

1. ÄNDERUNG
des
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

DER

GEMEINDE TRAUTSKIRCHEN

Rathausplatz 1
90619 Trautskirchen



IM BEREICH

Gewerbegebiet Ost + Ost II

SOWIE IM BEREICH

Wohngebiet Hohenrother Straße

M.E., 26.10.2017

 **HEFFNER+MÜLLER**
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
BERATENDE INGENIEURE BYIKBAU
NEUE STRASSE 17A, 91459 MARKT ERLBACH
TELEFON 09106/9276-0, TELEFAX 09106/927676
E-MAIL ADRESSE: heffner.mueller@t-online.de

.....
Kerstin Müller – M.Sc. Nachhaltigkeitsgeogr.

BEGRÜNDUNG

Inhalt

I. ALLGEMEINES	3
1. Planungsauftrag und Ziel.....	3
2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
II. Erläuterung zu den geplanten Änderungen	4
1. Änderung im Bereich Hohenrother Straße	4
2. Änderung im Bereich Gewerbegebiet Ost II	6
III. Umweltbericht	9
IV. Rechtsgrundlagen / Literaturverzeichnis (Auszug).....	10
V. Verfahrensvermerke	10

BEGRÜNDUNG

I. ALLGEMEINES

1. Planungsauftrag und Ziel

Gemäß § 5 BauGB ist im Flächennutzungsplan (FNP) die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen einer Gemeinde in den Grundzügen dargestellt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Trautskirchen hat in seiner Sitzung am 27.10.2017 im Zuge von zwei Bebauungsplanverfahren beschlossen, den rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Trautskirchen mit einer 1. Flächennutzungsplanänderung zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde am 22.02.2018 im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Neuhof a.d.Zenn, Nr. 4 / 2018, ortsüblich bekannt gemacht.

Geändert wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Trautskirchen rechtswirksam seit 08.02.2002 mit integriertem Landschaftsplan im Bereich der Gewerbegebiete Ost (Anpassung) und Ost II sowie im Bereich des Wohngebietes Hohenrother Straße. Die Fassung des Flächennutzungsplans von 2002 ist in diesem Bereich noch vollumfänglich gültig.

Für die Erarbeitung des Planentwurfes zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das Ing.-Büro Heffner+Müller, Neue Straße 17a, 91459 Markt Erlbach, beauftragt.

Die Änderung des FNP besteht aus:

- dem Planteil „FNP-Änderung“
- der Begründung

2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem FNP zu entwickeln. Derzeit erfolgt die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 06 „Gewerbegebiet Ost II“ und Nr. 07 „Hohenrother Straße“. Die v.g. Bebauungspläne sind nicht vollumfänglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar, weshalb die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist (Entwicklungsgebot). Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Trautskirchen kann gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung der o.g. Bebauungspläne erfolgen. Es werden mehrere kleine Teilflächen aus dem bestehenden Flächennutzungsplan geändert. Gleichzeitig zu den o.g. Änderungen wird ein kleiner Teilbereich des bestehenden Gewerbegebietes Ost, für welchen es bereits seit 2005 einen rechtskräftigen Bebauungsplan (B-Plan Nr. XX) gibt, im Zuge des Änderungsverfahrens angepasst.

Die Begründung für die Flächennutzungsplan-Änderung wird aufgrund der o.g. laufenden Bebauungsplanverfahren nur kurz gefasst. Es wird auf die ausführlichen Begründungen mit Ausführung der übergeordneten Planungen im parallel laufenden Bebauungsplanaufstellungsverfahren der B-Pläne Nr. 06 und 07 verwiesen. Hier sind ausführlich die Gründe für die Baugebietsausweisung und die zugehörigen Entscheidungskriterien aufgeführt.

BEGRÜNDUNG

II. Erläuterung zu den geplanten Änderungen

1. Änderung im Bereich Hohenrother Straße

Die geplante Änderung befindet sich am nördlichen Ortsrand von Trautskirchen in Richtung des Ortsteils Hohenroth.

