

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans Ingenried

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Ingenried benötigt zur Sicherung der gewerblichen sowie der Wohnbaunutzung kleinere im Gemeindegebiet gelegene Bauflächen.

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Baufläche „Am Bahnhof“ als gewerbliche Baufläche dargestellt. Um den derzeitigen Bebauungsplan, der an dieser Stelle ein Mischgebiet ausweist, rechtskräftig und genehmigungsfähig zu machen, wird der Flächennutzungsplan geändert.

Bei der Fläche der „Ehemaligen Gärtnerei“ erschließt sich der Bedarf für Neuausweisungen von gemischten Bauflächen durch die bereits vorhandene Bebauung des Grundstücks. Da hier landwirtschaftliche Betriebe bereits ansässig sind und die begründete Annahme besteht, dass sich im Bereich der ehemaligen Gärtnerei zukünftig Handwerksbetriebe ansiedeln, wird an dieser Stelle ein Dorfgebiet ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan der hier Flächen für die Landwirtschaft aufweist, wird im Parallelverfahren zur Bebauungsplanaufstellung entsprechend geändert.

Die Fläche „Huttenried“ liegt im Außenbereich und gehört zum Ortsteil Huttenried der Gemeinde. Sie grenzt unmittelbar an ein als „gemischte Baufläche“ ausgewiesenes Gebiet und ist im derzeitigen FNP als Fläche für landwirtschaftliche Nutzung dargestellt. Um die Errichtung eines Wohngebäudes zu ermöglichen soll hier eine weitere Mischgebietsbaufläche ausgewiesen werden.

2. Inhalt

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung im Bereich „ehemalige Gärtnerei“ umfasst 1,516 ha, der der Änderung „Am Bahnhof“ 0,174 ha und der, der Flächennutzungsplanänderung in Huttenried 0,384 ha.

Das Grundstück „Am Bahnhof“ liegt derzeit in einem im FNP ausgewiesenen Gewerbegebiet. Die Fläche ist bebaut und in einem Bebauungsplan bereits als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer GRZ von 0,3 und einer max. zulässigen Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen bestimmt. Als Bauweise wird die offene Bauweise vorgesehen. Weiterhin sind pro Wohngebäude zwei Wohneinheiten zulässig. Um den Bebauungsplan genehmigungsfähig zu machen, wird der Flächennutzungsplan an dieser Stelle geändert.

Das Plangebiet „Ehemalige Gärtnerei“ liegt im nördlichen Bereich derzeit in einem im FNP ausgewiesenen Mischgebiet. Die Teilflächen südlich davon befinden sich im landwirtschaftlichen genutzten Außenbereich und sind großflächig bebaut.

Nordöstlich im Plangebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, die Flächen im Nordwesten und Süden gehören zu einem ehemaligen Gartenbaubetrieb. Der Südosten ist unbebaut und wird als Landwirtschaftsfläche genutzt.

Die geplante Mischgebietserweiterung in „Huttenried“ liegt derzeit im landwirtschaftlich genutzten Außenbereich. Die Fläche ist unbebaut.

3. Berücksichtigung von Umweltbelangen

Die Grünordnerischen Festsetzungen für das Gelände „Am Bahnhof“ werden im Bebauungsplan „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof“ geregelt.

Das Gebiet „Ehemalige Gärtnerei“ wird durch einen Grünzug, bestehend aus Grün- und Ausgleichsflächen, begrenzt. Sie binden das Mischgebiet in die freie Landschaft ein.

Die Fläche „Huttenried“ ist von Grün- und Freiraumstrukturen umgeben. Entsprechende Eingrünungsmaßnahmen sind im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu treffen.

Weitere Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung von Umweltauswirkungen werden auf der Ebene des Bebauungsplans getroffen.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung werden ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Gewerbeflächen einer Nutzung als gemischte Bauflächen zugeführt. Diese Änderung führt, in Bezug auf die Landwirtschaftsflächen, zu einer erhöhten Versiegelung, was sich auf die Funktionsfähigkeit des Bodens, den Wasserhaushalt sowie auf das Kleinklima auswirkt. Ferner beeinflusst eine gewerbliche Nutzung das Landschaftsbild.

Die Planung im Bereich des Bestandes sowie der Umwandlung einer Gewerbe- in eine Mischgebietsfläche führt gegenüber dem jetzigen Zustand kaum zur Beeinträchtigung von Schutzgütern. Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick zu den wichtigsten Ergebnissen des Umweltberichts:

Schutzgut	Erheblichkeit
Klima	geringe bis mittlere Erheblichkeit
Boden	geringe bis mittlere Erheblichkeit
Wasser	mittlere Erheblichkeit
Flora/Fauna	geringe Erheblichkeit
Landschaftsbild	geringe bis mittlere Erheblichkeit

Die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung sind insgesamt gesehen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit. Erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Sowohl im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung wurden insgesamt 15 Stellen beteiligt. Es wurden 11 Stellungnahmen abgegeben, davon 3 ohne Äußerung bzw. ohne Einwände gegen die Planung. Die Hinweise und Anregungen wurden geprüft und durch zeichnerische Darstellungen in der Planzeichnung und textliche Änderungen der Begründung ergänzt.

