

Begründung Flächennutzungsplan 5. Änderung

Begründung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

1. Vorbemerkungen

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

In der Gemeinderatssitzung vom 15.05.2017 hat der Gemeinderat die in der vorliegenden 5. Änderung vorzunehmenden Flächenneuausweisungen/Änderung beschlossen.

2. Anlass der Planung

Die ca. 3400 Einwohner zählende Gemeinde Irschenberg plant die Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Mischgebietes „Buchbichl“ östlich der Bundesstraße B 472 und westlich im Anschluss an das vorhandene Baugebiet.

3. Planänderungen

Erweiterung der Gewerbeflächen für das Gewerbegebiet „Buchbichl“

In Übereinstimmung mit den Entwicklungszielen der Gemeinde Irschenberg und auf Grund der aktuellen Nachfrage nach mehr Gewerbefläche soll für bestehende Betriebe die Gewerbefläche erweitert werden.

In Abwägung der funktionalen Erfordernisse der Betriebe mit der ortsplanerisch angestrebten Baustruktur, wird eine entsprechende Gebietsfläche ausgewiesen werden. Es soll eine Gewerbegebietserweiterung entstehen, sowie eine Änderung des Mischgebietes zu Gewerbefläche mit einer Gesamtfläche von ca. 4400 m².

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

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im Zuge der Bebauungsplanung durchgeführt. Die erforderlichen Kompensationsflächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Lage des Grundstücks

Es handelt sich um ein annähernd ebenes Gelände östlich der Bundesstraße B472, und westlich angrenzend an das bestehende Misch- und Gewerbegebiet. Südlich liegt das Wohngebiet Buchbichl.

Die Erweiterungsfläche im Nordwesten des Gewerbegebietes ist momentan durch einen Mischwald, sowie durch Straßenbegleitgrün bestanden. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es das Angebot an wohnortsnahen Arbeitsplätzen im gewerblichen Bereich durch die Erweiterungsmaßnahme zu sichern und zu stärken.

Vorhandene Bebauung

Die umliegende Bebauung besteht ost- und südseitig aus langgestreckt, rechteckigen Gebäudeformen mit einer Wandhöhe bis zu 6,40m.

Nordseitig grenzt der Wald an. Hier soll wegen der Windwurfgefahr ein abgetreppter Waldrand mit einer Höheneinschränkung der Bäume entstehen. Westseitig grenzt die Bundesstraße 472 an.

4. Technische Infrastruktur

1. Eine ausreichende Wasserversorgung über das Leitungsnetz der Gemeinde Irschenberg ist gewährleistet.
2. Anfallende Abwässer werden in das bestehende Kanalnetz der Gemeinde Irschenberg eingeleitet.
3. Die EON Bayern AG wird das Neubaugebiet mit Strom versorgen.
- .

5. Darstellung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Änderungsfläche derzeit als Waldfläche und Mischgebiet dargestellt.

Aufgestellt 11.05.2017

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

Joachim Staudinger

1. Bürgermeister