Innenentwicklung werden aus Sicht der Gemeinde nicht gesehen, da insbesondere deren Aktivierung (siehe Ziffer 3.4.2) nicht realistisch ist, der Flächenbedarf kurzfristig befriedigt werden soll und durch die verursachten Geräusche (anlagebezogener bzw. verkehrlicher Lärm) sowie der Nutzungen (Trennungsgrundsatz) eine Lage innerhalb des Siedlungsbereichs ausscheidet.

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche im Änderungsbereich ist in Anbetracht der Bedürfnisse der Wirtschaft und der mittleren Ertragsfähigkeit des Bodens (unter Zugrundelegung der Grünlandzahl) vertretbar.

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 von Sport, Freizeit und Erholung.

6.4. Hochwasservorsorge

Mit dem Hochwasserschutzgesetz II wurden am 30.06.2017 die Belange der Hochwasservorsorge, insbesondere die der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden als Aufgabe der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) definiert. Diese Regelung betont die gewachsene Bedeutung des Hochwasserschutzes, insbesondere des Schutzes vor Starkregenereignissen.
Durch die Lage des Änderungsbereiches am bzw. im südlichen Siedlungsbereich und der Entfernung von ca. 360 m zum nächsten Fließgewässer, der Schönach (auf einer Höhe von ca. 692 m ü.NHN), sind Gefahren durch ein Flusshochwasser unwahrscheinlich.
In Bezug auf Starkregenereignisse liegen keine Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten oder Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten vor. Aufgrund des zum Teil stark geneigten Geländes ist mit wild abfließendem Wasser auch aus der landwirtschaftlichen Fläche (Fremdeinzugsgebiet) zu rechnen. Damit ist eine Beeinträchtigung hieraus durchaus wahrscheinlich.
Bezüglich des anstehenden Grundwasserstandes wird von einem hohen Grundwasserflurabstand von ca. 30 m ausgegangen. Damit ist eine Beeinträchtigung hieraus eher unwahrscheinlich.

---

[32] Stand: 07.01.2020
[33] Telefonat: Erster Bürgermeister und Unterzeichner am 23.04.2020
[34] Schreiben vom 13.04.2022, GZ: ROB-2-8314.24_01_WM-10-1-3, im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB
[35] so Mustererlass BauGBÄndG 2013 Ziffer 2.1

6.5. Klimaschutz bzw. Klimaanpassung

Mit § 1 Absatz 5 Satz 2 BauGB wurden der Klimaschutz und die Klimaanpassung ausdrücklich als Aufgabe der Bauleitplanung benannt. Ergänzt wurde dies mit der „Klimaschutzklausel" des § 1a Abs. 5 BauGB. Beide Regelungen betonen die gewachsene Bedeutung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung und werten sie im Ergebnis qualitativ auf. Sie erhalten jedoch **keinen Vorrang** vor anderen Belangen: ein Optimierungsgebot oder ein von der jeweiligen örtlichen Situation unabhängiges Handlungsgebot bestehen nicht. Sie sind vielmehr in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 5 Satz 2 BauGB).
Da der Flächennutzungsplan ein wichtiges gesamtgemeindliches Steuerungsinstrument ist dient er auch zur Sicherung klimaschützender und energieeffizienter Siedlungsstrukturen. Dies beinhaltet insbesondere:

- die Innenentwicklung vor Außenentwicklung,
- die Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche,
- die Vermeidung der Zersiedelung,
- die Nutzungsmischung,
- die Standortplanung für erneuerbare Energien und
- die Sicherung von Flächen für den Hochwasserschutz bzw. klimarelevanter Grün- und Freiflächen.

Aufgrund der Größe und der Zielsetzung der Änderung des Flächennutzungsplanes kann nur die Vermeidung von Zersiedelung durch eine kompakte Neuausweisung in direktem Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich in Fortführung der Holzgasse umgesetzt werden. Die Innenentwicklung vor Außenentwicklung und die Arrondierung des bestehenden Siedlungsbereiches können aufgrund des vorhandenen Standortes (ehem. Aussiedlerhof) und des Trennungsgrundsatzes nicht umgesetzt werden, da entsprechende Flächen kurz- bzw. mittelfristig nicht zur Verfügung stehen.
Die Nutzungsmischung, die Standortplanung für erneuerbare Energien und die Sicherung von Flächen für den Hochwasserschutz bzw. klimarelevanter Grün- und Freiflächen können aufgrund des kleinen Änderungsbereichs keine Berücksichtigung finden.