Der Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim-Schongau, dass nicht bekannt ist, ob es bei Hochwasser in Huttenried zu Ausuferungen kommt, wurde aufgegriffen. Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wurde dahingehend ergänzt, dass sich der Bauwerber im Einzelgenehmigungsverfahren mit dem zuständigen Landratsamt und der Gemeinde bezüglich Vorkehrungen zum Hochwasserschutz abzustimmen hat.

Vom Landratsamt Weilheim-Schongau, FB Naturschutz, erging der Hinweis, dass die gemischte Baufläche im Bereich der „Ehemaligen Gärtnerei“ durch einen Grünstreifen auf der Westseite des Baugebietes ergänzt werden sollte. Der Hinweis wurde aufgegriffen und die Planung auf der Westseite des Dorfgebietes dahingehend angepasst, dass die derzeit als Mischgebietsfläche ausgewiesene nicht überbaubare Grundstücksfläche, in eine private Grünfläche umgewandelt wird. Dieser wird nicht die Funktion einer vollständigen Ortsrandeingrünung zugewiesen. Sie wirkt jedoch durch die vorgeschriebenen Pflanzgebote im Sinne des Landschaftsbildes und übernimmt, wenn auch in kleinerem Rahmen, ökologische Funktionen, wie z.B. als Versickerungsfläche sowie als Lebensraum für Kleintiere.

Weiterhin erging vom FB Naturschutz die Anregung, dass die Standortwahl „Huttenried“ nicht wirklich begründet ist und Standortalternativen nicht in ausreichendem Maße gesucht wurden. Die Begründung zum Flächennutzungsplan wurde unter dem Punkt „anderweitige Planungsmöglichkeiten“ entsprechend nachfolgender Erläuterung ergänzt: Es handelt sich nicht um die Ausweisung eines Baugebietes sondern lediglich um die einer Einzelfläche. Weiterhin handelt es sich bei dieser Fläche um teilweise intensiv genutztes Grünland. Andere Teilbereiche sind bereits heute versiegelt. Es ist mit einer eher geringen bis mittleren Eingriffsschwere zu rechnen, was die Ausweisung eines solch kleinen Teilbereiches als Mischgebietsfläche rechtfertigt. Der FB Naturschutz weist ferner darauf hin, dass generell die Darstellung der untersuchten Standortalternativen fehlt. Der Umweltbericht der Flächennutzungsplanänderung wurde entsprechend der vorangegangenen Erläuterung ergänzt. Ferner wurden eventuelle Planungsalternativen bezüglich der anderen beiden Änderungsbereiche dargestellt und erläutert.

Ebenso wie der FB Naturschutz, wies auch der FB Städtebau auf die fehlende Abhandlung der untersuchten Planungsalternativen hin. Mit dem Einwand wurde, wie in vorangegangenem Absatz erläutert, verfahren.

Die Hinweise des Staatlichen Bauamtes Weilheim wurden dahingehend aufgegriffen, dass die Anbauverbotszonen außerhalb der zur Erschließung der Kreisstraße bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt in einer Entfernung von 15 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke in die Planzeichnung aufgenommen wurden. Weiterhin wurden die straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen in den Bauleitplan übernommen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wurden insgesamt 15 Stellen beteiligt. Es wurden 9 Stellungnahmen abgegeben, davon 5 ohne Äußerung bzw. ohne Einwände gegen die Planung. Die Hinweise und Anregungen wurden geprüft.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau wies darauf hin, dass die geplante Mischgebietsfläche in Huttenried auch weiterhin ohne Ortsrandeingrünung dargestellt ist. Der Hinweis wurde aufgegriffen und eine entsprechende Ortsrandeingrünung am westlichen und-südlichen Rand des Grundstückes in die Planzeichnung aufgenommen. Ferner wurde, aufgrund der Anregung des FB Naturschutz, das Kapitel 3.1 des Umweltberichtes dahingehend ergänzt, dass aufgrund der vorliegenden Argumente keine weiteren Standortbetrachtungen durchgeführt wurden.

5. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Zur Darstellung einer Mischgebietsfläche im Bereich „Ehemalige Gärtnerei“:

Im Hinblick auf die vorhandene Erschließung und die umgebende Bebauung mit Mischgebietscharakter eignen sich die ausgewiesenen Flächen für ihre jeweils geplanten Nutzungen.

Zur Darstellung einer Mischgebietsfläche im Bereich „Am Bahnhof“:

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Baufläche „Am Bahnhof“ als gewerbliche Baufläche dargestellt. Um den derzeitigen Bebauungsplan, der an dieser Stelle ein Mischgebiet ausweist, rechtskräftig und genehmigungsfähig zu machen, wird der Flächennutzungsplan geändert.

Zur Darstellung einer Mischgebietsfläche in Huttenried:

Es handelt sich um die Ausweisung einer Einzelfläche, deren Nordseite bereits jetzt stark eingegrünt ist. Ferner handelt es sich bei dieser Fläche um momentan teilweise intensiv genutztem Grünland. Andere Teilbereiche sind bereits heute versiegelt. Da mit einer eher geringen bis mittleren Eingriffsschwere zu rechnen ist, ist die Ausweisung einer Mischgebietsfläche an diese Stelle zu vertreten.

Aufgrund der vorliegenden Argumente wurden keine weiteren Standortbetrachtungen durchgeführt.