

Gemeinde Hurlach

5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Begründung



Auftraggeber : **Gemeinde Hurlach**

Poststr. 4
86857 Hurlach
Tel. 08248 / 90032
Fax: 08248 / 90033

vertreten durch:

1. Bürgermeister Wilhelm Böhm

Auftragnehmer : **LARS consult**
und Verfasser **Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung**

Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen
Tel.: 08331/ 4904-0
Fax.: 08331/ 4904-20
Email: info@lars-consult.de
www.lars-consult.de

Dipl. Geogr. Bernd Munz - Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Stefan Hofer - Architekt Stadtplaner
M.Sc. Robert Borntraeger

Gegenstand : **5. Flächennutzungsplanänderung Hurlach**
„Gewerbegebiet Süd“

Ort, Datum : Memmingen, 12.01.2010

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	1
2	Planungsanlass	1
3	Lage und Größe der Änderungsbereiche.....	2
4	Derzeitige Darstellung und aktuelle Nutzung im Flächennutzungsplan	4
5	Änderungsfestsetzungen	4
6	Umweltbericht	5
7	Verfahrensvermerke	6

1 Vorbemerkung

Für die Gemeinde Hurlach liegt ein seit dem 14.01.2004 rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vor. Der letzte Änderungsantrag (4. Änderung) wurde am 18.11.2008 vom Landratsamt Landsberg am Lech genehmigt und ist seit dem 24.11.2008 rechtsgültig. Der 5. Änderungsantrag umfasst folgende Bereiche:

Änderungsbereich 1: „Gewerbegebiet“ und „Landschaftspflegerische – gestalterische Maßnahme“

Ausweisung einer Fläche für Gewerbe (GE) im direkten Anschluss an die bereits ausgewiesene und im Nordosten bebaute Gewerbefläche Hurlach - Süd (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauN-VO), sowie einer im direkten Anschluss nach Osten angrenzenden Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Änderungsbereich 2: „Landschaftspflegerische – gestalterische Maßnahme“

Die Fläche wird im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren als Ausgleichsfläche für die Gewerbeerweiterung nach Süden überplant.

2 Planungsanlass

Im Zuge des Ausbaus der neuen Bundesstraße B17 wird die Anbindung des vorhandenen Gewerbegebietes im Osten von Hurlach weiter verbessert.

Das Gewerbegebiet wird künftig über die bestehende B17 an die ca. 500m nördlich liegende neue Anschlussstelle der Bundesstraße angebunden. Die B17 neu wird in diesem Bereich 4 – spurig ausgebaut und ermöglicht dadurch eine schnelle Verbindung nach Norden Richtung Augsburg, nach Osten und Westen über Landsberg am Lech an die A96 Richtung München / Lindau bzw. nach Süden in Richtung Füssen.

Der direkte Anschluss an die Hauptachsen Nord-Süd B17 und Ost-West A96 gaben zum Anlass, dass ein Investor im Speditionsbereich auf die Gemeinde Hurlach zugegangen ist und Interesse an Gewerbeflächen an diesem Standort gezeigt hat.

Weiterhin hat der im vorhandenen Gewerbegebiet ansässige Produktionsbetrieb die Erweiterung nach Süden um ca. 4.000 m² angemeldet.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass aufgrund der verbesserten Infrastruktur und durch das starke Wachstumspotenzial des Mittelszentrums Landsberg am Lech insbesondere bei den unmittelbar angrenzenden Gemeinden die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbe-

flächen weiter steigen wird.

Die Gemeinde Hurlach will durch die Erweiterung des bereits ausgewiesenen ca. 6,0 ha großen Gewerbegebietes um ca. 1,80 ha nach Süden diesen Entwicklungsprognosen folgen und dadurch entsprechende Anreize und Flächen für potenzielle Bauwerber bieten können.

3 Lage und Größe der Änderungsbereiche

Der Änderungsbereich 1 erstreckt sich über einen Teilbereich des bestehenden Weges mit der Fl.Nr. 1365 und über die vollständige zurzeit landwirtschaftlich genutzte Fl.Nr. 1366 und ist insgesamt ca. 2,80 ha groß.

Der Änderungsbereich 2 mit einer Größe von ca. 290 m² liegt innerhalb der östlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche (Acker und Grünland) und umfasst die Fl.Nr. 1364 / 1.

Etwa 400 m entfernt im Osten liegt die dem Außenbereich zugeordnete Kolonie Hurlach. Bis zum Ortsrand der Wohnbebauung der im Westen gelegenen Gemeinde Hurlach beträgt die Entfernung ca. 1,1 km.