Geplant ist hier die Ausweisung eines neuen Wohngebietes und damit der Lückenschluss zwischen den bestehenden Wohngebieten „Am Weinberg“ und „An der Leiten“ sowie dem Mischgebiet des Ortskernbereiches. Die rechtliche Grundlage hierfür wird derzeit im Bebauungsplan Nr. 07 der Gemeinde Trautskirchen erstellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft das Flurstück Nr. 286 sowie ein Teilstück der Flur-Nr. 292, beide Gemarkung Trautskirchen. Als bisherige Nutzung ist hier im bestehenden rechtsgültigen Flächennutzungsplan „Ackerfläche“ vorgesehen (vgl. Abbildung 1).

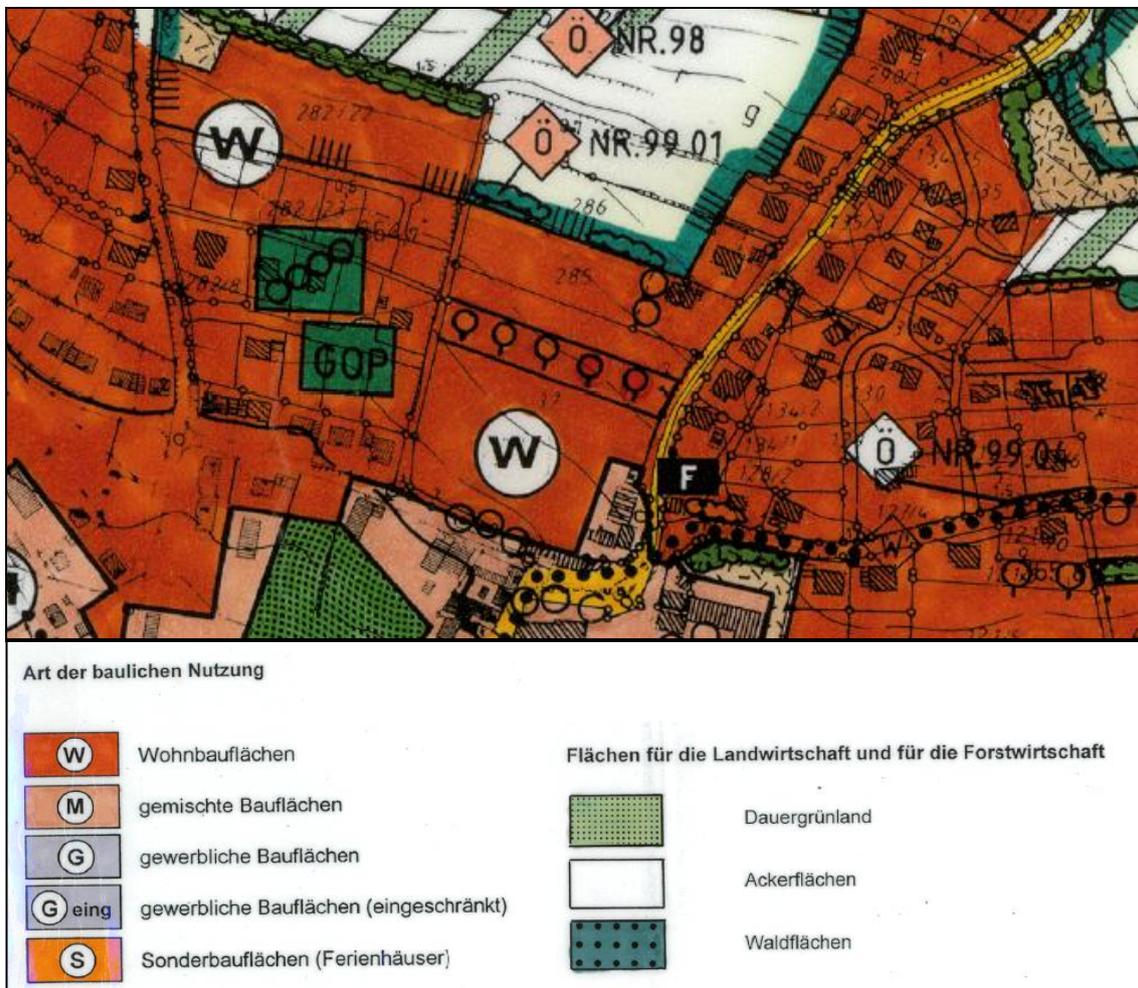


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan im Bereich Wohngebiet Hohenrother Straße = Bestand

Als zukünftige Nutzung wird „Wohnbaufläche“ festgelegt (Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO). Die im Planausschnitt dargestellte Biotopsignatur (Ö) Nr.

BEGRÜNDUNG

99.01 stellt eine Feldhecke im Plangebiet dar. Diese kann durch die Planungen erhalten werden und bleibt daher in der Flächennutzungsplanänderung unberücksichtigt.

In Abbildung 2 ist die festgesetzte zukünftige Nutzung dargestellt:



Abbildung 2: Flächennutzungsplan-Änderung (1. Änderung) im Bereich Wohngebiet Hohenrother Straße

