



## Begründung

### zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

## 1. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Irschenberg besitzt einen gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2014. Zu diesem Plan gibt es bereits 6 Änderungen. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Gemeinderat am 17.09.2018 beschlossen.

## 2. Anlass der Planung

Zur Stärkung und Sicherung der gewerblichen Entwicklung in der Gemeinde Irschenberg beschließt die Gemeinde Irschenberg, das Gewerbegebiet Salzhub in westlicher Richtung zu erweitern. Diese Fläche liegt planungsrechtlich im Außenbereich.

## 3. Planänderungen

In Übereinstimmung mit den Entwicklungszielen der Gemeinde Irschenberg soll für die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes eine zusätzliche Gewerbefläche direkt anschließend an das vorhandene Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Die Erweiterungsfläche beträgt ca. 2.700 m<sup>2</sup>.

Die Aufstellung erfolgt im Parallelverfahren mit der erforderlichen BBPL-Änderung (19. Änderung). Die Umweltprüfung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf der Bebauungsplanebene.

### Lage des Grundstücks

Der Änderungsbereich schließt direkt westlich an das vorhandene Gewerbegebiet Salzhub an. Es handelt sich um eine Teilfläche der Flurnummer 2961.

Das knapp 2.700 m<sup>2</sup> große Plangebiet ist derzeit Ausgleichsfläche für bisherige Eingriffe im bestehenden BBPL-Gebiet. Die Fläche ist geprägt durch Binsen und Hochstauden, sowie bachbegleitende Gehölze. Das Grundstück fällt in westlicher Richtung. Für die geplante Bebauung sind Geländeangleichungen erforderlich.

### Vorhandene Bebauung

Die Fläche ist aktuell unbebaut.

#### 4. Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die vorhandene innere Erschließungsstrasse des bestehenden Gewerbegebietes.

#### 5. Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation erfolgt durch Anschluss an das vorhandene, und ausreichend dimensionierte Netz. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Kanalsystem. Die Regenwasserentableitung erfolgt über ein Regenrückhaltebecken in den Krinninger Bach.

#### 6. Darstellung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Änderungsfläche derzeit als Ausgleichsfläche für Baumaßnahmen festgesetzt.

#### 7. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Zuletzt geändert durch [Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017](#) (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14. August 2007, zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523)

Aufgestellt:

**werkbureau** \_ Architekten & Stadtplaner  
Ludwig Hohenreiter + Andreas Kohwagner  
Königsdorferstrasse 3, 81371 München  
T +49(0)89\_3195432 | F +49(0)89\_31971207  
Mail [info@werkbureau.de](mailto:info@werkbureau.de) [www.werkbureau.de](http://www.werkbureau.de)

Ludwig Hohenreiter