Unmittelbar im Westen des Gewerbegebietes verläuft von Norden nach Süden die eingleisige Bahntrasse von Landsberg am Lech nach Augsburg und ca. 100m weiter westlich die neu geplante und im Bau befindliche Bundesstraße B17 neu.

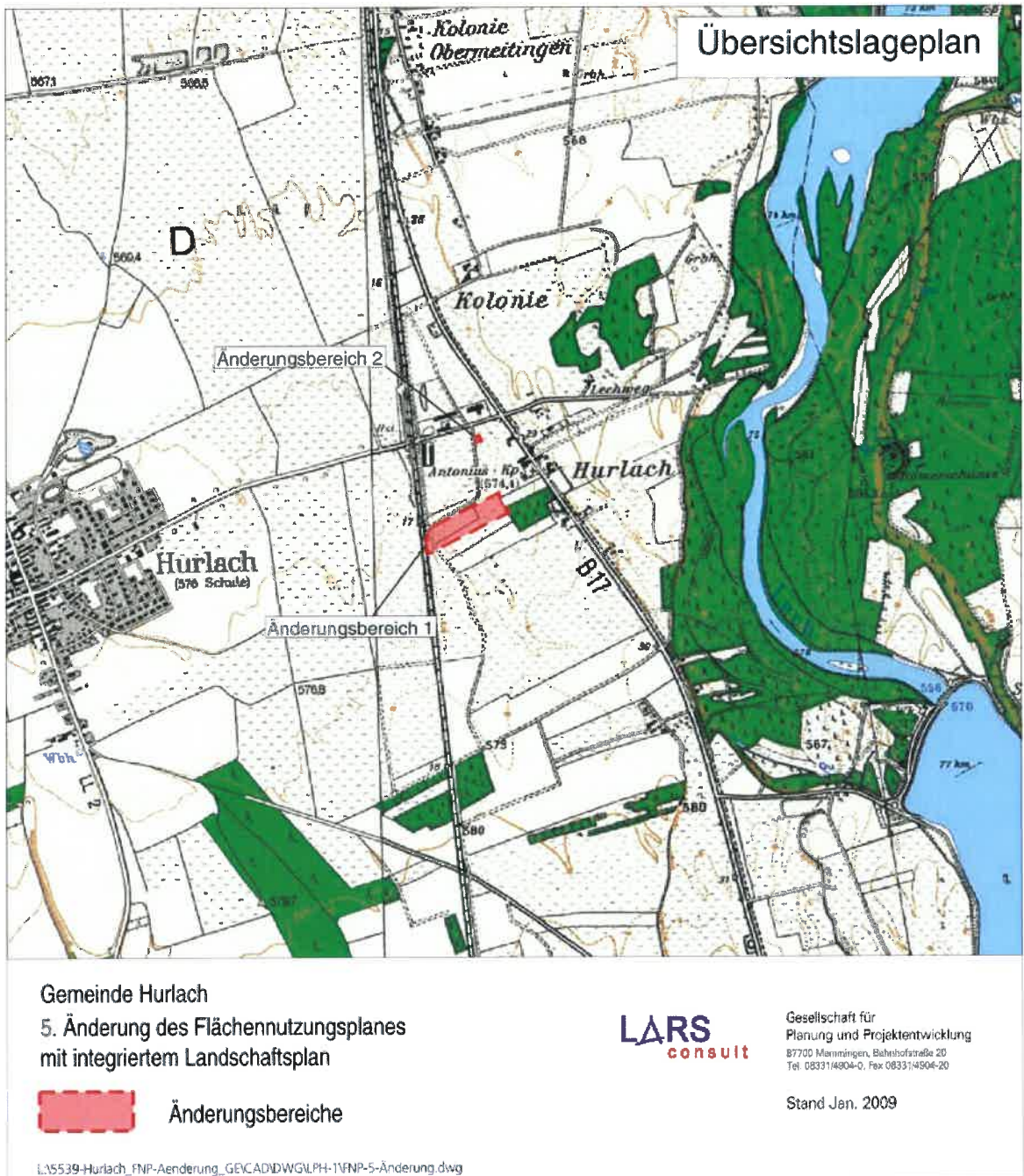


Abbildung 1: Übersichtslageplan der Änderungsbereiche, unmaßstäblich

4 **Derzeitige Darstellung und aktuelle Nutzung im Flächennutzungsplan**

Bei Änderungsbereich 1 handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Sie grenzt unmittelbar im Süden an die bereits ausgewiesenen Gewerbeflächen an.