Einzelheiten der zulässigen Bebauung werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens geregelt. Von Ausgleichsmaßnahmen kann abgesehen werden, da der Bebauungsplan Nr. 07 aufgrund von geringer Größe und Wohnnutzung im Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile im beschleunigten bzw. vereinfachten Verfahren aufgestellt werden kann.

Folgende Gründe sprechen für die zukünftige Nutzung als Wohnbaufläche:

- a) Es liegt ein Bedarf an Bauland vor.

BEGRÜNDUNG

- b) Der Bereich liegt direkt angrenzend zur bestehenden Bebauung. Die Ausweisung als Baugebiet schließt die Bebauungslücke zwischen den bestehenden Wohngebieten.
- c) Der Gesamtbereich des Plangebietes des B-Plan Nr. 07 liegt relativ nah zum Ortskern von Trautskirchen.
- d) Die Fläche stellt momentan einen Einschnitt in das bebaute Gebietes der Gemeinde Trautskirchen dar.
- e) Die Fläche kann durch die bestehenden Straße und Infrastruktur erschlossen werden.
- f) Es handelt sich, bedingt durch die bisherige intensive Nutzung als Ackerfläche, nicht um ein ökologisch hochwertiges Gebiet.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erweitert die Wohnbaufläche lediglich um ein kleines Teilstück. So wird eine bauliche Nutzung der Baulücke zwischen den Siedlungsbereichen ermöglicht und eine Ausweisung eines neuen, größeren Bereiches am Siedlungsrand vermieden.

Weitere Einzelheiten zum Anlass und Zweck der Planung, der maßgeblichen Ziele sowie Entscheidungsgründe sind der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 07 der Gemeinde Trautskirchen zu entnehmen.

