



ARCHITEKTUR | LANDSCHAFT

VORSTADT 25  
94486 OSTERHOFEN

JOCHEN SEIDL ARCHITEKT  
TELEFON 09932.9099753  
MAIL jseidl@soplus.de

ANDREAS ORTNER  
LANDSCHAFTSARCHITEKT  
TELEFON 09932.9099752  
MAIL aortner@soplus.de

# BEGRÜNDUNG

ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS MIT  
INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN DURCH DECKBLATT NR. 18

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MOOS  
GEMEINDE BUCHHOFEN

Ausfertigung vom:

07.03.2019

Vorhabensträger:

Gemeinde Buchhofen  
Graf-Ulrich-Philipp-Platz 1  
94554 Moos

Buchhofen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Josef Friedberger [1. Bürgermeister]

[Siegel]

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rechtsgrundlage .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplans .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Änderungs- und Planungsbereiches .....</b>	<b>5</b>
3.1	Lage .....	5
3.2	Räumliche Ausdehnung des Änderungsbereiches .....	5
3.3	Derzeitige Nutzung .....	5
3.4	Kultur- und Sachgüter .....	5
3.5	Altlasten .....	5
<b>4</b>	<b>Erschließung (Ver- und Entsorgung) .....</b>	<b>6</b>
4.1	Erschließung .....	6
4.2	Wasserversorgung .....	6
4.3	Abwasserentsorgung .....	6
4.4	Stromversorgung .....	6
4.5	Abfallentsorgung .....	6
<b>5</b>	<b>Belange des Immissionsschutzes .....</b>	<b>7</b>

## 1 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rechtsgrundlage

Der Gemeinderat von Buchhofen hat am 07.03.2019 die Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Moos durch Deckblatt Nr. 18 im Bereich der Grundstücke Flur-Nr. 283 und 284 der Gemarkung Buchhofen beschlossen. Diese beiden Grundstücke werden im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Entsprechend der tatsächlichen derzeitigen und künftig geplanten Nutzung werden die beiden Grundstücke künftig als Mischgebiet (MI) dargestellt. Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren und weder die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet oder vorbereitet wird (§13 Abs. 1 Nr.1 BauGB) noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), wird die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 18 im vereinfachten Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu hören.

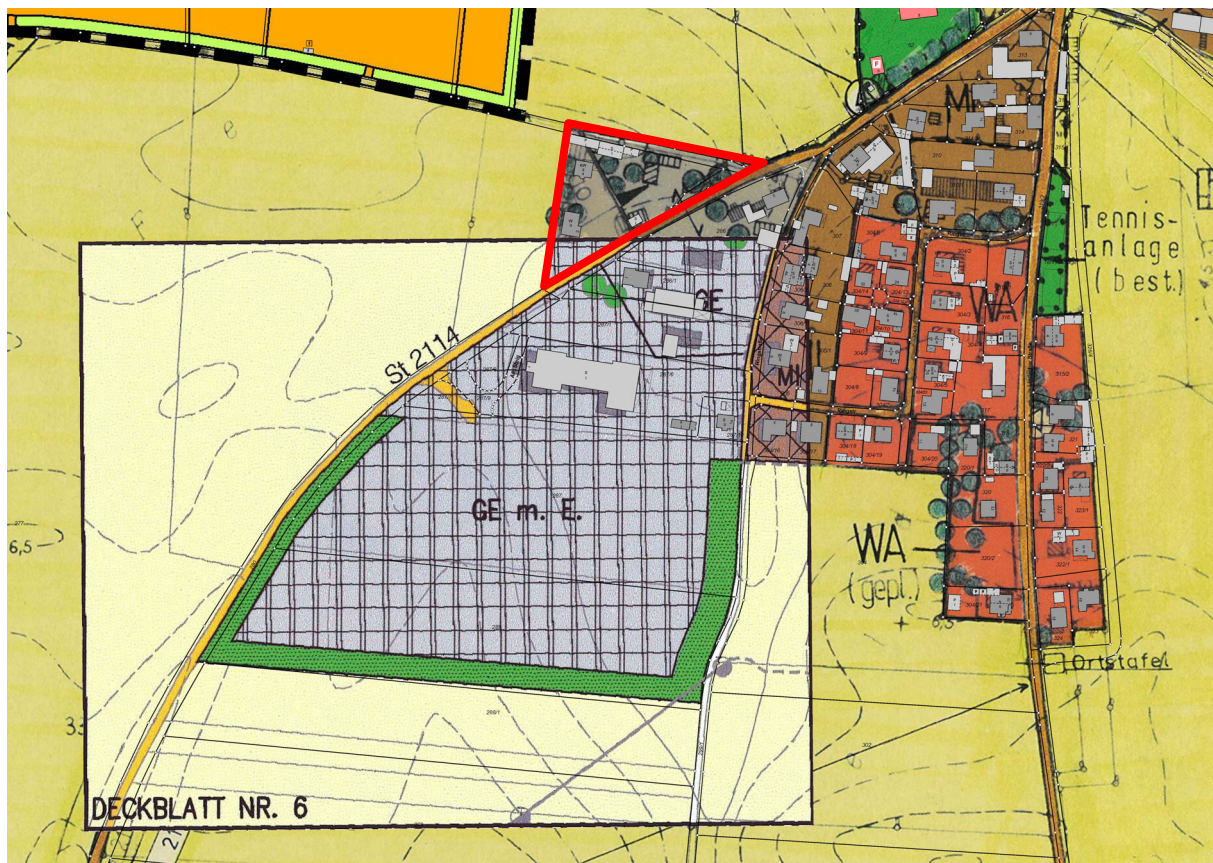


Bild 1: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen FNP, rotumrandet = Änderungsbereich

## 2 Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplans

Der für die Änderung vorgesehene Bereich (Flur-Nrn. 283 und 284 Gmkg. Buchhofen) wird im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Entsprechend der tatsächlichen derzeitigen und künftig geplanten Nutzung werden die beiden Grundstücke künftig als Mischgebiet (MI) dargestellt.

