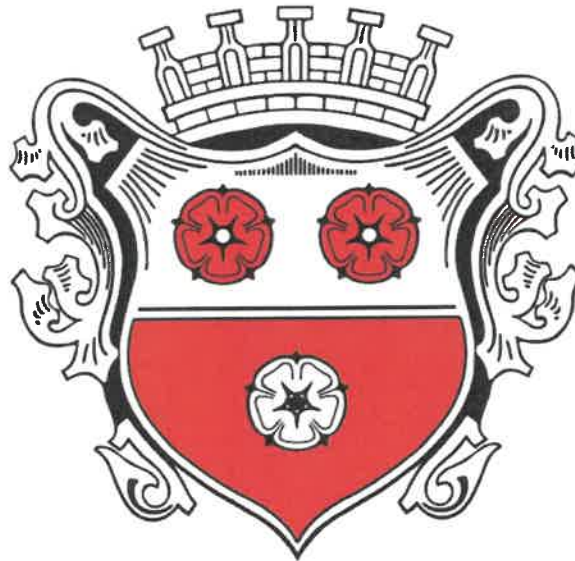


Stadt Moosburg a.d. Isar

Landkreis Freising

16. Flächennutzungsplanänderung



ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG (gemäß § 6a BauGB)

Planer:

 Stadtplanung Hochbau Wohnungswesen
Bauleitung Denkmalpflege Sanierungen

Wacker
Planungsgesellschaft

Peter Wacker Michael Wacker
Dipl.-Ing. Architekt Dipl.-Ing. Architekt VFA
Stadtplaner

Bahnhofstr. 3 Tel.: 08756/9605-0
85405 Nandlstadt Fax: 08756/9605-22
www.wacker-architekt.de info@wacker-architekt.de

Inhalt:

1.	Anlass, Zweck und Ziel der Änderung	3
2.	Verfahrensablauf	4
3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung Fehler! Textmarke nicht definiert.	
4.	Alternative Planungsmöglichkeiten	6

1. Anlass, Zweck und Ziel der Änderung

Durch den Siedlungsdruck im großen Verdichtungsraum München hat der ländliche Raum München als Wohn- und Gewerbestandort kontinuierlich an Bedeutung gewonnen. Aus regionalplanerischer Sicht liegt die Stadt Moosburg a.d. Isar an der Entwicklungsachse München - Landshut von überregionaler Bedeutung und wird als allgemein ländlicher Raum eingestuft. Gerade im ländlichen Raum sollen ausreichende, gewerbliche Siedlungsflächen für ansiedlungswillige Gewerbetreibende dafür Rechnung tragen, dass mit der Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze eine nachhaltige Verbesserung der wirtschaftsnahen Infrastruktur und der Raumentwicklung erreicht wird. Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist die Absicht der Stadt Moosburg a.d. Isar den bereits vorhandenen und bebauten Bereich des GI „Degernpoint Ost“ in nördlicher Richtung auf den Flächen der Gemarkung Pfrombach mit den Flurnummern 1032, 1032/2, 1033, 1034/2, 1035/2, 1035, 1035/3, 1036, 1037 und 1145/2 als GE zu erweitern und die Erschließung des Änderungsbereiches über eine Verlängerung der bestehenden Straße Degernpoint herzustellen. Ziel ist die Stärkung der örtlichen Entwicklung und die Standortsicherung der bereits örtlich ansässigen Betriebe. Deshalb hat sich die Stadt Moosburg a.d. Isar entschlossen, am östlichen Stadtrand das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet mit einem Gewerbegebiet weiterzuentwickeln.

