

Begründung

zur

27. Änderung des Flächennutzungsplans

„Gewerbegebiet Mintraching Nord-Ost – Ortsabrundung östlich der
Münchner Straße“



Flächennutzungsplanung
Gmeiner Architekten
Obere Domberggasse 5
85354 Freising

Landschaftsplanung
NRT Bürogemeinschaft
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner Ingenieure
Isarstraße 9
85417 Marzling

Inhalt

Verfahrensvermerke	4
Begründung	6
1. Einleitung.....	6
1.1 Anlass und Aufgabenstellung	6
1.2 Lage des Plangebiets	6
2. Einordnung in die übergeordnete Planung	7
2.1 Regionalplan München.....	7
2.2 Ausweisung im Flächennutzungsplan 2003.....	8
3. Änderung der Landwirtschaftlichen Fläche in Gewerbeflächen.....	8
4. Derzeitige Nutzung	8
5. Begründung und Planungserfordernis.....	8
6. Flächenbilanz	10
7. Natur und Umweltschutz.....	11

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.05.2021 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 20.09.2021 hat in der Zeit vom 28.01.2022 bis 28.02.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 20.09.2021 hat in der Zeit vom 28.01.2022 bis 28.02.2022 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis Beteiligt
5. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Neufahrn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Flächennutzungsplan in der Fassung vom festgestellt.

Neufahrn, den.....

.....

Franz Heilmeier 1. Bürgermeister

(Siegel)

7. Das Landratsamt Freising hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom und AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

(Siegel)

Genehmigungsbehörde

8. Ausgefertigt
Gemeinde Neufahrn, den

.....

Franz Heilmeier 1. Bürgermeister

(Siegel)

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN Gemeinde Neufahrn – 27. Änderung

9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Neufahrn, den

.....

Franz Heilmeier 1. Bürgermeister

(Siegel)

Landratsamt Freising, den

.....

Unterzeichner/-in

Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung am 17.05.2021 die 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neufahrn beschlossen.

Der ursprüngliche Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde stammt aus dem Jahr 2003 und wurde im Laufe der vergangenen Jahre mehrfach an veränderte Rahmenbedingungen angepasst.

Anlass der 27. Änderung ist das Ziel der Gemeinde, im Bereich der im Ortsteil Mintraching einzig verbliebenen zusammenhängenden und nicht bebauten Grundstücke östlich der Münchener Straße und nördlich des Isarweges die planungsrechtlichen Grundlagen für Gewerbeflächen zu schaffen.

Da die geplante Nutzung nicht mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes übereinstimmt, wird dieser im sog. Parallelverfahren gem. § 8 BauGB geändert.

1.2 Lage des Plangebiets

Von der Änderung sind die Flurnummern 2888/1, 2888/7 komplett, sowie die westlichen Teilflächen der Flurnummern 2888, 2887, 2886 und 2884 östlich der Münchener Straße im Gemeindeteil Mintraching betroffen.

