

Gemeinde Hurlach

7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan Bereich Wohngebiet Keltenfeld

Begründung

28.06.2011

- redaktionell geändert 04.10.2011



rechtskräftiger
Bebauungsplan

LARS
consult

**Gesellschaft für
Planung und Projektentwicklung**

Bahnhofstraße 20, 87700 Memmingen,
Tel.: 08331/4904-0, Fax: 08331/4904-20

**Vorhabens-
träger** : **Gemeinde Hurlach**
Verwaltungsgemeinschaft Igling
Unteriglinger Str. 37
86859 Igling
Tel.: 08248 / 9697-0
Fax.: 08248 / 9697-40
Email: info@vg-igling.de
www.hurlach.de

vertreten durch:
Herrn Bgm. Wilhelm Böhm

**Auftragnehmer
und Verfasser** : **LARS consult GmbH**
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) Landespflege Robert Geiß

Gegenstand : **7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem
Landschaftsplan**

Ort, Datum : Memmingen, 28.06.2011 –redaktionell geändert 04.10.2011

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	1
1.1	Planungsanlass.....	1
1.2	Standortentscheidung	2
1.3	Übergeordnete Planungen	3
2	Lage und Größe des Änderungsbereiches	4
3	Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan sowie derzeitige Nutzung	5
4	Änderungsdarstellungen.....	5
5	Verfahrensvermerke.....	7
7	Umweltbericht (siehe gesonderte Heftung vom 28.06.2011	

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Übersichtslageplan ohne Maßstab, (Auszug aus dem BayernViewer der Bayerischen Vermessungsverwaltung)	1
Abbildung 2: Lage und Erschließungssituation, ohne Maßstab.....	3

Planverzeichnis:

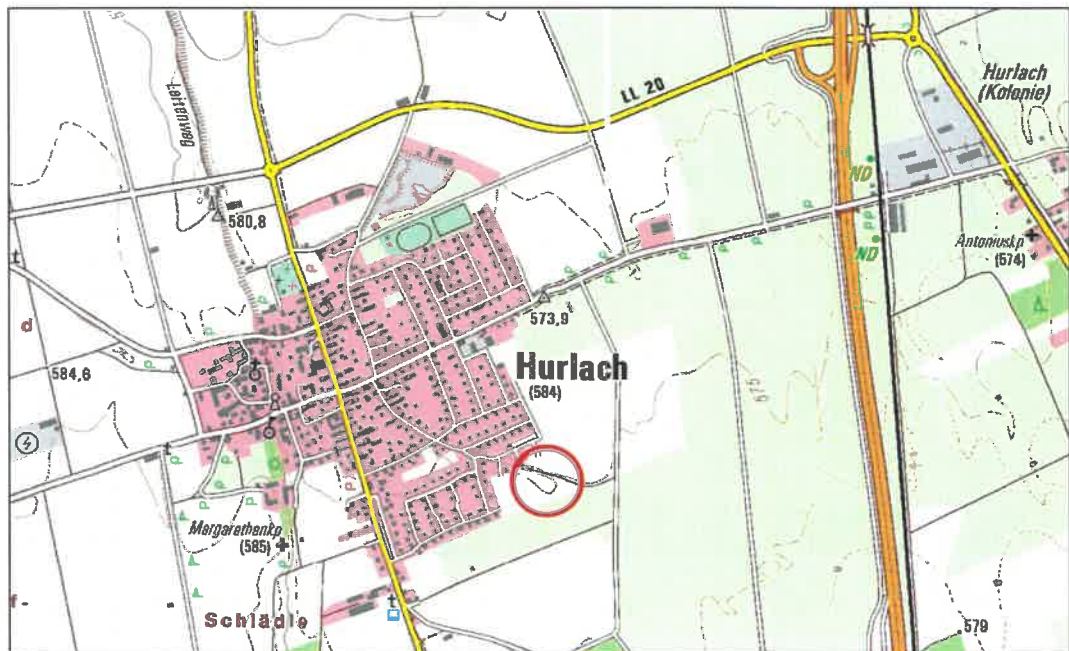
7. Änderung Flächennutzungsplanes
(Stand 28.06.2011)