27. April 2023

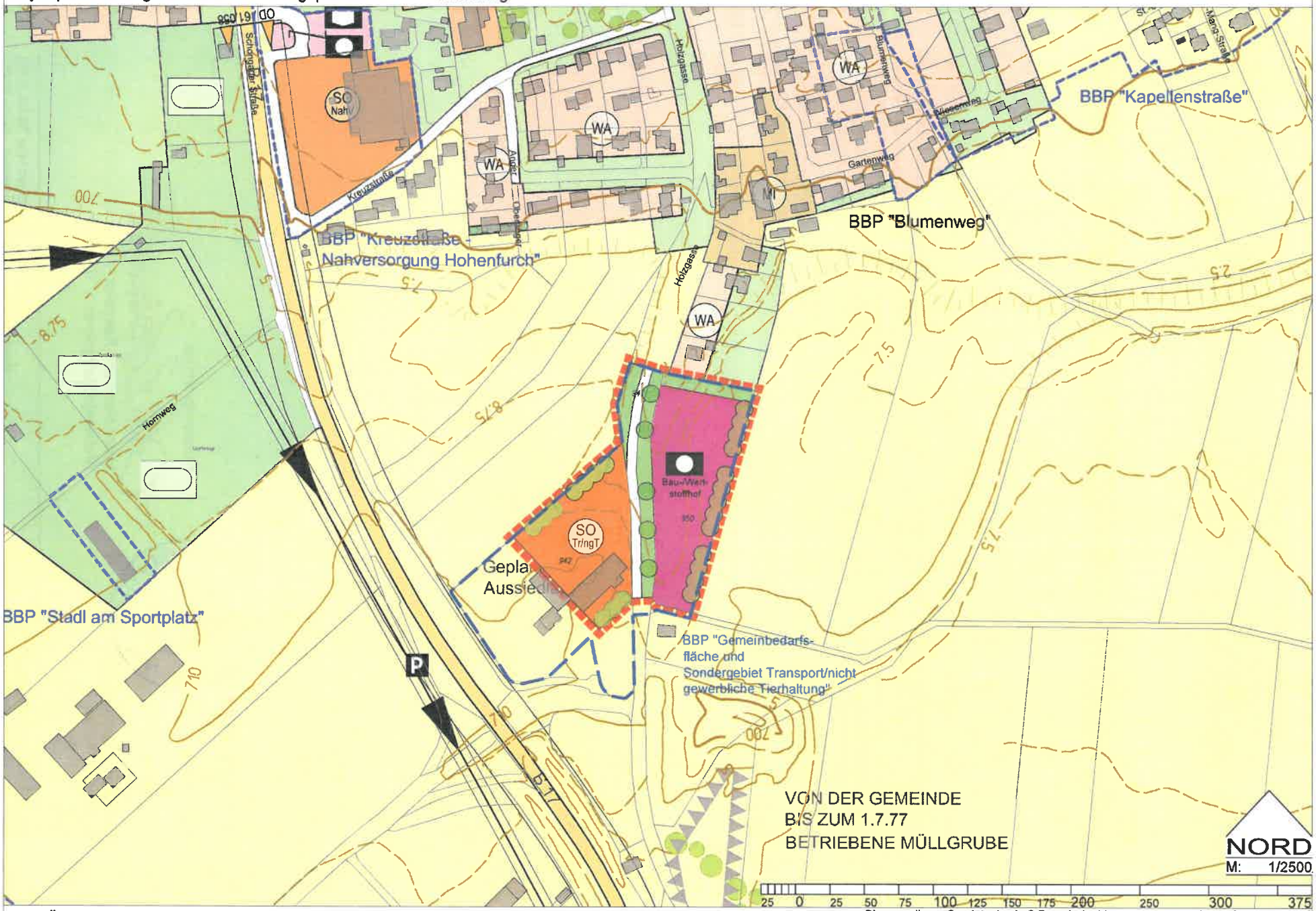
Hohenfurch,

.....
Guntram Vogelsgesang
1. Bürgermeister

Fürstenfeldbruck

.....
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

Synopsenfassung des Flächennutzungsplan mit der 12. Änderung



12. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gemeinbedarfs che und Sondergebiet Transport/nicht gewerbliche Tierha g

Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: 08-2020
http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nut-zungsbedingungen_Viewing.pdf