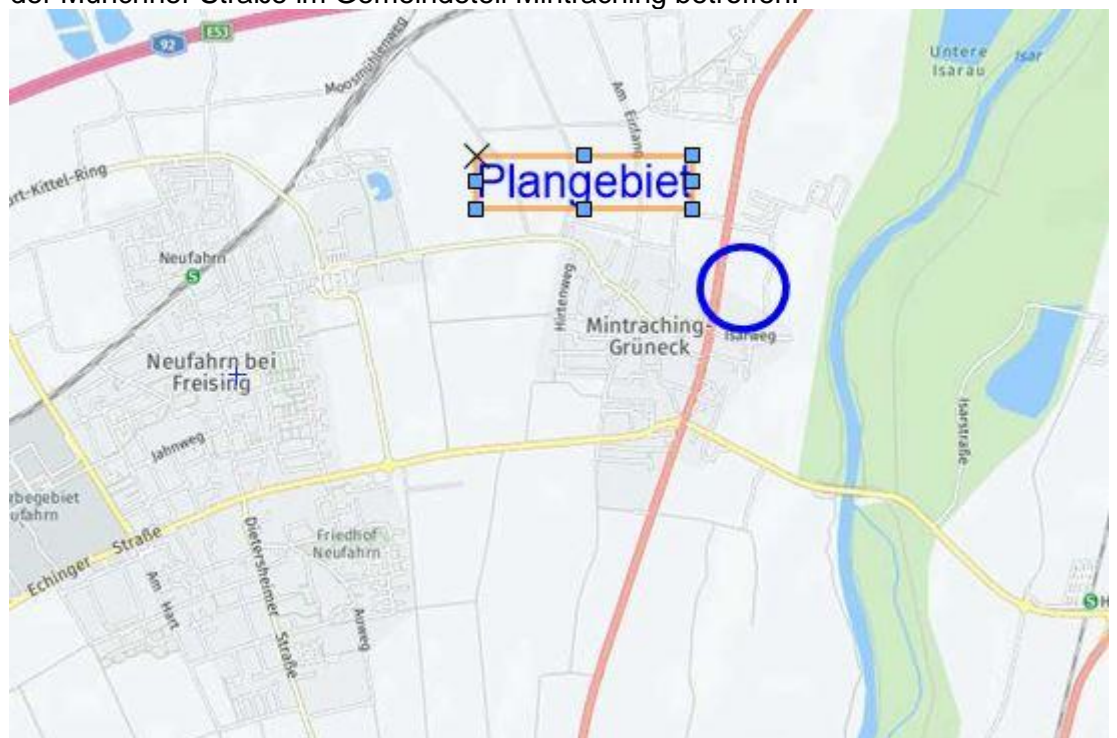


Abb. 1 Lage des Plangebiets, ohne Maßstab

Alle anderen grafischen und textlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neufahrn bleiben unberührt.

2. Einordnung in die übergeordnete Planung

2.1 Regionalplan München

Die Raumstrukturkarte des Regionalplanes München (Stand 01.12.2005) des Regionalen Planungsverbandes München (RPV) weist Neufahrn als Siedlungsschwerpunkt aus.

Die Raumnutzungskarte des RPV (Stand 05.02.2002) im Maßstab 1:100.000 weist auf der Fläche des Planungsgebietes den Bereich als „regionalen Grünzug“ aus. Jedoch befinden sich sowohl im nördlichen Teil des Planungsgebietes als auch direkt südlich davon jetzt schon Gewerbeeinheiten. Weiter im Süden schließt ein Wohngebiet und dann weitere Gewerbeflächen an. Auch im Südosten befindet sich Wohnbebauung.