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Hurlach plant zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen die Ausweisung eines Wohngebietes am Südostrand des Ortes im Anschluss an bestehende Wohnbaugebiete im Norden und Westen. Parallel wird die Aufstellung des Bebauungsplanes „Keltenfeld“ durchgeführt. Ein Teil des geplanten Bebauungsplangebietes liegt außerhalb des im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (09.12.2003) dargestellten Bereiches für Wohngebiete. Der Flächennutzungsplan soll deshalb in diesem Bereich durch die 7. Änderung im Parallelverfahren angepasst werden. Das geplante Wohngebiet schließt die bestehende Lücke am Ortsrand zwischen der Angerstraße im Norden und der Verlängerung der Viehweide im Süden.

Abbildung 1: Übersichtslageplan ohne Maßstab, (Auszug aus dem BayernViewer der Bayerischen Vermessungsverwaltung)



Der Gemeinderat Hurlach hat in der Sitzung vom 15.03.2011 den Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan für diesen Bereich zu ändern und parallel das Bebauungsplanverfahren eingeleitet. In beiden Verfahren ist eine strategische Umweltprüfung durchzuführen. Nach § 2a BauGB ist im Rahmen der Bauleitpla-

nung der Begründung der Flächennutzungsplanänderung ein eigenständiger Umweltbericht beizufügen. Der Umweltbericht basiert im Wesentlichen auf dem genaueren Kenntnisstand der zu berücksichtigenden Umweltbelange, die aus dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanverfahren vorliegen.

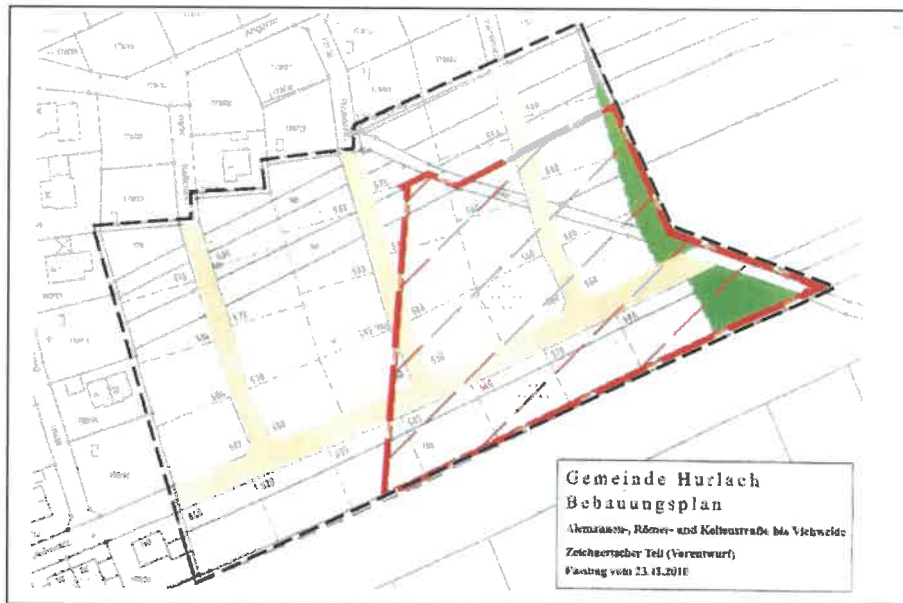
1.2 Standortentscheidung

Innerhalb des Ortes stehen derzeit Wohnbauflächen in der benötigten Anzahl nicht zur Verfügung. Der bestehende Flächennutzungsplan weist die weitere Entwicklung von Wohnbauflächen im Süden und Osten des Ortes aus. Aufgrund der spürbaren Lärmbelastung der neuen B 17 im Osten des Gemeindegebietes wird die weitere Entwicklung von Wohnbauflächen vor allem in Richtung Süden bevorzugt.

