

# Flächennutzungsplan der Gemeinde Apfeldorf

## 9. Änderung



Planfertiger:

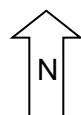
Verwaltungsgemeinschaft Reichling  
Untergasse 3, 86934 Reichling  
Tel 08194/93020 – Fax 08194/1807

Fassung vom 06.05.2022




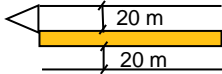
# Bestand



# Änderung



**Zeichenerklärung:**

- 1) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
der Flächennutzungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB) 
  
- 2) Mischgebiet 
  
- 3) Fläche für die Landwirtschaft 
  
- 4) Hauptverkehrsstraße mit Anbaufreier Zone  
und Ortsdurchfahrtsgrenze 

## Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat Apfeldorf hat in der Sitzung vom 22.04.2020 die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 29.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 28.04.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 30.04.2020 bis einschließlich 28.05.2020 öffentlich ausgelegt.
3. Die frühe Behördenbeteiligung (Anhörung der Träger öffentlicher Belange) zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (Fassung 28.04.2020) hat mit Schreiben vom 28.04.2020 mit einer Frist bis 28.05.2020 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 30.05.2022 gefasst.
5. Die Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) und die öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB) zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_.
6. Der Gemeinderat Apfeldorf hat am \_\_\_\_\_ die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ mit Begründung gemäß § 5 BauGB festgestellt.

Apfeldorf, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Gerhard Schmid, Erster Bürgermeister

7. Das Landratsamt Landsberg hat die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ mit Bescheid vom \_\_\_\_\_ Az. \_\_\_\_\_ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Landsberg am Lech, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

8. Die Erteilung der Genehmigung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht, dabei wurden auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplanes hingewiesen.  
Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ ist damit wirksam.

Reichling, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Hentschke, VwR

## **Begründung**

zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Apfeldorf in der Fassung vom 06.05.2022.

### **I. Grundlagenermittlung und Vorbemerkungen**

Das Planungsgebiet liegt am Südrand des Ortsteils Oberapfeldorf und umfasst im Wesentlichen ein gemeindliches Grundstück (Größe ca. 5.000 qm), das aufgrund von Kiesgewinnung teilweise abgegraben wurde.

Auf der Sohle der Abgrabung ist seit geraumer Zeit der Wertstoffhof situiert und damit bereits baulich geprägt. Ob dieser Wertstoffhof noch dem Bebauungszusammenhang nach § 34 BauGB angehört, ist offen. Möglicherweise gehört die Fläche dem baulichen Außenbereich (§ 35 BauGB) an, ist aber durch die bestehende Nutzung bereits erheblich baulich vorgeprägt.

Bislang ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Planungsgebiet liegt sowohl an der Hauptstraße (St 2055) als auch an der Alpenstraße an und ist damit bereits gut erschlossen.

### **II. Ziele der Planung/alternative Planungsmöglichkeiten**

Auf dem planungsgegenständlichen Standort wurde zunächst die Aufstellung eines Plans mit dem Ziel begonnen, die Fläche als Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ darzustellen. Da dieser Standort für die Bedürfnisse der Feuerwehr zu klein ist, wird diese Planung in dieser Form nicht mehr weiterverfolgt. Stattdessen wird die Planung nun mit dem neuen Ziel fortgesetzt, dort ein Mischgebiet auszuweisen. Hierfür sind folgende Erwägungen ausschlaggebend:

In der Gemeinde Apfeldorf besteht ein nennenswerter Bedarf an Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen.

Während die Gemeinde in die Vergangenheit den Bedarf an Wohnbauflächen gut decken konnte, war dies für den Bereich gewerblicher Nutzungen nicht der Fall. Bereits seit längerem versucht die Gemeinde Flächen für ein Gewerbegebiet auszuweisen. Die entsprechenden Planungen reichen in die 90er Jahre des vorigen Jahrhunderts zurück. Bei der damaligen Aufstellung des Flächennutzungsplans wurde letztendlich die Genehmigung für eine Gewerbefläche versagt.

Einen neuerlichen Versuch hat die Gemeinde mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans unternommen, zu der der Aufstellungsbeschluss am 2009 gefasst wurde. Diesem Aufstellungsbeschluss ging eine umfangreiche Standortuntersuchung voraus. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes scheiterte aber daran, dass es keinen Standort gab, der verfügbar, angebunden im Sinne des LEPs und an das überörtliche Straßennetz (St 2055) anschließbar war.

