Gemeinde Icking

Fassung vom: 11.11.2024
Geändert am: 24.03.2025

Begründung

zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Icking

1. Plangebiet

Die Gemeinde Icking verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1994. Der Flächennutzungsplan umspannt das gesamte Gemeindegebiet Wackersberg. Die vorliegende 8. Änderungsplanung umfasst innerhalb der Gemarkung Dorfen die Flurstücke 89 sowie eine Teilfläche des Flurstückes 337/1 (= Bundesstraße B11 mit Randeingrünung).

Der Geltungsbereich der 8. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von gesamt ca. 0,73 ha.

2. Planwerk

Die Änderung des Flächennutzungsplans mit Legende und Begründung wurde im Maßstab 1 : 2.500 erstellt. Planzeichen sowie graphische und farbliche Darstellungen stimmen mit der Planzeichenverordnung 90 überein. Der Flächennutzungsplanänderung wird die vorliegende Begründung beigelegt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Regionalplan Oberland ordnet die Gemeinde Icking dem ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume zu. Zugleich liegt die Gemeinde Icking auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Gemäß Leitbild für die gewerbliche Siedlungstätigkeit soll die organische Siedlungsentwicklung einer Gemeinde den Bedarf der ansässigen Betriebe umfassen sowie den für die Neuansiedlung von Betrieben, die zur örtlichen Grundversorgung oder zur Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind (vgl. RP Z 3.2). In diesem Kontext ist auch die vorliegende Planung zur Ausweisung eines kleineren Gewerbegebietes zu sehen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Icking vom 16.08.1994 stellt den Planbereich (Flurstück 89, Gemarkung Dorfen) größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft dar. Nur der südliche Teilbereich des Flurstückes, der steil zur Bundesstraße 11 abfällt, ist Teil des großflächigen

Hangwaldes zur Loisach und dementsprechend als Fläche für Wald dargestellt. Eine Hauptversorgungsleitung der Energienetze Bayern GmbH ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als quer über das Flurstück 89 verlaufend dargestellt. Eine Nachfrage beim Betreiber ergab einen anderen Verlauf, der in der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt wird.

Im Weiteren liegt eine Teilfläche des Flurstückes 337/1, Gemarkung Dorfen, welches die Bundesstraße 11 umfasst, im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung. Hier sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan öffentliche Verkehrsfläche und Einzelbäume dargestellt. In Natura handelt es sich um eine begrünte, zur Bundesstraße 11 abfallende Böschung. Der Planbereich liegt damit im derzeit nicht überplanten Außenbereich. Rechtsverbindliche Bebauungspläne sind im Planbereich nicht vorhanden. Die amtliche Biotopkartierung des Landkreises Bad Tölz – Wolfratshausen stellt im Planbereich keine Biotopflächen dar.

Im Umfeld der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan eine Erholungsfläche ausgewiesen, die nördlich benachbart außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Dabei handelt es sich um eine Grünfläche, die einen fußläufigen Zugang zu einem Aussichtspunkt über das Loisach-Isartal und die Stadt Wolfratshausen bietet. Im Weiteren liegen landwirtschaftliche Nutzflächen nördlich des Planbereiches. Südöstlich schließt der bis zur Loisach hinabreichende Hangwald an. Bei dem innerhalb des Waldes gelegenen Anwesen (Münchner Straße 2) handelt es sich um ein Wochenendanwesen im planungsrechtlichen Außenbereich, welches wie das kleinere Gebäude der Erdgas Südbayern über das Flurstück 89, Gemarkung Dorfen erschlossen ist. Auf der gegenüberliegenden Seite der Bundestraße 11 grenzt Dorfgebiet (MD) an.

4. <u>Anlass/Zielsetzung der Planänderung: Ausweisung eines Gewerbegebietes in der Gemeinde Icking</u>

Die Gemeinde Icking verfügt bislang nicht über ein Gewerbegebiet. Größere produzierende Gewerbe- bzw. Industriebetriebe fehlen im Gemeindegebiet. Die meist, familiär geführten Handwerksbetriebe sind in der Gemeinde Icking über die im Flächennutzungsplan als allgemeine Wohngebiete sowie als Dorfgebiete ausgewiesenen Flächen verteilt.

Mit dem Flurstück 89, Gemarkung Dorfen verfügt die Gemeinde über ein gut an den öffentlichen Verkehr angebundenes Grundstück, welches im unmittelbaren Umfeld nicht wohnbaulich genutzt wird und im Bereich des intensiv genutzten Ackers keine besonderen ökologischen Funktionen aufweist, weshalb hier die Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung der Fläche grundsätzlich gegeben sind. Aus diesem Grund verfolgt die Gemeinde Icking mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung das Ziel, durch Ausweisung eines Gewerbegebietes die Versorgung der Bevölkerung mit Handwerksleistungen auch weiterhin durch vor Ort ansässige Betriebe sicherzustellen. Entsprechend dient die Änderung des Flächennutzungsplanes der ausschließlichen Ansiedlung von Handwerksbe-

trieben, die an ihren Standorten im Gemeindegebiet unter Platzmangel leiden bzw. für die es sich aus Gründen des Immissionsschutzes anbietet, mit größerem Abstand zu Wohnbauflächen zu siedeln. Auf diese Weise sollen mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung auf dem Flurstück 89, Gemarkung Dorfen die planerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung von mehreren Handwerkbetrieben geschaffen werden.

5. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die Bundestraße 11 gesichert.

6. Immissionen

Die geplante Nutzung hat mögliche Schutzansprüche der Umgebungsbebauung zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wurde durch das IB Greiner eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zu der vorliegenden, im Parallelverfahren durchgeführten Bebauungsplanung erstellt (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche / Geräuschkontingentierung und Verkehrsgeräusche; Bericht Nr. 225039 / 2 vom 06.06.2025). Die Ergebnisse des Fachgutachtens sind in den Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

7. Umweltbericht einschließlich Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

	Bestand	**Planung**
Graphische Darstellung	Aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan	Vorliegende 8. Flächennutzungsplanänderung
Verbale Beschreibung	Der Planbereich umfasst innerhalb der Gemarkung Dorfen das Flurstück 89 sowie eine Teilfläche des Flurstückes 337/1 (= Bundesstraße B11 mit Randeingrünung).	Auf dem gemeindlichen Flurstück 89, Gemarkung Dorfen ist die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche als planerische Grundlage für die Ansiedlung von Handwerkerbetrieben vorgesehen. Der im Süden vorhandene Waldbestand wird erhalten und weiterhin als Fläche für Wald dargestellt. Die Böschung zur Bundesstraße 11 wird weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche mit einer

	Bestand	Planung
		15 m breiten Anbauverbotszone dargestellt. Darüber hinaus wird die Hauptversorgungsleitung für Gas in ihrem korrekten Verlauf dargestellt.
Zielsetzung der Plandarstellung	Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Ansiedlung von Handwerksbetrieben, die an ihren Standorten im Gemeindegebiet unter Platzmangel leiden bzw. für die es sich aus Gründen des Immissionsschutzes anbietet, mit größerem Abstand zu Wohnbauflächen zu siedeln. Mit der hier vorliegenden 8. Flächennutzungsplanänderung sollen auf dem Flurstück 89, Gemarkung Dorfen die planerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Handwerkbetrieben geschaffen werden, damit der Bedarf an handwerklichen Dienstleistungen auch weiterhin durch vor Ort ansässige Betriebe gedeckt werden kann.	
Darstellung im Rechtswirksamen Flächennutzungsplan	Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Icking vom 16.08.1994 stellt den Planbereich (Flurstück 89, Gemarkung Dorfen) größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft dar. Nur der südliche Teilbereich des Flurstückes, der steil zur Bundesstraße 11 abfällt, ist Teil des großflächigen Hangwaldes zur Loisach und dementsprechend als Fläche für Wald dargestellt. Eine Hauptversorgungsleitung der Energienetze Bayern GmbH ist in ihrem Verlauf quer über das Flurstück 89 dargestellt. Im Weiteren liegt eine Teilfläche des Flurstückes 337/1, Gemarkung Dorfen, welches die Bundesstraße 11 umfasst, im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung. Hier sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan öffentliche Verkehrsfläche und Einzelbäume dargestellt.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der überwiegende Teil des Flurstückes 89, Gemarkung Dorfen wird derzeit intensiv als Acker (G11, Maisanbau) intensiv genutzt. Insbesondere im Süden des Flurstückes ragt der Laubmischwald (L63), der sich als Hangwald bis zur Loisach hinabzieht, in die reliefierteren Bereiche des Planbereiches. Demgegenüber ist die Böschung zur Bundestraße 11 (Flurnummer 337/1, Gemarkung Dorfen) von einzelnen Gehölzen (V52) und Straßenbegleitgrün (V51) geprägt. Im Planbereich liegen keine gesetzlich geschützten Biotopfläche und keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.	Mit Realisierung der Planung gehen Vegetations- und Nutzungstypen mit geringer ökologischer Wertigkeit an einem durch die Nähe zur B11 vorbelasteten Standort verloren. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um ca. 3.700 m² intensiv genutzte Ackerfläche. Der Waldbestand wird demgegenüber erhalten.
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	Gemäß Übersichtsbodenkarte Bayern (M 1 : 25.000) liegt der Planbereich im Übergang von Einheit 31a: Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus (kiesführendem) Lehm bis Schluffton (Deckschicht oder Jungmoräne) über Kiesschluff bis -lehm (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt) zu dem Bodenkomplex 56a, der in den steileren Hangpartien vorkommt: fast ausschließlich Syrosem-Rendzina, (Para-)Rendzina und Braunerde, selten Fels aus verschiedenem Ausgangsmaterial an steilen Talhängen. Im Planbereich gibt es keine Oberflächengewässer. Das Untersuchungsgebiet liegt auf ca. 638 m ü. NN. Der Planbereich weist keine besondere lokalklimatische Funktion auf.	Mit der Realisierung der Planung gehen naturnahe, fruchtbare Böden (insbesondere Braunerden) verloren. In Summe sind dadurch ca. 4.000 m² Fläche betroffen. Mit der Überbauung (Versiegelung) und den Nutzungsänderungen, geht eine Verminderung versickerungsaktiver Flächen einher. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a Abs. 5 BauGB). Für die verbindliche Bauleitplanung sollen daher Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel (z. B. Niederschlagswasserversickerung, Pflicht zur Solarnutzung) festgesetzt werden. Aufgrund der Lage und Kleinflächigkeit der geplanten Bebauung werden die voraussichtlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima als geringfügig bis unerheblich eingeschätzt.