Zur Untersuchung innerörtlichen Baupotentials (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen) wurde von der Gemeinde Hurlach eine Studie in Auftrag gegeben. Das Problem das sich für die Gemeinde jedoch ergibt, ist die fehlende Flächenverfügbarkeit. Auf der anderen Seite ist der Landsberger Raum ein prosperierender Wirtschaftsraum mit starken Zuzügen. Zudem ist die Gemeinde eine der jüngsten in Bayern, so dass sogar in den letzten Jahren in Hurlach ein natürliches Bevölkerungswachstum stattfand. Die Nachfrage nach Bauland ist dementsprechend in Hurlach ungebrochen hoch.

Das geplante Bebauungsplangebiet „Keltenfeld“ fügt sich in die vorhandene angrenzende Bebauung ein und nimmt die bestehenden Erschließungswege auf (siehe nachfolgende Abbildung). Der dafür erforderliche Änderungsbereich im Osten stellt damit eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung von Wohnbauflächen an dieser Stelle dar.

Abbildung 2: Lage und Erschließungssituation, ohne Maßstab



Rote Umgrenzung: geplanter Änderungsbereich 7. FNP-Änderung
Schwarze Umgrenzung: geplanter Geltungsbereich BP „Keltenfeld“

Aus diesen Gründen stehen derzeit keine sinnvollen Alternativstandorte im Gemeindegebiet zur Verfügung.

1.3 Übergeordnete Planungen

Regionalplan München/ Landesentwicklungsprogramm Bayern

Laut Regionalplan soll auf die Ausweisung und Bereitstellung von ausreichendem Wohnbauland und auf eine bedarfsgerechte jährliche Bereitstellung von Wohnraum hingewirkt werden (G 5.1.1).

Zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sollen verstärkt Einheimischenmodelle angewendet werden (G 5.1.3).

Damit erfüllt die Bauleitplanung die Vorgaben des Regionalplanes, da die Voraussetzungen geschaffen werden, die einheimische Bevölkerung angemessen mit Wohnraum zu versorgen und damit die Wohnungsversorgung in Teilbereichen der Region zu verbessern. Die Möglichkeit, für die ansässige Bevölkerung

auch vorrangig die Bereitstellung von Bauland zu gewährleisten, liegt in der Anwendung von Einheimischenmodellen.

Weiter soll darauf hingewirkt werden, dass in den Wohnsiedlungsgebieten ausgewogene und integrationsfähige Sozialstrukturen entstehen oder erhalten bleiben (G 5.1.4). Dieser Grundsatz wird durch die Darstellung eines Kinderspielplatzes innerhalb des Bebauungsplangebietes ebenfalls berücksichtigt.

Das Landesentwicklungsprogramm macht für das Plangebiet neben den üblichen allgemeinen fachlichen Vorgaben keine weiteren speziellen Aussagen. Die gewachsene Siedlungsstruktur soll erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft nachhaltig weiterentwickelt werden. Dabei soll die bayerische Kulturlandschaft bewahrt und die Baukultur gefördert werden. Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild soll geachtet werden (LEP 2003 B VI 1). Gemäß LEP B VI 1.1 (Z) sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

2 Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung der Gemeinde Hurlach, Landkreis Landsberg am Lech, Regierungsbezirk Oberbayern.

Die Gemeinde Hurlach gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Igling.

Der Änderungsbereich umfasst mit einer Fläche von ca. 0,98 ha, folgende Flurnummern: 187*, 188/2*, 193*, 199/1*, 201/2* und 204/2* (*-Teilflächen) und grenzt damit an bestehende Wohnbauflächen im Westen (Mitterfeld) und Norden (Angerstraße) an. Im Osten und Süden wird das geplante Wohngebiet von landwirtschaftlichen Flächen umgrenzt. Der bestehende Wirtschaftsweg bleibt gemäß der Ausweisung des parallelen Bebauungsplanverfahrens an das geplante Wohngebiet angebunden.