Vor diesem Hintergrund reicht das derzeitige Angebot an Erweiterungsflächen zur Standortsicherung der örtlich ansässigen Unternehmen nicht aus, um die Wirtschaftsförderung im Bereich des gewerblichen Sektors aktiv zu betreiben und den hohen Standortanforderungen der Betriebe langfristig Rechnung tragen zu können. Um eine nachhaltige Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung zu sichern, beabsichtigt die Stadt Moosburg a.d. Isar daher die Entwicklung eines Gewerbegebietes für die betriebsbedingte Erweiterung der ortsansässigen Betriebe sowie die Schaffung neuer Flächen zur Ansiedlung neuer Betriebe. Konkret schafft diese Flächennutzungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür. Eine Entwicklung im Bereich der bestehenden Baugebiete ist aufgrund der fehlenden Flächen nicht mehr möglich. Einer Zersiedlung und zusätzlichen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch eine Entwicklung von gewerblichen Nutzungen auf bisher isolierten Flächen wird dadurch entgegengewirkt. Mit der Darstellung eines Gewerbegebietes sollen die rechtskräftigen Bebauungspläne „Gewerbe- und Industriegebiet Degernpoint“ und „Degernpoint Ost“ weiterentwickelt werden. Vorrangig soll sich das ortsansässige Unternehmen Jungheinrich an seinem Standort in Moosburg zukunftsorientiert weiterentwickeln können.

Die Einbeziehung der Änderungsflächen außerhalb des bisherigen Bebauungszusammenhanges hat das Ziel, heutige und zukünftige Bedürfnisse der anliegenden Firma adäquat zu berücksichtigen und Entwicklungsperspektiven zu bieten. Die Stadt Moosburg a.d. Isar erhofft sich, mit der vorliegenden Planung eine sinnvolle Neuordnung der vorhandenen Strukturen durchzuführen, die vorhandene Nachfrage nach stadtnahen Entwicklungsflächen zu befriedigen und für Anlieger zukunftsorientierte Entwicklungsräume zu schaffen.

Der Umgriff der im Parallelverfahren durchgeführten 16. Flächennutzungsplanänderung liegt im Nordosten bzw. Norden des bereits vorhandenen Gewerbe- und Industriegebietes. Der derzeit geltende Flächennutzungsplan stellt das Änderungsgebiet als Fläche für Sondergebiet Parken und die Landwirtschaft dar. Mit dieser Darstellung steht der Flächennutzungsplan den im Bebauungsplan Nr.80 „Degernpoint Nordost II“ beabsichtigten Ausweisungen entgegen. Um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickeln zu können, ist der Flächennutzungsplan in diesem Bereich zu

ändern. Die Flächen werden als Gewerbegebiet, Grünflächen und sonstige Verkehrsflächen dargestellt. Für den hier erfolgenden Eingriff ist ein Ausgleich zu leisten. Die notwendigen Maßnahmen werden im Umweltbericht behandelt. Zur besseren Ortsrandeingrünung wird im Osten eine Grünzone geschaffen. Noch erforderliche zusätzliche Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden an anderer Stelle ausgeglichen. Durch die Eingrünung entsteht zudem eine Randausbildung zwischen Bebauung und freier Landschaft. Die 16. Flächennutzungsplanänderung wurde notwendig, um dieses Gebiet den aktuellen Gegebenheiten anzupassen.

2. Verfahrensablauf

1. Der Stadtrat der Stadt Moosburg a.d. Isar hat in der Sitzung vom 25.09.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 25.09.2023 hat in der Zeit vom 11.10.2023 bis 13.11.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 25.09.2023 hat in der Zeit vom 11.10.2023 bis 13.11.2023 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 19.02.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.03.2024 bis 11.04.2024 beteiligt.
5. Der Entwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 19.02.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.03.2024 bis 11.04.2024 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Moosburg a.d. Isar hat mit Beschluss des Stadtrates vom 17.06.2024 die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 17.06.2024 festgestellt.
7. Das Landratsamt Freising hat die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom, az: gemäß § 6 BauGB genehmigt.
8. Ausgefertigt:

9. Die Erteilung der Genehmigung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen

Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit rechts wirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Flächennutzungsplanänderung einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

3. Beurteilung der Umweltbelange

Schutzgut Mensch

Die Anlage des neuen Gewerbegebiets bringt eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens im bestehenden Gewerbegebiet „Degernpoint“ und damit ebenso ansteigenden Lärm und Luftschadstoffe mit sich. Wohngebiete sind nicht betroffen.