Um den dringendsten Bedarf der örtlichen Gewerbebetriebe zu decken, hat die Gemeinde dann jeweils situationsbezogen kleinräumlich reagiert, z.B. durch Aufstellung des Bebauungsplans „Beim Lagerhaus“ (u.a. zur Erweiterung eines Maschinenbaubetriebes an der Hauptstraße) oder des Bebauungsplans „Gewerbegebiet ehemaliges Lagerhaus“ (zur Sicherung eines örtlichen Baggerbetriebes). Da auch ein jüngster Versuch, gewerbliche Bauflächen (nach vorangegangener Aktualisierung der Standortuntersuchung) für ein größeres Gewerbegebiet keine Aussichten ergeben hat (auch nicht als interkommunales Gewerbegebiet), geht die Gemeinde mit der vorliegenden Planung den Weg weiter, bedarfsbezogen kleinräumlich entsprechendes Baurecht für den vorhandenen Bedarf zu schaffen. Dies nicht zuletzt vor dem Hintergrund, dass die aktualisierte Standortuntersuchung das Ergebnis gebracht hat, dass

diese Fläche die einzige ist, die folgende zentrale Kriterien für eine gewerbliche Nutzung erfüllt:

- gut angebunden ans überörtliche Verkehrsnetz
- angebunden an bestehende Siedlungsstrukturen
- rasch realisierbar

Ähnlich wie bei der bereits angesprochenen Planung „Beim Lagerhaus“ soll die Planung aber nicht nur eine gewerbliche Nutzung ermöglichen, sondern auch den weiterhin vorhandenen Bedarf an Wohnraum decken. Die Planung knüpft an die seit jeher in den gewachsenen Dorfkernen vorhandene Mischung aus Wohnen und Arbeiten an und sieht daher auch eine Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe vor.

Gleichwertige alternative Planungsmöglichkeiten sind nicht vorhanden. Insbesondere ist nach wie vor für gewerbliche Nutzung kein Standort vorhanden, der an bestehende Siedlungen angebunden und durch überörtliche Straßen gut erreichbar ist. Alternative wäre natürlich grundsätzlich das Unterlassen der Planung, allerdings könnte die Gemeinde dann nicht einmal den Bedarf eines einzigen örtlichen Gewerbebetriebes decken. Zudem müsste der vorhandene Bedarf an Wohnungen dann anderweitig gedeckt werden.

### **III. Umweltbericht**

#### **1. Lage**

Das Gebiet liegt am Südrand des Ortsteils Oberapfeldorf.

Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind im Gebiet ebenso wenig ausgewiesen wie Wasserschutzgebiete.

In der Biotopkartierung ist für das Planungsgebiet ein Biotop eingetragen, was in der Realität allerdings nicht vorhanden ist. Diese Fläche ist weitgehend asphaltiert oder aufgekiest.

Die Artenschutzkartierung enthält für das Gebiet keine Einträge.

Es besteht kein Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes.

Am Ostrand besteht ein Gehölz, das aus naturschutzfachlichen Gründen erhalten werden soll. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan soll dieses Gehölz dementsprechend als zu erhalten festgesetzt werden. Es dient als wirksame Eingrünung des Geländes, als Rückzugs-, Nahrungs- und Fortpflanzungshabitat für Vögel, Insekten und Kleinsäuger.

Südlich der Auffahrtsrampe von der Alpenstraße in die Abbausohle weist das Plangebiet einen niedrigwüchsigen kiesigen Südhang für Reptilien und wärmeliebende Insekten wie Heuschrecken auf.

Altlastenverdachtsflächen und kartierte Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

#### **2. Größe**

Die als Mischgebiet vorgesehene Fläche hat eine Größe von ca. 5.000 qm.

#### **3. Gefälle**

Die Alpenstraße liegt auf ca. 704 m üNN, das Gelände der östlichen Grundstücksausfahrt ca. 696,5 m üNN. Der Höhenunterschied beträgt damit von Ost nach West ca. 7,5 m.

#### **4. Umweltbelange**

Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter werden nachstehend aufgezeigt und bewertet:

### **Schutzgut Boden**

Der Bodenaufbau stellt sich wie folgt dar:

Durch die Abgrabung wurde der Boden bereits erheblich verändert. Der Natur einer Kiesgrube entsprechend handelt es sich um kiesigen Boden.

Wiederauffüllungen durch Aushub oder gar Abfall ist der Gemeinde in Bezug auf diese Fläche nicht bekannt.

Die Sohle der Kiesgrube und die Zu- und Abfahrtswege sind derzeit weitgehend asphaltiert oder faktisch wassergebunden versiegelt.