Die räumliche Lage und Ausdehnung der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung ist in Abbildung 1 und Abbildung 2 dargestellt.

3 **Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan sowie derzeitige Nutzung**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist den östlichen Teil der oben genannten Grundstücke des Änderungsbereiches derzeit als Fläche für die Landwirtschaft aus. Der westliche Teil der Grundstücke, als auch das Gebiet im Norden werden bereits als Wohngebietsflächen im Flächennutzungsplan dargestellt und sind bis auf den Bereich des parallelen Bebauungsplangebietes „Keltenfeld“ fast vollständig bebaut. Die derzeitige Abgrenzung von Wohnbauflächen im Plangebiet teilt bestehende Grundstücke. Der geplante Änderungsbereich ist deshalb auch als Arrondierung im Sinne der Einbeziehung bebauungsnaher Flächen zu verstehen.

Ein Grundstück weiter in Richtung Süden wird eine Ortsrandeingrünung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hurlach ausgewiesen. Entlang von Wirtschaftswegen ist der Aufbau von Grünstrukturen dargestellt.

Der Änderungsbereich ist weitgehend ebenflächig und weist keine Gehölzbestände auf.

Auflagen, Planungen oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Änderungsbereiches, sind nicht bekannt. Auf die Möglichkeit des Auftretens von Bodendenkmälern wird hingewiesen (siehe Kap. 1.2 des beigefügten Umweltberichtes).

4 **Änderungsdarstellungen**

Für den Änderungsbereich werden folgende Flächen dargestellt:

- **W , Wohnbauflächengebiet nach § 1 BauNVO (ca. 0,89 ha)**

Darstellung von Wohnbauflächen. Im Zuge des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Keltenfeld“ ist die Entwicklung des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen.

- **Grünflächen nach § 5 BauGB (ca. 0,09 ha)**

Die Darstellung der Grünfläche erfolgt zur Sicherstellung der Randeingrünung des geplanten Wohngebietes im Osten. Diese Fläche könnte, sofern



es sich um öffentliche Grünflächen handelt auch als Ausgleichsmaßnahme für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft herangezogen werden.

Der naturschutzfachliche Ausgleich wird im parallelen Bebauungsplanverfahren „Keltenfeld“ konkret behandelt.

Weiter südlich ist bereits im gültigen Flächennutzungsplan eine Eingrünung vorgesehen.

Weitere Änderungsfestlegungen sind nicht vorgesehen.

5 Verfahrensvermerke

5.1	Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.03.2011 die Aufstellung der 7. Flächennutzungsplanänderung mit integriertem Landschaftsplan für das geplante Wohngebiet „Keltenfeld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.03.2011 ortsüblich bekanntgemacht.
5.2	Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 7. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 18.04.2011 hat in der Zeit vom 09.05.2011 bis 10.06.2011 stattgefunden.
5.3	Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 7. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 09.05.2011 wurde in einem Erörterungstermin am 10.06.2011 durchgeführt.
5.4	Zu dem Entwurf der 7. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 28.06.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.07.2011 bis 12.08.2011 beteiligt.
5.5	Zeitgleich wurde der Entwurf der 7. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 28.06.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
5.6	Die Gemeinde Hurlach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 04.10.2011 die 7. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 28.06.2011 – redaktionell geändert 04.10.2011 festgestellt.
5.7	Das Landratsamt Landsberg am Lech hat die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 13.12.2011, AZ 610-4/el nach § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.
5.8	Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gem. § 6 Abs. 5 und 6 BauGB am 22.12.2011 ortüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung wird die Flächennutzungsplanänderung wirksam.
5.9	Gemeinde Hurlach, den <i>23. Januar 2012</i>   Wilhelm Böhm Erster Bürgermeister