Eine Erholungsfunktion auf der Fläche war auch vorher nicht gegeben, somit wird auch kein Freizeitwert beeinträchtigt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf den Flächen selbst kommt die Tier- und Pflanzenwelt aufgrund überwiegend intensiven Ackerbaus nur im geringen Ausmaß vor.

Die Lebensräume für Tiere und Pflanzen in den angrenzenden Biotopen jedoch werden ebenso durch die Anlage eines Großparkplatzes gestört und es gehen angrenzende Freiräume verloren. Den Bodenlebewesen wird großflächig Lebensraum zerstört.

Schutzgut Boden

Die massive Überbauung führt zur Versiegelung des Bodens und damit zu einem völligen Verlust der Funktion dieser Böden und zur Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes.

Schutzgut Wasser

Die Versiegelung und Überbauung unterbindet die Versickerung von Niederschlagswasser, dadurch erhöht sich der Oberflächenabfluss. Demzufolge geht auch die Speicherung von Niederschlagswasser und Grundwasserneubildung verloren.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird dahingehend beeinträchtigt, dass ein weiterer bisher freier Landschaftsbereich verloren geht, mit Gebäuden verbaut wird und somit die Blickbeziehung zur freien Landschaft weiter gestört wird.

Schutzgut Klima / Luft

Die Versiegelung und Überbauung großer Flächen führt zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten und stärkerer Erwärmung der bodennahen Luftschichten. Auswirkungen auf das Klima sind jedoch nicht zu befürchten. Die Luftschadstoffe werden sich allerdings durch zunehmenden Verkehr erhöhen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich sind im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung, der Eingrünung bis hin zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass nur geringe Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs möglich sind und zum Teil erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Schaffung von sinnvollen Ausgleichsflächen kann den Eingriff nur teilweise ausgleichen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Prüfung nochmals zusammen:

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	gering
Tiere und Pflanzen	mittel
Boden	hoch
Wasser	hoch
Klima/Luft	mittel
Landschaft	hoch
Kultur- u. Sachgüter	nicht betroffen

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Standort

Es stehen derzeit keine anderen Planungsstandorte und Möglichkeiten zur Verfügung. Wohngebiete sind nicht betroffen. Ein Grünflächenanteil wurde ausgewiesen.

Geprüfte Alternativen

Gewerbegebiet Degernpoint:

Es steht keine freien Grundstücke der erforderlichen Größe im bestehenden Gewerbegebiet zur Verfügung.

5. Abwägungsvorgang

Während der frühzeitigen Auslegung ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein. Die angemerkten Punkte wurden von der Stadt überprüft. Die in der Stellungnahme angeregte zusätzliche Zufahrt zum Gewerbegebiet von der Staatsstraße ist für das vorliegende Bauleitverfahren nicht gegenständlich, kann aber bei zukünftigen Bauleitverfahren nördlich des Geltungsbereichs weiterverfolgt werden.

Durch folgende Träger öffentlicher Belange wurden zur frühzeitigen Auslegung Stellungnahmen mit Einwendungen abgegeben:

- Bayerischer Bauernverband
- Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten
- Landratsamt Freising, SG 41 Altlasten
- Landratsamt Freising, SG 41 Immissionsschutzbehörde
- Landratsamt Freising, SG 42, Naturschutzbehörde
- Wasserwirtschaftsamt München

Die von der Stadt Moosburg a.d. Isar überprüft und ggf. in die Unterlagen aufgenommen wurden. Vor allem der sehr ausführlichen Stellungnahme der Naturschutzbehörde kam dabei größtes Augenmerk zu. Die vorgebrachten Punkte wurden umfassend in die Satzungsfassung übernommen.

Zur öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Durch folgende Träger öffentlicher Belange wurden zur öffentlichen Auslegung Stellungnahmen mit Einwendungen abgegeben:

- Bayerischer Bauernverband
- Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten
- Landratsamt Freising, SG 41 Wasserrecht

Die von der Stadt Moosburg a.d. Isar überprüft und ggf. in die Unterlagen aufgenommen wurden.

Entwurf und Planfertigung:



Stadt Moosburg a.d. Isar

Josef Dollinger, Erster Bürgermeister

Moosburg a.d. Isar, den 03.09.2024