Für den zur Änderung vorgesehenen Bereich ist die städtebauliche Situation im überwiegenden Teil des geplanten Geltungsbereichs geprägt durch eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe.

Anlass der geplanten Änderung ist zudem auch ein konkretes Bauvorhaben auf den Flurstücken Flur-Nr. 283 und 284 der Gemarkung Buchhofen. Der Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage soll im Osten des Änderungsbereiches durchgeführt werden. Gemäß § 8 BauNVO sind in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Da die Errichtung von Wohngebäuden in einem Gewerbegebiet nicht zulässig ist, wird somit die Umwidmung des Änderungsbereiches in ein Mischgebiet angestrebt.

Für die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Buchhofen ist die Flächenutzungsplanänderung für den Änderungsbereich daher erforderlich.

*Auszug aus § 5 Abs. 1 BauNVO: Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht westlich stören.*

### **3 Beschreibung des Änderungs- und Planungsbereiches**

#### **3.1 Lage**

Der für die Änderung des Flächennutzungsplans betroffene Bereich liegt am südwestlichen Ortsausgang von Buchhofen und umfasst die Flur-Nr. 283 und 284 der Gemarkung Buchhofen.

#### **3.2 Räumliche Ausdehnung des Änderungsbereiches**

Die Gesamtfläche, welche durch die Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 18 betroffen ist, beträgt 6.250 m<sup>2</sup>.

#### **3.3 Derzeitige Nutzung**

Der Änderungsbereich ist derzeit überwiegend durch eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe geprägt.

#### **3.4 Kultur- und Sachgüter**

Das Vorkommen von Kultur- und Sachgütern ist nicht bekannt. Nördlich des Änderungsbereiches sind Funde zu „Siedlung der Bronze- bzw. Urnenfelderzeit und der mittleren bis späten Latènezeit sowie der römischen Kaiserzeit und des frühen Mittelalters, Bestattungsort der Urnenfelderzeit“ (Denkmal-Nr. D-2-7343-0119) zu vermuten.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht und sind an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG zu melden.

Gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG ist jeder, der Bodendenkmäler auffindet verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortschreibung der Arbeiten gestattet.

#### **3.5 Altlasten**

Altlasten sind für den Änderungsbereich nicht bekannt.

## **4 Erschließung (Ver- und Entsorgung)**

### **4.1 Erschließung**

Der Änderungsbereich wird über private Flächen erschlossen. Durch die Ortschaft Buchhofen führt die Staatsstraße ST 2114.

### **4.2 Wasserversorgung**

Der Änderungsbereich ist an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Buchhofen angeschlossen.

### **4.3 Abwasserentsorgung**

Die Entsorgung des anfallenden häuslichen Schmutzwassers erfolgt über den gemeindlichen Mischwasserkanal.

### **4.4 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über die EON und ist somit gewährleistet.

### **4.5 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt über den ZAW Donau-Wald.

## 5 Belange des Immissionsschutzes

Der Änderungsbereich ist derzeit mit Wohn- und Nebengebäude bebaut. Südlich des Änderungsbereiches befinden sich noch ausgewiesene Gewerbefläche, jedoch werden die unmittelbar angrenzenden Gewerbeflächen (vor allem das bestehende Sägewerk) nur noch eingeschränkt genutzt. Das bestehende Sägewerk wird kurzfristig aufgrund eines fehlenden Nachfolgers aufgelassen. Lärmimmissionen aus dem unmittelbar angrenzenden Sägewerk sind zukünftig nicht mehr zu erwarten. Die weiteren Gewerbebetriebe wie eine Zimmerei oder die Heizungsbaufirma befinden sich etwas südlicher vom Änderungsbereich. Hier sind die Betriebsgebäude so ausgerichtet, dass entstehender Lärm vom Änderungsbereich abgeschottet wird. Schädliche Lärmimmissionen sind hier nicht zu erwarten.

Die südlich am Änderungsbereich verlaufende Staatsstraße besitzt ein entsprechendes Verkehrslärmpotential.

Da zukünftig jedoch in einem Mischgebiet die Errichtung von Wohngebäuden möglich wird, wird aus schalltechnischen Gründen empfohlen, eine günstige Grundriss- und Gebäudelösung vorzusehen und schutzbedürftige Räume (zumindest für Schlaf- und Kinderzimmer) nicht zur Staatsstraße auszurichten. Zusätzlich sollten schutzbedürftige Räume (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Büroräume) mit fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen (kontrollierte Wohnraumbelüftung) ausgestattet werden. Das bewertete Schalldämmmaß von Außenwänden sollte mindestens einen Wert von 35 dB(A) aufzuweisen. Eingebaute Rollladenkästen sind zu berücksichtigen und dürfen das bewertete Schalldämmmaß der Außenwände nicht verringern. Es wird zusätzlich empfohlen, um ein verträgliches Wohnen gewährleisten zu können, alle Fenster von Aufenthaltsräumen mindestens mit Fenstern der Schallschutzklasse III auszuführen.

Der weitere Umgriff des Änderungsbereiches wird zudem von landwirtschaftlichen Nutzflächen mit intensiver Bewirtschaftung bestimmt. Mit ortsüblichen Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung sowie bei Erntearbeiten und Beregnung ist an Werktagen, aber auch an Sonn- und Feiertagen zu rechnen.