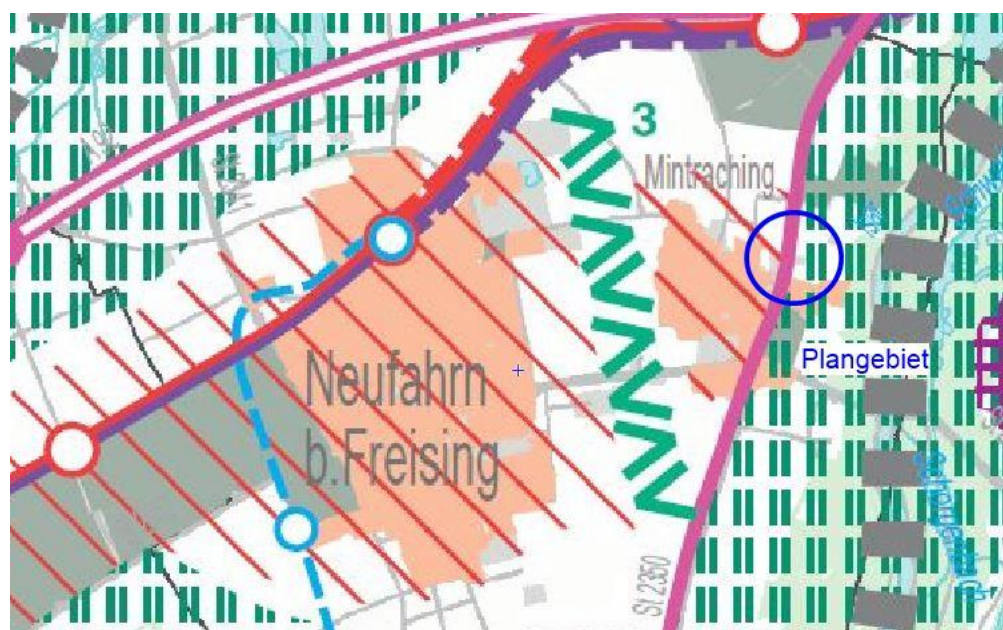


Abb. 2 Auszug aus dem Regionalplan Karte 2 Siedlung und Versorgung, Stand 25.02.2019, Ohne Maßstab, Quelle: Regionaler Planungsverband München

Auszug aus der Legende



2.2 Ausweisung im Flächennutzungsplan 2003

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde stammt aus dem Jahr 2003. Das Plangebiet für die jetzt angestrebte 27. Änderung des Flächennutzungsplans ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

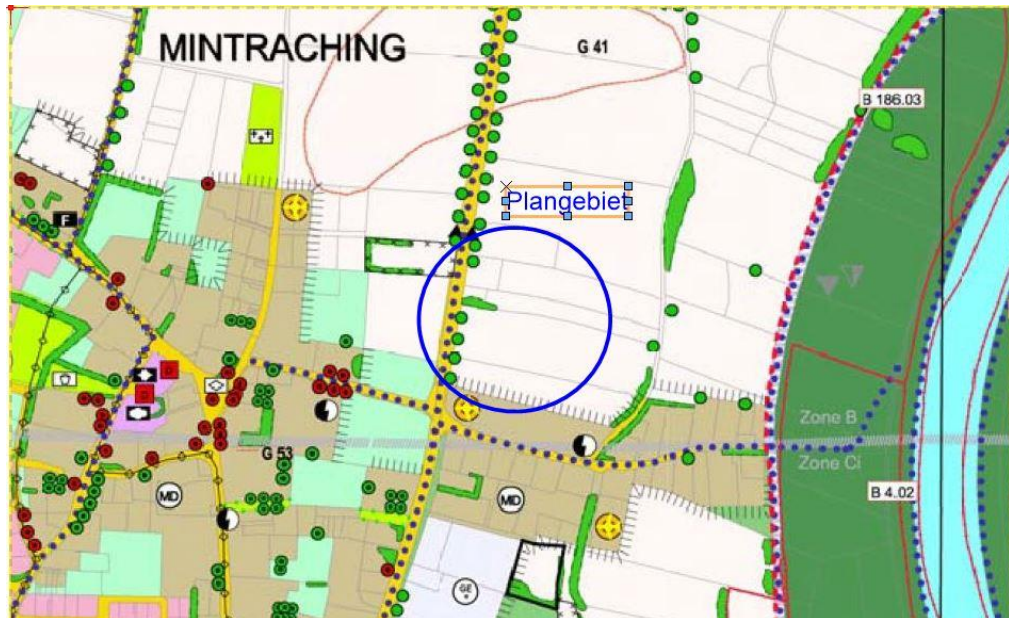


Abb. 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2003, Gemeinde Neufahrn, Ohne Maßstab

3. Änderung der Landwirtschaftlichen Fläche in Gewerbeflächen.

Um das Ortsbild des Ortsteils Mintraching abzurunden, sollen die einzig verbliebenen zusammenhängenden und nicht bebauten Grundstücke östlich der Münchner Straße und nördlich des Isarweges teilweise gewerblich genutzt werden

4. Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit größtenteils als Ackerland genutzt. Nur im nördlichen Teil (Flurnummer 2888/1 und Teilfläche der Flurnummer 2888) befindet sich bereits ein Gewerbebetrieb. In diesem Bereich gibt es auch erhaltenswerten Vegetationsbestand. Im restlichen Plangebiet ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kein erhaltenswerter Vegetationsbestand vorhanden. Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