Der Änderungsbereich 2 ist mit den angrenzenden Fl.Nr. östlich und südlich davon bis zur B17 alt im Flächennutzungsplan ebenfalls als Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung ausgewiesen.

Hinweis:

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Änderungsbereiches 1 noch als Vorbehaltsfläche für den Kiesabbau gekennzeichnet. Dieser Vorbehalt wurde im aktuellen Regionalplan (Stand 01.01.2007) zurückgenommen und somit auch im gegenständlichen geänderten Planausschnitt nicht mehr dargestellt.

Darüber hinaus befindet sich der Änderungsbereich innerhalb der Vermutungsfläche V-17831-0003 (Angabe Bayerisches Amt für Denkmalpflege). Unter den Wölbäckerfluren befinden sich möglicherweise erhaltene antike Oberflächen, d.h. hier können sich vormittelalterliche Oberflächen erhalten haben, die dann als Bodendenkmal einzustufen sind. Der weitere Umgang mit etwaigen Bodendenkmälern muss im Zuge des Bebauungsplanverfahrens in die Satzung eingearbeitet werden.

5 **Änderungsfestsetzungen**

Änderungsbereich 1: „Gewerbegebiet“ und „Landschaftspflegerische – gestalterische Maßnahme“

Ausweisung einer Fläche für Gewerbe (GE) im direkten Anschluss an die bereits ausgewiesene und im Nordosten bebaute Gewerbefläche Hurlach - Süd (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauN-VO).

Die östlich angrenzende Ausgleichsfläche soll zu einer Mager- und Halbtrockenrasenfläche entwickelt werden.

Insgesamt ist sowohl für die lt. aktuell gültigem Flächennutzungsplan ausgewiesene ca. 6,00 ha große Gewerbefläche, sowie auch für die gegenständliche Erweiterung der Gewerbefläche um ca. 1,80 ha eine Detail- und Folgeplanung erforderlich.

In dieser Folgeplanung, welche im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren „Gewer-

begebiet – Süd“ dargestellt wird, werden detaillierte Angaben zu den für künftige Bebauung zugelassene Flächen mit Maß und Art der Nutzung, Flächen der Grünordnung und zu den erforderlichen Ausgleichsflächen getroffen.




Änderungsbereich 2: „Landschaftspflegerische – gestalterische Maßnahme“

Die Fläche wird im parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft benötigt. Geplant ist, die Fläche in eine Mager- und Halbtrockenrasenfläche zu entwickeln.

6 Umweltbericht

Nach § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 2a BauGB ist im Rahmen eines Änderungsverfahrens in der Bauleitplanung ein Umweltbericht beizufügen. Dieser liegt als Anlage bei und ist Bestandteil der Begründung.

7 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) S. 1 BauGB	am 16.09.2008
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am 13.11.2008
Bekanntmachung der Vorentwurfsauslegung nach § 3 (1) BauGB bei der Gemeindeverwaltung	am 29.01.2009
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB	vom 02.02.2009 bis 27.02.2009
1. Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB	vom 02.02.2009 bis 27.02.2009
Billigungsbeschluss und Beschluss zur Entwurfsauslegung § 3 (2) BauGB	am 28.07.2009
Bekanntmachung der Entwurfsauslegung nach § 3 (2) BauGB bei der Gemeindeverwaltung	am 29.07.2009
Öffentliche Auslegung des Entwurfs vom 08.07.2009 nach § 3 (2) BauGB	vom 07.08.2009 bis 09.09.2009
2. Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB	vom 07.08.2009 bis 09.09.2009
Feststellungsbeschluss über die Entwurfsfassung vom 12.01.2010 in der Gemeinderatssitzung	am 12.01.2010
Bestätigung der Verfahrensvermerke	Hurlach, <u>19.01.2010</u>  (1. Bürgermeister Böhmer)
Öffentliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan nach § 6 Abs. 5 BauGB Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan wird seit diesem Tag zu den Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan ist damit wirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 215 (1) BauGB ist hingewiesen worden.	am
Planer: Planungsbüro LARS consult GmbH, Memmingen	Hurlach, <u>19.01.2010</u>  (1. Bürgermeister Böhmer)
	Memmingen, <u>18.01.2010</u>  (Unterschrift)

Das Landratsamt Landsberg am Lech hat die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 15.04.2010, Az. 610-4/e] genehmigt.

12.05.10


Klaus
Regierungsdirektor

