

Gemeinde Neufahrn



Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 122 „NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON-Areal“

Zusammenfassende Erklärung

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Kochelseestraße 11
81371 München

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Bettina Gerlach, Stadtplanerin AK NW + ByAK
Dipl.-Ing. (FH) Sigrid Hacker, Landschaftsarchitektin ByAK

1 Vorhaben und Ziele der Bauleitplanung

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn hat in seiner Sitzung am 27.04.2015 die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON-Areal“ beschlossen. Das Verfahren für die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes als zweistufiges Regelverfahren mit einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. BauGB durchgeführt.

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes war es, eine Nachnutzung der Fläche des ehemaligen Produktionsstandorts der Firma AVON als Gewerbegebiet zu realisieren, da die derzeitige Übergangsnutzung des Gebäudes dem Potenzial der Fläche nicht gerecht wird. Es sollte die Grundlage für eine kleinteiligen, gewerblichen Nachnutzung der bestehenden Industriebrache gelegt werden, die in der Gemeinde Neufahrn 700 – 1000 neue Arbeitsplätze schaffen soll.

Dabei war in städtebaulicher Hinsicht vor allem auf die Verträglichkeit des Gewerbe-parks und dessen verkehrlichen, schalltechnischen und lufthygienischen Auswirkungen mit der angrenzenden Wohn- und Mischgebietenutzung Wert zu legen. Auch die Verknüpfung des Planungsgebiets mit der Umgebung, sowie die Anbindung des Planungsgebiets an die Staatsstraße 2053 durch die Schaffung einer neuen Westanbindung sollte verbessert und gleichzeitig eine, der Ortseinfahrt Neufahrns angemessene städtebauliche Situation gesichert werden.

Die grünordnerischen Ziele lagen in der Sicherung einer ausreichenden Eingrünung und Durchgrünung des Gewerbegebiets, sowie in der Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Artenschutzes. Darüber hinaus sollte eine freiraumplanerisch hochwertige Eingangssituation an der Straße Am Hart und am Ortseingang von Neufahrn geschaffen werden.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die oben genannte Änderung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 2a BauGB ermittelt und bewertet wurden. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognosen und die Entwicklung des Umweltzustandes sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wurden in einem Umweltbericht zusammengefasst.

Nachfolgend werden die Ergebnisse des Umweltberichts in Bezug auf die Betroffenheit der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild und Erholung, dem Menschen und seiner Gesundheit sowie Kultur- und Sachgüter zusammengefasst.

Das Planungsgebiet liegt weder im Regionalen Grünzug noch im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Im engeren Umfeld des zu ändernden Bebauungsplangebietes sind keine Schutzgebiete und -objekte nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz vorhanden. An der südwestlichen Ecke des Untersuchungsgebietes grenzt das Landschaftsschutzgebiet 100.21 Echinger Lohe, dessen äußere Grenze in ca. 10 m Entfernung zum Planungsgebiet verläuft und in diesem Bereich durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist.

Schutzgut Pflanzen: Durch die Planung ist eine grundsätzliche Erhöhung der Versiegelung, sowie der Verlust von Lebensräumen zu erwarten. Mit der Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, durch die Schaffung von 7.000 m² Ausgleichsfläche in der Fröttmaninger Heide, kann der Eingriff jedoch kompensiert werden.

Schutzgut Tiere: Bis auf einen teilweisen Verlust von Lebensräumen für Tiere ist davon auszugehen, dass durch die Festsetzung geeigneter grünordnerischer Maßnahmen im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan vermieden werden kann, dass durch das Planungsvorhaben Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG eintreten.

Schutzgut Boden: Laut Altlastenkataster sind auf dem Planungsgebiet mit mittlerer Bedeutung keine Altlastenverdachtsflächen kartiert. Durch das Planungsvorhaben ist mit einem Verlust von Böden durch weitere Versiegelung zu rechnen. Es erfolgt im Bebauungsplan eine Festsetzung des Versiegelungsgrades. Dieser kann wiederum durch geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Schutzgut Wasser: Der Grundwasserstand befindet sich auf ca. 2-3 m unterhalb des Geländes. Es wird kein baulicher Eingriff ins Grundwasser vorgenommen, wodurch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zu erwarten sind.