2. Änderung im Bereich Gewerbegebiet Ost und Ost II

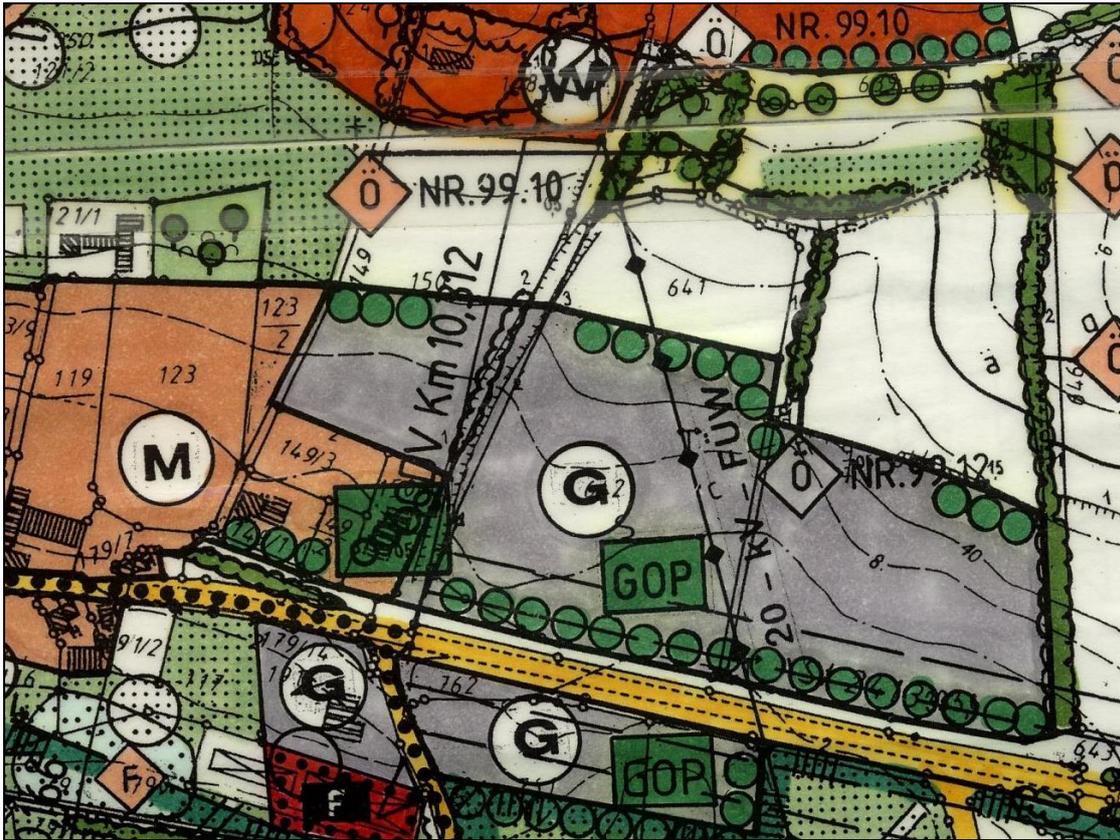
Die geplante Änderung befindet sich am östlichen Ortsrand von Trautskirchen, zwischen dem östlich gelegenen Gewerbegebiet Ost und der übrigen Wohn- und Mischbebauung des Ortes im Westen.

Geplant ist hier die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Ost in Richtung Westen in Form des Gewerbegebietes Ost II, dessen rechtliche Grundlage derzeit im Bebauungsplan Nr. 06 der Gemeinde Trautskirchen erstellt wird.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft ein Teilstück der Flur-Nr. 150/2, Gemarkung Trautskirchen. Als bisherige Nutzung ist hier im bestehenden rechtsgültigen Flächennutzungsplan „Ackerfläche“ vorgesehen (vgl.

Abbildung 3).

BEGRÜNDUNG



Art der baulichen Nutzung		Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft	
	Wohnbauflächen		Dauergrünland
	gemischte Bauflächen		Ackerflächen
	gewerbliche Bauflächen		Waldflächen
	gewerbliche Bauflächen (eingeschränkt)		
	Sonderbauflächen (Ferienhäuser)		

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan im Bereich Gewerbegebiet Ost und Ost II = Bestand

Als zukünftige Nutzung wird „Gewerbliche Baufläche“ festgelegt (Gewerbegebiet GE gem. §8 BauNVO).

In Abbildung 24 ist die festgesetzte zukünftige Nutzung dargestellt.

BEGRÜNDUNG



Abbildung 4: Flächennutzungsplan-Änderung (1. Änderung) im Bereich Gewerbegebiet Ost und Ost II

Einzelheiten der zulässigen Bebauung und der geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens geregelt.

