

ARCHITEKTEN WEHKAMP
PARTNERSCHAFT mbB
HEINRICH WEHKAMP SUSANNE WEHKAMP
Architekt Dipl.-Ing. Architektin Dipl.-Ing.
Hochbrücker Weg 2 85386 Eching
Tel. 089 / 319 20 61 Fax 089 / 319 34 75
buero.wehkamp@t-online.de

30. Änderung des Flächennutzungsplans

Wohn- und Gewerbefläche am nordwestlichen Ortsrand von Hetzenhausen im Bereich der
Straße Am Winkelfeld

Vorentwurf

BEGRÜNDUNG - Erläuterungsbericht

Stand: 05.06.2024

Anlage 1: Umweltbericht zur 30. Änderung des FNP, Gemeinde Neufahrn
(Fisel und König 2024)

INHALTSVERZEICHNIS

1. Ausgangslage und Anlass der Änderung.....	3
2. Ziele der Raumordnung.....	3
3. Planungsziel und beabsichtigte Darstellung	4
3.1 Auswirkungen der Planung.....	5
4. Anlagen	6

1. Ausgangslage und Anlass der Änderung

Der Planungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt am nord-westlichen Ortsrand von Hetzenhausen. Nördlich und westlich wird das Planungsgebiet durch die landwirtschaftlichen Nutzungen gem. gültigem Flächennutzungsplan sowie der ehemaligen Gemeindeverbindungsstraße Hetzenhausen-Fahrenzhausen begrenzt. Östlich und südlich wird der Planungsbereich durch die Ortschaft Hetzenhausen begrenzt.

Seit Anfang der 2000er Jahre planen die östlich des Planungsbereichs befindlichen Eigentümer von Flur-Nr. 844/5 und 841 eine Erweiterung ihrer Bebauung nach Westen. Zum einen sollen die bestehenden Gewerbebetriebe erweitert bzw. eine flexible gewerbliche Nutzung geschaffen werden und zum anderen soll Wohnraum für z.B. Mitarbeiter geschaffen werden.

Um eine ungeordnete Entwicklung der Bebauung zu verhindern und einen Ortsrand zu gestalten, der das Erscheinungsbild Hetzenhausens im Westen prägt, sollen im Rahmen der Bauleitplanung baurechtliche Möglichkeiten um die städtebauliche Entwicklung zu steuern, geschaffen werden.

Der Planungsbereich ist derzeit unbebaut und wird teilweise als Lagerfläche genutzt.

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Um die rechtlichen Voraussetzungen für o.g. Vorhaben zu schaffen, bedarf es der Änderung des Flächennutzungsplanes. Gleichzeitig wird im Parallelverfahren mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Bebauungsplan Nr. 141 „Wohn- und Gewerbefläche am nordwestlichen Ortsrand von Hetzenhausen im Bereich der Straße Am Winkelfeld“ aufgestellt.

Das Planungsgebiet ist über die bestehende Erschließung der nördlich gelegenen Straße „Am Winkelfeld“ an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

2. Ziele der Raumordnung

Die Flächen des Gemeindegebiets von Neufahrn sind in der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms (LEP Bayern 2023, Anhang 2) als „Verdichtungsraum“ dargestellt.

Laut LEP 2.2.7 (G) sollen die Verdichtungsräume „so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,

- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird,
- auf eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens hingewirkt wird,
- sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.“

Laut LEP 5.1 (G) sollen „die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe [...] erhalten und verbessert werden.“

Das Anbindegebot gem. LEP 3.3 (Z) wird eingehalten.

Entsprechend dem Leitbild des Regionalplans der Planungsregion 14 (München) soll „die Attraktivität und die Leistungsfähigkeit der Region [...] gesichert und weiterentwickelt werden“ (AI, G 3.2). Auch sollen „in allen Teilräumen der Region [...] wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden (B IV, G 2.1

Zudem wird unter B IV, G 2.4 , betont: „dezentrale, wohnortnahe Handwerksstrukturen sollen erhalten und soweit möglich durch Ansiedlung neuer Handwerksbetriebe gestärkt bzw. wieder hergestellt werden. Dem Flächenbedarf bestehender Handwerks- und Gewerbebetriebe soll vorrangig Rechnung getragen werden.“

3. Planungsziel und beabsichtigte Darstellung

Der bestehende Gewerbebetrieb benötigt zur wirtschaftlichen Weiterentwicklung den Neubau von Betriebsgebäuden, um seine Lagerkapazitäten auszuweiten. Zugleich soll neues Gewerbe angesiedelt werden.

Zudem werden Wohngebäude für z.B. Mitarbeiter benötigt, da die ansässigen Gewerbebetriebe in Zeiten des Fachkräftemangels und der abgelegenen Lage von Hetzenhausen sonst nicht attraktiv sind.

Hierfür sollen die Planungsvoraussetzungen im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes geschaffen werden. Zur Umsetzung dieses Ziels wird der Planungsbereich

im Flächennutzungsplan zukünftig als Allgemeines Wohngebiet und Gewerbegebiet auf bisherigen Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die im Änderungsbereich geplante Bebauung soll den ländlichen Charakter der Ortschaft widerspiegeln. Es wird daher eine Bebauung angestrebt, die sich an die bestehende Dorfstruktur angliedert und deren Dimensionen übernimmt. Gleichzeitig sollen sich Bebauung und Begrünung landschaftlich einfügen und durch ihre Geschlossenheit einen klar ablesbaren Ortsrand darstellen.

Der Ortsrand wird durch Gehölz- und Baumpflanzungen bestimmt. Eine Baumhecke wurde bereits im Zuge der ehemaligen Ausgleichsflächen von Bebauungsplan Nr. 88 angelegt.

Weitere Baumpflanzungen sind zur Gliederung des Straßenraums und innerhalb der Bauflächen vorgesehen.

3.1 Auswirkungen der Planung

Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung und Neuschaffung von Gewerbebetrieben und Wohnraum geschaffen. Die Möglichkeit zur Vergrößerung und Schaffung von Gewerbe- und Wohnraum ist die Basis für die wirtschaftliche Zukunft und sichert die Wettbewerbsfähigkeit.

Die derzeit als Lagerplatz genutzte Fläche soll überbaut werden. Für diesen Eingriff in Natur und Landschaft sind Ausgleichsmaßnahmen aus dem Naturschutzrecht erforderlich. Für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen haben die Bauwerber bereits Flächen westlich des Änderungsbereichs zur Verfügung gestellt und Kompensationsmaßnahmen umgesetzt.

Mit der Planung ist keine relevante Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Ebenso ist keine erhebliche Zunahme von Lärmemissionen anzunehmen.

4. Anlagen:

- Anlage 1 Umweltbericht zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans, Stand 23.04.2024
 Fisel und König, Landschaftsarchitektur und Stadtplanung
- Anlage 2 Fachbeitrag spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des „Fachbüros Biologie“
 in Bearbeitung durch Herrn Christoph Junge vom 24.11.2022

Eching, den 05.06.2024