Schutzgut Luft: Das Planungsgebiet ist durch Beeinträchtigungen der Luftqualität durch umgebende Nutzungen, wie der Staatsstraße 2053 und im Norden angrenzende Gewerbegebiete und landwirtschaftliche Flächen vorbelastet. Durch die Planung ergeben sich keine erheblichen Schadstoffemissionen durch zusätzliche Verkehrsbelastung, die einen Ausgleich erforderlich machen.

Schutzgut Klima: Das Gebiet übernimmt keine klimatische Ausgleichsfunktion auf Flächennutzungsplanebene. Durch die Festsetzung geeigneter grünordnerischer Maßnahmen im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan soll zur Verbesserung des Kleinclimas im geplanten Gewerbegebiet beigetragen werden.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung: Es liegt bereits eine stark anthropogene Überformung des Planungsgebiets und seiner Umgebung vor, wobei keine Bedeutung der Fläche für die Erholungsnutzung gegeben ist. Die Errichtung eines Gewerbegebiets führt zu einer sichtbaren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, jedoch sind bei Berücksichtigung der festgeschriebenen Maßnahmen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen gegeben.

Schutzgut des Menschen und seiner Gesundheit: Die Errichtung eines Gewerbegebiets führt zu Lärmemissionen. Durch Festsetzung einer Kontingentierung der Geräuschemissionen im Bebauungsplan können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den angrenzenden Gebieten sichergestellt werden.

Kultur- und Sachgüter: Kultur- und Sachgüter sind von der Planung bis zur Ermittlung im Bauvollzug nicht direkt betroffen. Eine denkmalrechtliche Erlaubnis bezüglich, sich in unmittelbarer Nähe befindlicher Bodendenkmäler, ist im Zuge des Bauvollzugs zu erwirken.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich:

Insgesamt entsteht durch die unvermeidbaren Eingriffe der Planung in Natur und Landschaft ein Bedarf von 7.000 m² Ausgleichsfläche. Diese Fläche kann nicht im

Planungsgebiet selbst nachgewiesen werden, weshalb mit dem Heideflächenverein eine Ausgleichsfläche in der Fröttmaninger Heide gesichert wurde.

Der Ausgleich findet auf der Flurnummer 309 der Gemarkung Freimann statt und wurde auf zwei Ausgleichsflächen aufgeteilt. Die erste Fläche beträgt 1.887 m², die zweite 5.113 m².

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Verfahren **gem. § 3 Abs. 1 BauGB** (frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit), **§ 4 Abs. 1 BauGB** (frühzeitige Behördenbeteiligung), **§ 3 Abs. 2 BauGB** (öffentliche Auslegung) **§ 4 Abs. 2 BauGB** (Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange) und **§ 4a Abs. 3 BauGB** (eingeschränkte Beteiligung) gingen Stellungnahmen mit Einwänden, Anregungen oder Hinweisen von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange ein: Regierung von Oberbayern, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding, Landratsamt Freising (Ortsplanung, Immissionsschutz, Altlasten, Untere Naturschutzbehörde), Wasserwirtschaftsamt München, staatliches Bauamt Freising, Straßenverkehrsamt Freising, Flughafen München GmbH, Handwerkskammer für München und Oberbayern, Energie Südbayern GmbH, Gemeinde Eching, Freiwillige Feuerwehr Gemeinde Neufahrn, Deutsche Bahn AG, Deutsche Telekom, Bayernwerk AG, Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Heinz Spedition – Kühlhaus, Lagerung und Entsorgung.

Außerdem haben folgende private Dritte Stellung genommen: Petition der Anwohner im Lohweg 25, Agenda 21 Neufahrn (AK Verkehr, AK Gemeindeentwicklung). Darüber hinaus wurde eine Erörterungsveranstaltung am 06.07.2015 im Rathaus Neufahrn abgehalten.

Die Regierung von Oberbayern begrüßte die Nutzung vorhandener Potentiale zur Stärkung der Wirtschaftsstruktur und wies darauf hin, dass im Gewerbegebiet lediglich kleinflächiger Einzelhandel zulässig ist. Zudem nannte sie allgemeine und besondere Belange des Brandschutzes, die bei der Flächennutzungsplanänderung sicherzustellen sind. Diese werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und des Bauvollzugs geprüft.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gab Einverständnis zum Planungsvorhaben und verwies gleichzeitig auf mögliche Bodendenkmäler auf dem betroffenen Grundstück, sowie die notwendige Einholung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bei Bodeneingriffen gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG. Dies wurde in der Planzeichnung des Bebauungsplans unter Ziff. E aufgenommen.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding verwies auf unvermeidbare Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen für das Planungsgebiet und einen entsprechend einzuhaltenden Mindestabstand bei der Pflanzung von Bäumen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Eine Zugänglichkeit zu den Feldern der Landwirte muss sichergestellt werden.

