

Gemeinde Neufahrn Bebauungsplan Nr. 62 "Gewerbegebiet an der Fürholzer Straße, Massenhausen"

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Ziel des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung einer Gewerbefläche GE nach § 8 BauNVO auf einem bisher hauptsächlich als Lagerplatz genutzten Grundstück, das somit einer geordneten Entwicklung zugeführt werden soll unter Berücksichtigung der Ortsrandlage.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am südöstlichen Ortsrand von Massenhausen jenseits der Staatsstraße 2339 auf den Flurstücken 596/6 und 596/5, jeweils Gemarkung Massenhausen.

2 Verfahrensablauf

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs.1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentliche Belange nach § 4 Abs.1 BauGB zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 17.02.2010 fand in der Zeit von 14.05.2010 bis 18.06.2010 statt.

Insgesamt wurden 61 Fachstellen bzw. Behörden beteiligt. Von 12 Fachstellen und von einer Gruppe privater Anwohner wurden Anregungen und Einwendungen vorgetragen.

Bei den Fachstellen handelt es sich um die Agenda 21 Gruppe Neufahrn, die Flughafen München GmbH, das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding, der Bund der Selbstständigen, der Bund Naturschutz Kreisgruppe Freising, die Regierung von Oberbayern, das Staatliche Bauamt Freising, das Landratsamt Freising mit den Sachgebieten Bauleitplanung, Straßenverkehrsbehörde, Altlasten und Unterer Naturschutzbehörde, EON Bayern AG.

Der Flughafen-, Planungs- und Umweltausschuss befasste sich in seiner Sitzung am 26.07.2010 mit den Stellungnahmen und würdigte diese beschlussmäßig. Die anschließende öffentliche Auslegung des gebilligten Änderungsentwurfes mit Begründung und Umweltbericht fand in der Zeit vom 12.11.2010 bis 15.12.2010 statt.

Hierbei gingen keine Anregungen oder Einwendungen der Öffentlichkeit ein. Von folgenden 9 Fachstellen gingen umweltrelevante Bedenken und Anregungen ein:

Von der Agenda 21 Gruppe Neufahrn, der Kreishandwerkerschaft, dem Wasserwirtschaftsamt, dem Landratsamt Freising Sachgebiete Gesundheitsamt und Sachgebiet Altlasten, von der Industrie- und Handelskammer, vom Staatlichen Bauamt Freising, von der EON Bayern AG und von der Freiwilligen Feuerwehr.

In seiner Sitzung vom 16.05.2011 beschloss der Gemeinderat Neufahrn den Bebauungsplan Nr. 62 unter Berücksichtigung der Würdigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung als Satzung gemäß § 10 BauGB.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange, Berücksichtigung und Abwägung der Eingaben aus den Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen

Die einzelnen Umweltbelange sind maßgeblich im Zuge der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt worden. Die Ergebnisse dieser Prüfung wurden im Umweltbericht dargelegt. Dieser liegt dem Bebauungsplan als Anlage 1 bei.

Um sicherzustellen, dass das Artenschutzrecht nach den § 44 und 45 BNatSchG ausreichend beachtet wird, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in Form einer Potenzialabschätzung durchgeführt. Die Ergebnisse sind Anlage 2 des Bebauungsplans zu entnehmen.

Zur Darstellung der Grundzüge der Bebauungs- und geänderten Flächennutzungsplanung, zum Untersuchungsrahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung und zur Vorabstimmung fand am 11.03.2010 ein Abstimmungstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Freising statt. Hierbei wurden überschlägig Art und Umfang des Eingriffs, vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen sowie die zu untersuchenden Tiergruppen im Zuge der saP vorgestellt. Die UNB stimmte der Vorgehensweise und den planerischen Grundzügen zu.

Die **Untersuchung der Umweltbelange** im Zuge der Umweltprüfung ergab folgende Ergebnisse:

Die Auswertung der übergeordneten Fachplanungen ergab, dass das Plangebiet sowohl in einem Regionalen Grünzug, einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet als auch einem Landschaftsschutzgebiet liegt.