5. Begründung und Planungserfordernis

Im Ortsteil Mintraching der Gemeinde Neufahrn soll die Nutzung von heutigen Flächen für die Landwirtschaft als Flächen für Gewerbe durch die Neuausweisung im Flächennutzungsplan gesichert werden. Neufahrn ist im Regionalplan München als Siedlungsschwerpunkt an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung Landshut – Freising – München ausgewiesen. Neufahrn zählt zum Verdichtungsraum Stadt- und Umlandbereich.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN Gemeinde Neufahrn – 27. Änderung

Auf den Kommunen im direkten Umfeld von München lastet der Siedlungsdruck der Landeshauptstadt. Besonders die Gemeinden im Korridor zwischen der Münchener Innenstadt und dem Flughafen München im Norden der Stadt sind aufgrund ihrer attraktiven Lage besonders gefragt.

Dies lässt sich am Wachstum der Gemeinde Neufahrn deutlich ablesen, die zuletzt im Zeitraum von 01998 bis zum 31.12.2015 von 16.731 Einwohnern auf 19.468 Einwohner angewachsen ist. Für den Landkreis Freising, zum dem die Gemeinde Neufahrn gehört, ist bis zum Jahr 2025 ein weiteres Bevölkerungswachstum von 20% prognostiziert. Dabei übernimmt das im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ausgewiesene Mittelzentrum Neufahrn b. Freising/Eching vielfältige Aufgaben im großen Verdichtungsraum München.

Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird. Der ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden, flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden und neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Da es sich bei der Ausweisung des Bebauungsplanes um ein Gewerbegebiet mit direkter Eingliederung in die bestehende Gewerbebestruktur und direkter Anbindung an die Münchener Straße und über diese an das überörtliche Verkehrsnetz handelt, sind die Flächen als besonders geeignet zu betrachten und stehen nicht im Konflikt mit den Zielen der Landesplanung.

Im Ortsteil Mintraching werden die an der Münchner Straße angrenzenden Flächen überwiegend gewerblich genutzt. Nur nördlich des Isarweges sind noch zusammenhängende, nicht bebaute Grundstücke vorhanden. Um das Ortsbild abzurunden hat der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn beschlossen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine teilweise gewerbliche Nutzung des östlich der Münchner Straße liegenden Grundstücks zu schaffen. Das südlichste Grundstück im Planungsumgriff (Teil der Flurnummer 2884) soll als Pufferzone zwischen dem neuen Gewerbegebiet und einer möglichen künftigen Wohnbebauung entlang des Isarweges weiterhin als landwirtschaftlich genutzte Fläche festgesetzt werden.

Im Bauleitplanverfahren werden alle relevanten Belange sowie Auswirkungen des Vorhabens berücksichtigt.

6. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von 1,58 ha. 0,3 ha im Norden werden schon als Gewerbe genutzt, 0,72 ha des Planungsgebiets sollen in eine Gewerbefläche umgewandelt werden, 0,33 ha im südlichen Bereich sollen als Pufferzone weiterhin als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt werden. Die Restflächen setzen sich aus öffentlichem Straßenraum im Westen (0,10ha) und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Osten (0,13 ha) zusammen. Im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen, der Bauleitplanung und der Freiflächen- bzw. Objektplanung, wird die Nutzung weiter konkretisiert.

Tabelle: Gegenüberstellung der bisherigen Flächennutzungsplandarstellungen und der geplanten Änderungen