	Bestand	Planung
Schutzgut Landschaftsbild	 Der Planbereich (vgl. Foto oben) stellt sich derzeit als überwiegend ackerbaulich genutzte und leicht geneigte Fläche dar. Durch den im Osten und im Süden gelegenen Wald sowie die teilweise mit Gehölzen bestandene Böschung zur Bundestraße 11 ist der Planbereich landschaftsgerecht in die Umgebung eingebunden. Die Emissionen der angrenzenden Bundesstraße 11 sind für den Planbereich als Vorbelastung für das Landschaftsbild und die Erholungseignung zu werten. Insgesamt kommt der ackerbaulich genutzten Teilfläche eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild, den umliegenden Waldflächen hingegen eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild zu.	Mit der 8. FNP-Änderung wird in dem Geltungsbereich eine intensivere Nutzung planerisch vorbereitet, was mit einer Veränderung des Landschaftsbildes (Abnahme der Naturnähe bei Realisierung der Bebauung) einhergeht. Dabei ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Bereich der überplanten Fläche aufgrund der Nähe zur Bundestraße 11 (= bestehende Vorbelastung) und der von Natur aus bestehenden Eingrünung als gering zu werten.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes finden sich keine Baudenkmale, sonstige bedeutende Bauwerke oder Ensembles. Wegen des bekannten Bodendenkmals D-1-8034-0027, Körpergräber des frühen Mittelalters in der Umgebung sowie der Lage an einem Altweg sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Entsprechend wurde der Denkmalschutz gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 19.05.2025 im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.	Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine erheblichen Auswirkungen auf das hier betrachtete Schutzgut zu erwarten. Auf die Regelungen im Bebauungsplan wird hier verwiesen.
Schutzgut Mensch	In Bezug auf das Schutzgut Mensch sind die mit der Ansiedlung der Gewerbebetriebe einhergehenden Schallemissionen/-immissionen relevant.	Entsprechend des Nutzungskonzeptes wurde auf der Planungsebene des Bebauungsplanes durch ein Fachgutachten geprüft, ob der Schutzbedürftigkeitsanspruch der umliegenden Nutzungen gewahrt ist.
„Nullvariante“	Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten.	
Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall werden ausschließlich vorbelastete Flächen (geringe ökologische Wertigkeit) im Umfeld der starkbefahrenen Bundesstraße 11 beansprucht, die zudem bereits Fläche für Versorgungsleitungen zur Erschließung des Wochenendanwesens „Münchner Straße Nr. 2“ dienen. Demgegenüber sollen die wertvolleren Waldflächen im Sinne der Vermeidung von Eingriffen vollständig von der geplanten Bebauung ausgespart werden, was durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu fixieren ist.	
Planungsalternative	Im Gemeindegebiet sind keine geeigneten, standörtlichen Alternativen gegeben, mit denen die dargelegten Zielsetzungen der Gemeinde Icking auf umweltverträglichere und zumutbare Weise erreicht werden können.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha) Empfehlung für die nachzuweisenden	Im vorliegenden Fall wurde überschlägig eine Eingriffsbilanz nach BayKompV erstellt, die einen Kompensationsbedarf von zwischen ca. 4.000 und 5.000 Wertpunkten ermittelt. Nach Prüfung und Konkretisierung der Eingriffsbilanz innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung ist vorgesehen, im näheren Umfeld des Ortsteiles Dorfen Streuobstbestände auf bislang intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen in entsprechendem Umfang neu zu entwickeln.	

	Bestand	Planung
Ausgleichsmaß-nahmen		
Hinweis auf tech-nische Lücken / feh-lende Kenntnisse	Keine	
Empfohlene Monitor-ingmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Keine	
Schwerpunkte der Umweltauswirkungen	Im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein ca. 0,73 ha großes Plangebiet östlich der Bundesstraße 11 mit dem Ziel überplant. Die planerische Zielsetzung ist, auf dem Flurstück 89, Gemarkung Dorfen die planerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Handwerkbetrieben zu schaffen, so dass der Bedarf an handwerklichen Dienstleistungen auch zukünftig durch vor Ort ansässige Betriebe gedeckt werden kann. Zum größten Teil handelt es sich bei den beanspruchten Flächen um intensiv genutzte Ackerfläche mit geringer ökologischer Wertigkeit. Die mit der Planung ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft sollen durch die Anlage von Streuobstwiesen im Gemeindegebiet Icking vollständig kompensiert werden. Details zu den Ausgleichsmaßnahmen sind dem auszuarbeitenden Bebauungsplan zu entnehmen.	