Die Untersuchung der Verträglichkeit mit den jeweiligen Schutzzielen ergab, dass das Vorhaben insbesondere aufgrund seiner randlichen Lage und im Vergleich zur derzeitigen Nutzung nicht nachteilig auf die jeweiligen Funktionen und Ziele der Schutzgebiete wirkt.

Auf die natürlichen Schutzgüter hat die Planung folgende Auswirkungen:

Das Schutzgut Mensch ist nicht nachteilig betroffen, da die landschaftliche Erholungsqualität nicht beeinträchtigt und das Verkehrsaufkommen nicht signifikant zunehmen wird.

Für Tiere und Pflanzen und ihre Lebensräume ruft die Planung keine dauerhaft nachteiligen Wirkungen hervor. Kurzfristig verringert sich allerdings der Gehölzanteil im Vergleich zum Ist-Zustand, bis sich die gepflanzten Bäume und die Sukzessionsfläche über einige Jahre entwickelt haben.

Auf den Schutz von Boden und Wasser wirkt die etwas zunehmende Versiegelung verschlechternd, allerdings wirken die geplante extensive Grünlandnutzung im Bereich der südlichen Ausgleichsfläche, die Gehölzentwicklung und der Rückbau der Uferverbauung an der Moosach mit Abflachung der Uferzone begünstigend. Insgesamt ist der Eingriff für die Schutzgüter Boden und Wasser als gering erheblich einzustufen.

Für die klimatischen Bedingungen sind die Auswirkungen der Planung aufgrund der standörtlichen Ausgangsbedingungen ebenfalls nicht erheblich.

Auf das Landschafts- und Ortsbild wirkt die Umsetzung des Bebauungsplans positiv, da die derzeit optisch wenig ansprechende Lagerplatznutzung an der südlichen Ortseinfahrt durch eine gut in die Landschaft eingebundene Bebauung und der Lage entsprechend gestaltete Freiflächen ersetzt wird.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ergab einen Kompensationsbedarf von 2.410 m². Hierfür stehen innerhalb des Geltungsbereichs zwei Teilflächen zur Verfügung: Auf dem südlichen Teilbereich der Flur-Nr. 596/5 ist auf einer Fläche von 1.850 m² die Anlage eines artenreichen extensiven Grünlandes vorgesehen mit einem hohen Anteil an standorttypischen Kräuter- und Gräserarten. Die Einsaat erfolgt mit Saatgut aus gebietseigener Herkunft. Die verbleibenden 650 m² werden im nördlichen Geltungsbereich angelegt. Hier werden einige Einzelbäume gepflanzt, es wird in einem Teilabschnitt die Uferverbauung der Moosach rückgebaut und es soll sich ein Mosaik aus Flachwasserbereich, gewässerbegleitender Hochstaudenflur und Feuchtgehölzen entwickeln.

Die Umweltprüfung kam zum Schluss, dass Umsetzung der geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und nach Durchführung der dargestellten Ausgleichsmaßnahmen keine nach § 14 (1) BNatSchG erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

Die in der **frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange** eingegangenen Anregungen und Bedenken und ihre Würdigung sind nachfolgend dargestellt:

Beteiligung von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange (nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB)	
Stellungnahme	Art und Weise der Berücksichtigung
<p>[Agenda 21 Gruppe Neufahrn]</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anmerkungen formaler Art in der Begründung und im Umweltbericht (Stand FNP, Formulierung, Einstufung Gewässer) • Moosach: Ermöglichung der Fischwanderung. • Bedauern über Rodung von alten Bäumen. • Fassadenhöhe zu hoch • Nachfrage, wer Pflegemaßnahmen durchführt. 	<p>→ Formale Änderungen wurden aufgenommen, soweit inhaltlich richtig</p> <p>→ Anregung wird aufgenommen, Untersuchung hinsichtlich Kosten wird erstellt</p> <p>→ 3 Altbäume sind betroffen, saP wird durchgeführt, Ausgleichsmaßnahmen</p> <p>→ Fassadenhöhe wird als verträglich empfunden</p> <p>→ Inhalt der städtebaulichen Vereinbarung</p>
<p>[Flughafen München GmbH]</p> <p>Schallschutz erforderlich in allen Räumen mit längerem Aufenthalt von Menschen aufgrund Lage in belasteter Zone</p>	<p>Ist bereits in den Festsetzungen aufgenommen.</p>
<p>[Amt f. Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding]</p> <p>Bewirtschaftung angrenzender Ackerfläche ist zu gewährleisten</p>	<p>keine Beeinträchtigung.</p>
<p>[Bund der Selbstständigen]</p> <p>Ausschluss von Einzelhandelsnutzung</p>	<p>Anregung wurde aufgenommen.</p>
<p>[Bund Naturschutz Kreisgruppe Freising]</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine städtebaulich geordnete und sinnvolle Nutzung • evtl. FFH-VP für Moosach erforderlich • Hinweise auf weitere saP-relevante Arten • Versickerung von Oberflächenwasser ausschließen 	<p>→ Planung ist Ergebnis sorgfältiger und eingehender Abwägung, rechtskräftige Baugenehmigungen</p> <p>→ kein FFH-Gebiet, keine Beeinträchtigung Moosach</p> <p>→ eine Beeinträchtigung von saP Arten unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen.</p> <p>→ Nur Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser zulässig.</p>
<p>[Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz]</p> <p>Sicherstellung der Belange des abwehrenden Brand-schutzes</p>	<p>SN wurde zur Kenntnis genommen, Absprache erfolgte mit Feuerwehr und Kreisbrandrat, Details werden auf Bauantragsebene geregelt.</p>
<p>[Staatliches Bauamt Freising]</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einhaltung Anbauverbotszone • Werbende Hinweisschilder unzulässig 	<p>→ Anregung wurde aufgenommen.</p> <p>→ Anregung wurde aufgenommen.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Linksabbiegerspur erforderlich • Eckausrundungen anpassen • Einhaltung Sichtflächen • Prüfung zusätzlichen Lärmschutzes 	<p>→ Anregung wurde nicht aufgenommen, da kein erhöhtes Verkehrsaufkommen angenommen wird. → Anregung wurde aufgenommen. → Ist bereits erfasst. → Ist ebenfalls bereits dargestellt. Weitere Überprüfung auf Ebene des Bauantrags.</p>
<p>[LRA Freising, SG Bauleitplanung]</p> <ul style="list-style-type: none"> • Konkrete Definition der zulässigen Grundflächen • Unterscheidung zwischen offener und abweichender Bebauung sinnvoll 	<p>→ Durch Bemaßung und Situierung bereits definiert. → Die Anregung wurde aufgenommen.</p>
<p>[LRA Freising, SG Straßenverkehrsbehörde]</p> <p>Vermehrtes Verkehrsaufkommen ist anzunehmen, evtl. Linksabbiegerspur</p>	<p>Aufgrund Verkehrszählung und zulässiger Nutzung wird nicht von Zunahme des Verkehrs ausgegangen. Auf Möglichkeit wird im BBP hingewiesen.</p>
<p>[LRA Freising, SG Altlasten]</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorhandensein von evtl. Bodenbelastungen und Regelung über städtebaulichen Vertrag. • Eingriffe in Uferverbauung evtl. wasserrechtlich genehmigungspflichtig 	<p>→ Entsprechender Hinweis wurde im BBP aufgenommen. → Wird auf Ebene des Bauantrags bearbeitet.</p>
<p>[LRA Freising, SG Untere Naturschutzbehörde]</p> <ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung des Grünspechts erforderlich • nachrichtliche Übernahme der amtl. Biotope • Gewässer am Hangfuß der Westgrenze • lediglich Zulassung sockelloser Zaunanlagen • wasserrechtl. Genehmigung für Niederschlagsversickerung erforderlich. • Forderung eines Qualifizierten Freiflächengestaltungsplans • Hinweis o. Festsetzung zur Beleuchtung • Verzicht auf Nennung standortfremder Gehölze 	<p>→ Grünspecht verbleibt in günstigem Erhaltungszustand, Maßnahmen sind vorgesehen. → betrifft ein Biotop, wurde aufgenommen.. → neu angelegte, flache Versickerungssenke. → Ergänzung wurde vorgenommen. → wurde nicht aufgenommen, vgl. letzter Punkt SN Bund Naturschutz. → bereits unter 6.5 der Festsetzungen genannt.</p> <p>→ nicht Inhalt des BBP. → wurde aufgenommen.</p>
<p>[EON Bayern AG]</p> <p>Standort für Transformatorenstation ist vorzusehen.</p>	<p>→ Anregung wurde aufgenommen.</p>
<p>[Gruppe privater Einwender]</p> <p>Geplante Baumreihe aus Moor-Birken kann für Allergiker in Massenhausen Pollen-Allergien verstärken</p>	<p>→ Anregung wurde aufgenommen. Anstelle der Moor-Birke werden Silberweiden verwendet.</p>