Dem Einwand des Landratsamt Freising, Fachbereich Ortsplanung, bezüglich einer maximale Höhe von Werbeflyern, sowie der Aufnahme von Festsetzungen zur Gestaltung des Gebäudes wurden durch eine entsprechende Satzungsbestimmung, sowie der Anpassung des städtebaulichen Vertrags durch Gemeinde und Investorin Rechnung getragen.

Das Landratsamt Freising, Fachbereich Immissionsschutz, bat um die Berücksichtigung der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz.

Das Landratsamt Freising, Fachbereich Bodenschutz- und Abfallrecht, wies auf eventuell vorhandenen Altlasten auf dem Plangebiet hin. Eine durchgeführte Oberbodenuntersuchung ergab keine Hinweise auf mögliche schädliche Bodenverunreinigungen.

Die untere Naturschutzbehörde des Landratsamts Freisings trat mit der Forderung heran, artenschutzrechtliche Verbotsbestände zu unterlassen und bemängelte den Umfang der artenschutzrechtlichen Unterlagen und deren Bewertungen. Diesen wurden durch Ergänzungen im Umweltbericht, sowie einer entsprechenden Bauzeitensteuerung und der Erhöhung der ursprünglich berechneten Ausgleichsflächen auf nun 7.000 m² Rechnung getragen. Der Hinweis zur Eintragung einer beschränkten persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern oder der Gemeinde Neufahrn, sowie die Pflicht der unverzüglich nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans durchzuführenden Meldung der Ausgleichsflächen wurde zur Kenntnis genommen und an den Investor weitergeleitet. Der Einwand der Nichtanrechenbarkeit bereits vorhandener Bäume als Ersatzpflanzungen für zu fällende Bäume wurde in der Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Der Vorschlag von Pflanzlisten wurde, wie auch der teilweise Erhalt einzelner schützenswerter Bäume, umgesetzt. Zudem konnte die Planzeichnung aufgrund artenschutzrechtlicher Einwände bezüglich des Einflusses von Beleuchtungsanlagen und der möglichen Spiegelungen von Fassaden und Fenster entsprechend ergänzt werden.

Das Wasserwirtschaftsamt München brachte Bedenken zur Niederschlagswasserentsorgung auf dem Planungsgebiet ein. Die Ergebnisse eines Abstimmungsprotokolls zwischen Wasserwirtschaftsamt und dem für das Entwässerungskonzept zuständigen Ingenieurbüro wurden in die Begründung des Bebauungsplans mitaufgenommen.

Entsprechend des Hinweises des staatlichen Bauamts Freising über eine Anbauverbotszone im Verknüpfungsbereich der Ortsdurchfahrt der Staatsstraße St 2053 wurde die Planzeichnung korrigiert. Die Erschließung des Planungsgebiets an die Staatsstraße wird durch einen, mit der obersten Baubehörde und dem staatlichen Bauamt abgestimmten, lichtsignalgesteuerten Vollanschluss möglich sein. Die Kostenübernahmen sind im städtebaulichen Vertrag zu regeln. Der Hinweis auf freizuhaltende Sichtdreiecke wurde in den Bebauungsplan mitaufgenommen.

Das Straßenverkehrsamt Freising schloss sich den Absprachen mit dem staatlichen Bauamt bezüglich des Anschlusses an die Staatsstraße St 2053 an.

Die Flughafen München GmbH verwies auf die Lage des überplanten Gebiets der Gemeinde Neufahrn innerhalb der Lärmschutzzone Ca des Regionalplans mit entsprechenden Lärmemissionen, die eine Nutzungseinschränkung zur Folge haben können. Wohnnutzungen sind im Plangebiet unzulässig. Entsprechende Festsetzungen zu den Schalldämmmaßnahmen für Büroräume wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern begrüßte das Bestreben der Gemeinde und des Vorhabenträgers, Flächen für örtliche Firmen aus dem Handwerk und dem Mittelstand bereitzuhalten.

Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern wies auf angrenzende Wohngebiete hin und forderte die Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Konflikte durch die Planung, die zu Beeinträchtigungen für die Unternehmen führen

könnten. Der Bebauungsplan setzt Emissionskontingente fest, die die geplante gewerbliche Nutzung sicherstellen.