Folgende Gründe sprechen für die zukünftige Nutzung als gewerbliche Baufläche:

- g) Es liegt konkreter Bedarf an Gewerbeland vor.
- h) Der Bereich liegt direkt angrenzend zum bestehenden Gewerbegebiet, es handelt sich lediglich um eine Erweiterung.
- i) Die Fläche kann durch die bestehenden Straßen und Infrastruktur erschlossen werden.
- j) Es handelt sich, bedingt durch die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung, nicht um ein ökologisch hochwertiges Gebiet.
- k) Der Bereich ist durch das direkt angrenzende Gewerbegebiet Ost bereits deutlich vorbelastet.

Die Ausweisung als gewerbliche Baufläche erweitert das bisherige Gewerbegebiet um ein Stück in Richtung Westen zur bestehenden Mischbebauung. So wird eine Fläche zur baulichen Nutzung verwendet, die bereits zweiseitig von Bebauung umgeben ist und eine Ausweisung an anderer Stelle, z.B. im weiteren Außenbereich, vermieden.

BEGRÜNDUNG

Weitere Einzelheiten zum Anlass und Zweck der Planung, der maßgeblichen Ziele sowie Entscheidungsgründe sind der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 06 der Gemeinde Trautskirchen zu entnehmen.

Im Zuge der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Trautskirchen wird zudem ein kleiner Teilbereich im Flächennutzungsplan an einen bestehenden rechtskräftig gültigen Bebauungsplan angepasst. Hier handelt es sich um das Flurstück Nr. 641, Gemarkung Trautskirchen. Dieses ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan noch als Ackerfläche ausgewiesen (vgl.

Abbildung 3), im rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiet Ost jedoch bereits innerhalb des Geltungsbereiches. Die Anpassung an den bestehenden Bebauungsplan und die damit verbundene Änderung der Darstellung des Bereiches als „Gewerbliche Baufläche“ (vgl.

