

# **Begründung zum Flächennutzungsplan 6. Änderung**

## Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

**1. Vorbemerkungen**

Die Gemeinde Irschenberg besitzt einen ausgearbeiteten Flächennutzungsplan, der genehmigt wurde. Zu diesem Plan gibt es bereits fünf Änderungen.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Gemeinderatssitzung vom 11.12.2017 vom Gemeinderat beschlossen.

**2. Anlass der Planung**

Die geplante Betriebsverlagerung der Firma Lettenbichler soll auf der Flurnummer 479/2 der Gemarkung Irschenberg stattfinden. Diese Fläche liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Buchbichl mit seinem Gewerbe- und Wohngebiet ist ca. 300m entfernt. Deshalb war eine Ausnahme vom Anbindungsziel des Landesentwicklungsplanes erforderlich.

Die Gemeinde Irschenberg hat gegenüber der Regierung von Oberbayern in einer Standortalternativenprüfung nachgewiesen, dass im Gemeindegebiet keine anderen geeigneten angebundenen Standorte zur Ansiedlung der einheimischen Transportfirma Lettenbichler vorhanden sind.

Damit war die Voraussetzung für eine Ausnahme vom Anbindungsziel des Landesentwicklungsplans erfüllt. Die geplante Betriebsverlagerung kann deshalb nach einer Entscheidung der Regierung von Oberbayern vom 18.10.2017 durch die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Transporte“ mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.

**3. Planänderungen**

Ein Sondergebiet wird ausgewiesen, weil sich die überplante Fläche nicht für die Anbindung anderer Nutzung wie Gewerbe eignet.

In Übereinstimmung mit den Entwicklungszielen der Gemeinde Irschenberg und auf Grund der aktuellen Nachfrage nach mehr Fläche für Betriebe soll für einen ortsansässige Transportfirma die Sondernutzungsfläche Transporte ausgewiesen werden.

In Abwägung der funktionalen Erfordernisse des Betriebes mit der ortsplanerisch, angestrebten Baustruktur, wird eine entsprechende Gebietsfläche ausgewiesen werden. Es soll ein Sondergebiet „Transporte“ entstehen. Die Gesamtfläche beträgt 7620,78 m<sup>2</sup>.

Im Anschluss an die Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Aufstellung eines Bebauungsplanes, in dem die erforderlichen Maßnahmen zur Entwicklung und Eingliederung der neuen Gebäude in das Baugebiet festgesetzt werden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im Zuge der Bebauungsplanung durchgeführt.

Erforderliche Kompensationsflächen müssen ausgewiesen werden.

Eine Umweltprüfung zur Flächennutzungsplanänderung liegt bei.

Das im Flächennutzungsplan der Gemeinde entlang der Gemeindeverbindungsstraße nach Sperlasberg, sowie nördlich des Änderungsbereiches dargestellte Ziel „Biotopverbund durch Aufbau von Strauch- und/oder Baumstrukturen anstreben – mögliche Ausgleichsmaßnahme“ kann durch randliche Eingrünungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

Lage des Grundstücks

Das Änderungsgebiet liegt ca. 230m nordwestliche von Buchbichl, und 400m südlich von Sperlasberg.

Es handelt sich um das Areal Flurnummer 479/2 hinter der bestehenden Kieslagerfläche auf Flurnummer 479/3, an der Gemeindestraße Sperlasberg.

Durch den bestehende Mischwald ist das Änderungsgebiet von der Bundesstraße kaum einsehbar.

Der Standort wurde gewählt, weil er ohne eine Ortsdurchfahrt von der ca. 2km entfernten Autobahn über die B 472 erreichbar ist. Zudem ist er durch einen Waldbestand von der B 472 abgeschirmt und deshalb nicht einsehbar. Für die anzusiedelnde Transportfirma ist die gute verkehrliche Erreichbarkeit mit nahem Autobahnanschluss eine zwingende Voraussetzung.

Die knapp 1ha große Planungsfläche ist derzeit eine Wiese, die Fläche weist ein Gefälle von West nach Ost von ca. 3,00m auf, und steigt von Nord nach Süd um ca. 3,80m.

Für die Schaffung von LKW-Stellflächen und eines Fimengebäudes sind Geländeangleichungen nötig.

Vorhandene Bebauung

Das Grundstück ist unbebaut..

**4. Technische Infrastruktur**

Die Erschließung der Fläche ist gesichert durch den Anschluss an die Wasserversorgung der Gemeinde, sowie die Anbindung an die öffentlichen Abwasserpumpleitung, die von Buchbichl nach Irschenberg führt. Die Abwässer werden der Kläranlage zugeführt.

Die Stromversorgung wird über das Netz der Bayernwerke AG sichergestellt.

**5. Darstellung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Änderungsfläche derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Aufgestellt 22.01.2018

Dipl. Ing. Univ. Architekt  
Joachim Staudinger  
Laurenziweg 4  
83714 Miesbach/Parsberg  
Tel: 08025/ 3334  
Fax: 08025/ 1222

---

Joachim Staudinger

Gemeinde Irschenberg

Landkreis Miesbach

Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

---

1. Bürgermeister