Nachfolgende **Behörden und Träger öffentlicher Belange** legten **nach der öffentlichen Auslegung** vom 12.11.2010 bis zum 15.12.2010 die unten genannten Stellungnahmen vor. Diese wurden ebenfalls gewürdigt:

<p>[Agenda 21 Neufahrn]</p> <ul style="list-style-type: none"> • Firsthöhe erscheint nach wie vor zu hoch. • Möglicherweise Altlasten in der Moosach und an beiden Ufern vorhanden 	<p>→ Traufhöhenreduzierung aufgrund planerischer Aspekte nicht zweckmäßig. → Entsprechender Hinweis zur Altlastenthematik wurde aufgenommen.</p>
<p>[Kreishandwerkerschaft]</p> <p>Anregung Lärmemissionskontingente einzuplanen</p>	<p>→ Einzelfallprüfung auf Bauantragsebene</p>
<p>[Wasserwirtschaftsamt]</p> <p>Auffüllungen im Gelände möglicherweise belastet; Versickerung von Niederschlagswasser nur bei unbelasteten Böden zulässig.</p>	<p>→ laut beauftragtem Bodengutachten keine Bedenken, demzufolge oberflächliche Versickerung möglich. Hinweis wurde in BBP aufgenommen.</p>
<p>[Landratsamt Gesundheitsamt]</p> <p>Aufgrund vorgesehener Nutzung orientierende Bodenuntersuchung erforderlich.</p>	<p>→ Anregung wurde aufgenommen.</p>
<p>[Landratsamt SG Altlasten]</p> <p>Aufgrund vorgesehener Nutzung orientierende Bodenuntersuchung unbedingt notwendig.</p>	<p>→ Anregung wurde aufgenommen.</p>
<p>[Staatliches Bauamt]</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für Bepflanzungen kann eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone erteilt werden. • Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind in der Anbauverbotszone unzulässig. Anlage einer Linksabbiegerspur erforderlich. • Sicherstellung der Entwässerung und ausreichende Eckausrundungen in der Einmündungsfläche. • Sichtflächen sind zu übernehmen und zu berücksichtigen. 	<p>→ wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>[EON Bayern]</p> <p>Alternativer Standort für Trafostation.</p>	<p>→ Anregung wurde aufgenommen.</p>
<p>[Freiwillige Feuerwehr Neufahrn]</p> <ul style="list-style-type: none"> • Brücke über Moosach muss befahrbar sein. • Durchfahrt lichte Breite 3 m, lichte Höhe 3,5 m. • Hydrant oder Brunnen im Innenhof erforderlich. 	<p>→ Anregung wurde aufgenommen. → Anregung wurde aufgenommen. → Anregung wurde aufgenommen.</p>

4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplans und der Tatsache, dass für das Grundstück Flur-Nr. 596/5 rechtskräftige Baugenehmigungen vorliegen, erscheint die städtebauliche Neuordnung der bisher unregelmäßig, optisch wenig ansprechenden bisherigen Nutzung als Lagerfläche sinnvoll, eine andere Standortwahl ist daher nicht zielführend. Auch alternative Planungskonzepte auf demselben Standort führen nicht zu einer für die Umweltbelange verträglicheren Ausgestaltung.

Die Planung sieht eine standörtlich angepasste, mit Gehölzen und Gestaltungsmaßnahmen in die umgebende Landschaft eingebundene Gewerbebebauung dar.