Die Energie Südbayern GmbH informierte über eine Erdgas Hochdruckleitung und eine Gastation im Bereich Grüneckerstraße. Diese bleiben jedoch von den Planungen unberührt.

Die Gemeinde Eching befürchtete, dass mit der Planung eine erhöhte Verkehrsbelastung für ihr Gemeindegebiet entstehen und diese die Ortsdurchfahrten weiter belasten könnte. Sie forderte den Abschluss städtebaulicher Verträge der Gemeinde Neufahrn mit den Grundstückseigentümern, bzw. künftigen Nutzern um Einfluss auf die Verkehrslenkung zu nehmen. Durch eingeholte Verkehrsgutachten kann davon ausgegangen werden, dass der Großteil der Fahrzeuge bei der Anschlussstelle 69 (Eching) auf die Autobahn fahren und dadurch die Ortslage Eching nicht zusätzlich belasten werden. Zudem ist der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages gem. Art. 56 Abs. 2 BayVwVfG in diesem Fall nicht möglich.

Die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Neufahrn brachte einige technische Hinweise zum Löschwasserbedarf ein, die im Rahmen des Bauvollzugs zu berücksichtigen sind.

Aufgrund der nördlich des Planungsgebiets gelegenen Bahnanlagen informiert die Deutsche Bahn AG über aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen. Durch die relativ große Entfernung von 700 m sind relevante Beeinträchtigungen im Planungsgebiet jedoch nicht zu erwarten.

Die Deutsche Telekom forderte auch zukünftig eine ungestörte Nutzung ihres Netzes, sowie die Möglichkeit einer zukünftigen Erweiterung, weshalb in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden sollen. Einer Überbauung ihrer Telekommunikationslinien durch die Bepflanzung im Bereich der Echinger Straße stimmte sie nicht zu.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes informierte die Bayernwerk AG über die notwendige Errichtung von fünf neuen Transformatorenstationen. Sie bat um die Freihaltung entsprechender Flächen. Die Errichtung der Übergabestationen ist im gesamten Planungsgebiet zulässig.

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gab Hinweise zum Bauvollzug bezüglich der Erschließung des Gebietes.

Die Heinz Entsorgung GmbH & Co. KG wies auf die notwendige Dimensionierung und Beschaffenheit der Fahrwege für die zur Leerung der kommunalen Hausmüllgefäße eingesetzten LKW hin. Eine ausreichende Dimensionierung auch für dreiaxlige Müllfahrzeuge ist gegeben.

Die Petition der Anwohner im Lohweg 25 äußerte Bedenken hinsichtlich der Wohnqualität im Bebauungsplan Nr. 48 „Am Lohweg“ durch das Planungsvorhaben. Besonders Beeinträchtigungen durch Lärm- und Feinstaubbelastung, sowie zusätzlichem Verkehr wurden befürchtet. Dieser Bebauungsplan bleibt jedoch von der Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 122 grundsätzlich unberührt. Im Rahmen der Planung wurden zudem Emissionskontingente festgesetzt, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung sicherstellen.

Die Agenda 21 Neufahrn (Arbeitskreis Verkehr und Arbeitskreis Gemeindeentwicklung) gab Bedenken zu den verkehrsplanerischen Entwicklungen der letzten Jahr-

zehnte in Neufahrn und forderte deshalb im Rahmen der Erschließung des Planungsgebiets eine Priorisierung und Wohldimensionierung der Fußgänger- und Radwegverbindungen. Zusätzlich dazu wurden Einwände bezüglich des Ausmaßes der Begrünung und des Umweltschutzes, der möglichen architektonischen Gestaltung der Bebauung, sowie möglicher klima-thermischer Belastungen eingebracht. Eine Berücksichtigung erfolgte soweit es der Rahmen des Bebauungsplans erlaubt.

Auf der Erörterungsveranstaltung im Rathaus Neufahrn am 06.07.2015 war es den Bürgern möglich, Einwände und Hinweise zum Planungsvorhaben einzubringen. Es wurden Kommentare zu den Themen Erschließung und Verkehr, Nutzung, Parken, Schall und Ortsbild/Städtebau abgegeben, bei denen teils auf die eingeholten Fachgutachten verwiesen konnte und die – soweit es möglich war – Berücksichtigung im Flächennutzungs- und Bebauungsplan fanden.