IST-ZUSTAND FNP		IST-ZUSTAND (tatsächlich)		PLAN-ZUSTAND		BILANZ
Flächennutzungsplan (FNP Urfassung und 26. Änderung)	Größe ha	tatsächliche Nutzung	Größe ha	Flächennutzungsplan 27.Änderung	Größe ha	ha
Bau und Verkehrsflächen	0,100	<i>Bau und Verkehrsflächen</i>	0,369	Bau und Verkehrsflächen	0,981	0,881
Anteil Münchner Straße ST2350	0,100	<i>Anteil Münchner Straße ST2350</i>	0,100	Anteil Münchner Straße ST2350	0,100	
Gewerbliche Nutzung	0,000	Gewerbliche Nutzung Fl.-Nr. 2888/1 +2888	0,269	Gewerbliche Nutzung Fl.-Nr. 2888/1 +2888	0,229	
				Gewerbliche Nutzung Fl.-Nr. 2887/1 +2887+2886	0,652	
Flächen für die Landwirtschaft	1,483	<i>Flächen für die Landwirtschaft</i>	1,091	Flächen für die Landwirtschaft	0,335	-1,148
Fl.Nr. 2888/1	0,118	<i>Fl.Nr. 2887</i>	0,143	Fl.Nr. 2884	0,331	
Fl.Nr. 2888	0,224	<i>Fl.Nr. 2886</i>	0,617	Fl.Nr. 2886	0,004	
Fl.Nr. 2887/1	0,050	<i>Fl.Nr. 2884</i>	0,331			
Fl.Nr. 2887	0,143					
Fl.Nr. 2886	0,617					
Fl.Nr. 2884	0,331					
Grünflächen	0,000	<i>Grünflächen</i>	0,123	Grünflächen	0,267	0,267
		<i>Fl.Nr. 2888/1 Ortsrandgrün/Pflanzstreifen</i>	0,009	Fl.Nr. 2888/1 Ortsrandgrün/Pflanzstreifen	0,029	
		<i>Fl.Nr. 2888 Ortsrandgrün und Gehölzbestand</i>	0,064	Fl.Nr. 2888 Ortsrandgrün und Gehölzbestand	0,084	
		<i>Fl.Nr. 2887/1 Gehölzbestand</i>	0,050	Fl.Nr. 2887/1 Pflanzstreifen und Gehölzbestand	0,007	
				Fl.Nr. 2887 Pflanzstreifen und Gehölzbestand Planung	0,041	
				Fl.Nr. 2886 Pflanzstreifen und Gehölzbestand Planung	0,106	
Summe	1,583		1,583		1,583	

7. Natur und Umweltschutz

Bezüglich der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich wird auf den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 134 „Gewerbegebiet Mintraching Nord-Ost – Ortsabrundung östlich der Münchner Straße“ in der Fassung vom 21.06.2022 und dem dazu gehörenden Umweltbericht in der Fassung vom 14.10.2021 verwiesen

Der Geltungsbereich liegt am Rand des regionalen Grünzugs Isartal, der als überregionale Klimaachse besonders zum Frischlufttransport und als Luftaustauschbahn bedeutsam ist. Besonders in dicht bebauten Bereichen trägt der regionale Grünzug zur Verbesserung des Klimas bei und beugt der Bildung von Wärmeinseln vor. Nördlich als auch südlich von der Baugrenze befindet sich bereits eine bestehende Bebauung, welche den Siedlungsbereich zum regionalen Grünzug hin abgrenzen. Bei dem Bebauungsplan Nr.134 wird somit lediglich eine bauliche Lücke geschlossen. Aus diesem Grund ist nicht davon auszugehen, dass die Planung negative Auswirkungen auf die Funktion des regionalen Grünzuges Isartal als Frischlufttransport- bzw. Luftaustauschbahn nimmt. Neben der Funktion als Klimaachse übernimmt der regionale Grünzug im Bereich Unterföhring-Freising auch eine Funktion der Erholungsvorsorge. Der Bereich rund um die Isar sowie die angrenzenden Waldbereiche werden als Erholungsraum zum Wandern oder Radfahren genutzt. Die Fläche des Geltungsbereiches wurde bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt und liegt in unmittelbarer Nähe zur Münchner Straße. Der Erholungsraum rund um die Isar mit Fuß- und Radwegen liegt östlich des Geltungsbereiches. Zu diesem Bereich hin wird der Geltungsbereich durch die Ausgleichsfläche A1 eingegrünt. Es geht durch die Planungen somit keine Flächen verloren die unmittelbar zur Erholung genutzt werden.

Neufahrn b. Freising, den

Freising, den

1.Bürgermeister

Franz Heilmeier

Gmeiner Architekten

Norbert Gmeiner