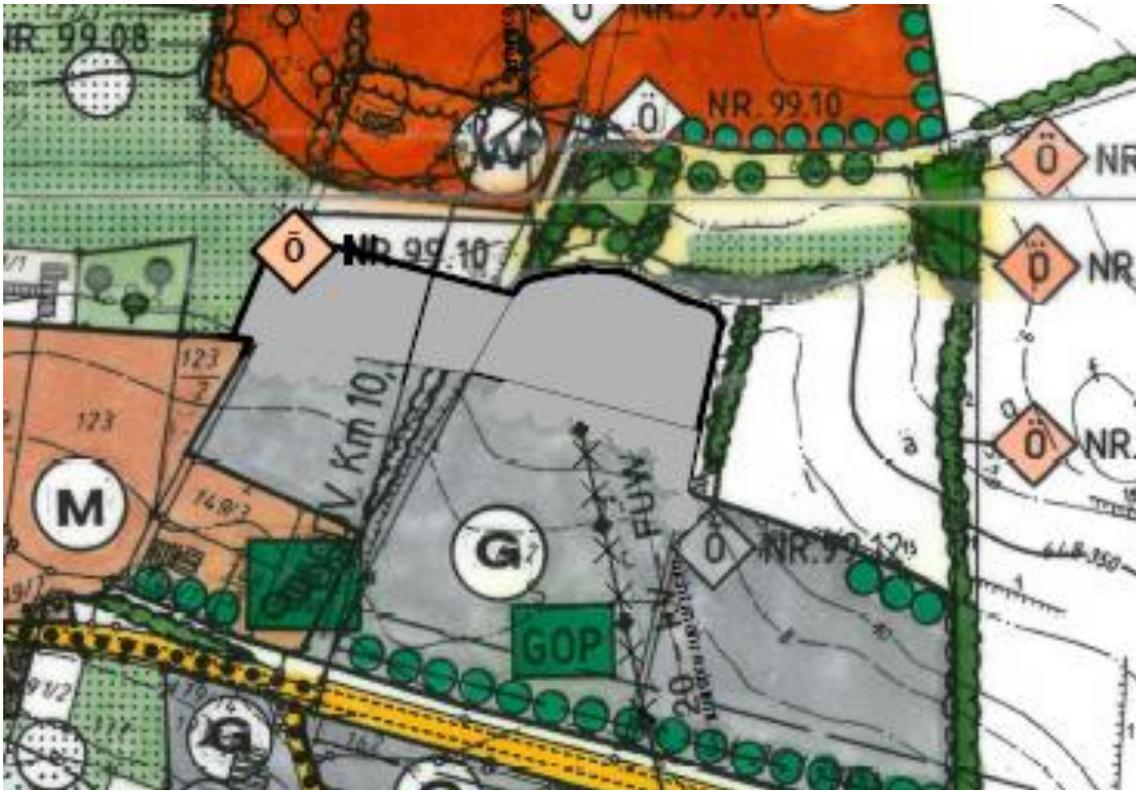


Abbildung 4) erfolgt im Rahmen dieser 1. Änderung des Flächennutzungsplans um dem Entwicklungsgebot zu folgen und den Flächennutzungsplan an die bestehenden Verhältnisse anzupassen.

III. Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB hat die Gemeinde bei der Aufstellung eines Bauleitplanes (gleichmaßen für Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanverfahren) eine Begründung beizufügen, welche als gesonderten Teil einen Umweltbericht mit vorausgehender Umweltprüfung enthält. Im Umweltbericht sind die ermittelten und bewerteten Umweltbelange darzustellen.

BEGRÜNDUNG

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06 „Gewerbegebiet Ost II“ und des Bebauungsplanes Nr. 07 „Hohenrother Straße“.

Die infolge der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen im Bereich des Gewerbegebiet Ost II sind im Grunde die gleichen, wie sie bereits im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 06 dargestellt sind (vgl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 06, Kapitel V). Zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen erlaubt § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sinngemäß, dass bei parallelen Planverfahren die Umweltprüfung für den Bebauungsplan auch für das Flächennutzungsplan-Verfahren Verwendung finden kann. Es wird daher auf den Umweltbericht zum o.g. Bebauungsplan verwiesen. In diesem Verfahren wurde eine umfassende Prüfung der Umweltauswirkungen durchgeführt. Da mit der Änderung des Flächennutzungsplanes keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind, kann im hiesigen Verfahren eine gesonderte Umweltprüfung unterbleiben.

Der Bebauungsplan Nr. 07 „Hohenrother Straße“ kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden. Hier gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 (1) entsprechend, d.h. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht nach § 2a kann abgesehen werden. Weiter kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan sogar dann aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, insofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird und der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst wird. Entsprechend ist für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Wohngebietes „Hohenrother Straße“ ebenso kein Umweltbericht notwendig, die Berichtigungen in diesem Bereich erfolgen im Zuge der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Trautskirchen. Hinsichtlich der Umweltbelange aufgrund der Flächennutzungsplanänderung im Bereich Hohenrother Straße sei dennoch auf die Begründung des Bebauungsplan Nr. 07, Kapitel III.4 verwiesen.

IV. Rechtsgrundlagen / Literaturverzeichnis (Auszug)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist

V. Verfahrensvermerke

Die frühzeitige Behördenbeteiligung (Scoping) nach § 4 Abs. 1 BauGB hat am 23.08.2017 im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren stattgefunden.

BEGRÜNDUNG

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 27.10.2017 im Zuge der o.g. Bebauungsplanverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes in den oben genannten Bereichen beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 22.02.2018 im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Neuhof a.d.Zenn, Nr. 4 / 2018, ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde zwischen xx.yy.zzzz und xx.yy.zzzz im Zusammenhang mit den Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

...

Trautskirchen, den

.....
Gemeindesiegel / Unterschrift 1. Bürgermeister Friedrich Pickel