Die gesamte heute bereits versiegelte Fläche im künftigen Mischgebiet beträgt derzeit ca. 2.100 qm.

Im parallel aufgestellten Bebauungsplan soll als Obergrenze für die versiegelte Fläche ein Maß von höchstens 2.000 qm festgeschrieben werden, so dass es gegenüber heute zu keiner weiteren Versiegelung kommt.

Nennenswerte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind damit mit der Planung nicht verbunden.

### **Schutzgut Wasser**

Hauptvorfluter des Planungsraumes ist der Lech ca. 2.000 m westlich des Plangebietes. Im Gebiet selbst sind keine natürlichen oder künstlichen Fließ- oder Stillgewässer vorhanden.

Grundsätzlich führt eine Bebauung zu Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses durch die Versiegelungen. Allerdings wird die versiegelte Fläche gegenüber heute nicht vermehrt. Im Gegenteil kann es durch folgende Festsetzungen auf der Ebene des Bebauungsplans zu einer möglicherweise sogar leichten Verbesserung kommen:

- Empfehlung der Nutzung des Dachwassers zur Gartenbewässerung
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, soweit technisch möglich, bei Verkehrsflächen (Parkplätze, Wege)

### **Schutzgut Klima/ Luft**

Über dem bisherigen Wertstoffhof mit seinen asphaltierten Flächen entsteht bislang nachts kaum Kaltluft. Der Verlust von Kaltluftentstehungsflächen ist durch die Planung nicht zu befürchten.

Folgende Minimierungsmaßnahmen sind auf der Ebene des Bebauungsplans vorgesehen:

- Dachbegrünung: Soweit begrünte Flachdächer (die ausdrücklich für gewerblichen Gebäudeteile zugelassen sind, da ja meist einen größeren Flächenbedarf haben) entstehen, kommt es möglicherweise zu einer Verbesserung des Kleinklimas gegenüber dem jetzigen Stand.

### **Schutzgut Arten und Lebensräume**

Am Ostrand des Plangebiets besteht ein Gehölz, das aus naturschutzfachlichen Gründen erhalten werden soll. Es dient als wirksame Eingrünung des Geländes, als Rückzugs-, Nahrungs- und Fortpflanzungshabitat für Vögel, Insekten und Kleinsäuger.

Südlich der Abfahrtsrampe von der Alpenstraße in die Abbausohle weist das Plangebiet einen niedrigwüchsigen Südhang für Reptilien und wärmeliebende Insekten wie Heuschrecken auf.

Folgende Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen sind auf der Ebene des Bebauungsplans vorgesehen:

- Erhalt der Gehölze am Ostrand und am Nordwestrand des Plangebiets.
- Erhalt der Kiesböschung oder (falls dies nicht möglich ist), ersatzweise Anlegung von Reptilienhabitaten

Aufgrund des vermiedenen Eingriffs bzw. der ersatzweisen Anlegung von Reptilienhabitaten sind keine nennenswerten verbleibenden Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist bereits durch den vorhandenen Wertstoffhof geprägt. Indem dieser nun mit voraussichtlich einem Werkstatt-/Wohngebäude bebaut wird, kommt es zu keinen gravierenden Veränderungen des Landschaftsbildes.

Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild wird auf der Ebene des Bebauungsplans am Ostrand des Geltungsbereichs der Erhalt der Gehölze, die als Ortsrandeingrünung dienen können, festgesetzt.

Folgende Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Festsetzungen für Pflanzbindungen (Erhalt der Gehölze)
- Empfehlung zur Berankung der Außenfassaden mit Kletterpflanzen.

### **Schutzgut Mensch**

Die Erholungsfunktion des Landschaftsraumes wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

### **Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden.

### **Gesamtbewertung**

Aus der Gesamtschau für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich für den Planungsbe-  
reich eine nicht nennenswerte Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Land-  
schaftsbild, insbesondere weil es sich derzeit bereits um eine stark versiegelte Flä-  
che handelt, die nicht zusätzlich versiegelt wird. Im Hinblick auf die vorgesehenen  
Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben keine extern auszuglei-  
chenden Beeinträchtigungen.

## **IV. Erschließung**

Die Erschließung ist durch die bereits bestehende örtliche (Alpenstraße) und überört-  
liche (St 2055) Anbindung bereits vorhanden. Kanal- und Wasserleitungen sind in  
der Alpenstraße vorhanden.

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluss an das Versorgungsnetz der  
Lech-Elektrizitätswerke Augsburg (LEW).

Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises  
Landsberg a. Lech

Apfeldorf, den \_\_\_\_\_

---

Gerhard Schmid,  
Erster Bürgermeister