

Stadt Moosburg a.d. Isar

Landkreis Freising

Bebauungsplan Nr.80 "Degernpoint Nordost II"

Flurnummer 1035/2, 1035/3, 1036, 1037
Teilflächen der Flurnummer 1030/8, 1032, 1032/2, 1034/2
Gemarkung Pfrombach



ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG (gemäß §10a BauGB)

Planer:

 **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 Planung.....	3
2.	Verfahrensablauf	3
3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.	Alternative Planungsmöglichkeiten	6

1. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

Die Stadt Moosburg a.d. Isar stellt aufgrund des Anliegens der Firma Jungheinrich den Bebauungsplan Nr.80 „Degernpoint Nordost II“ auf. Ziel des Bauleitplans ist die Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes, hier Gewerbegebiet, in nördlicher Richtung und die Schaffung von Bauplätzen für eine Präsentationshalle, ein Bürogebäude, sowie PKW-Stellplätzen. Die Stadt Moosburg a.d. Isar profitiert durch die Ausschöpfung der Entwicklungspotenziale des Flächengebietes, da mehr lokale Arbeitsplätze geschaffen werden und das geplante Projekt mit der Präsentationshalle zukünftig Besucher anlocken soll.

Zudem ist die Erweiterung ein wichtiger Schritt zur Sicherung und Weiterentwicklung vielfältiger Strukturen in der ländlichen Umgebung. Dazu zählen auch gewerbliche Strukturen und die damit verbundenen Arbeitsplätze. Diese sind für die Bewahrung und die Weiterentwicklung des ländlichen Raumes von grundlegender Bedeutung. Der Planbereich grenzt direkt an ein bestehendes, ausgewiesenes Gewerbegebiet, ist aber noch nicht mit einem Bebauungsplan überplant.

Das Plangebiet ist für die Erschließung von Gewerbeflächen geeignet, da hier keine Konflikte mit anderen Nutzungen zu erwarten sind und auch kein unvertretbarer Eingriff in ökologisch wertvolle Strukturen geplant wird. Die Fläche liegt an gut zugänglicher und wahrnehmbarer Stelle in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet.

Mit der Aufstellung des B-Planes ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung ergänzender Gewerbebauten zu schaffen, die nach den Maßgaben des umgebenden städtebaulichen Kontextes die Ausbildung von Gewerbebauten vorbereiten soll. Durch Ausweisung von Bauflächen ist eine Fortführung der umgebenden, gewerbegeprägter Nutzungsstruktur beabsichtigt.

Die Erstellung des Bebauungsplanes soll die bestehenden hohen Nachfragen nach Gewerbestandorten decken. Aktuell kann die Stadt Moosburg für die bestehende Anfrage der Erweiterung für die Firma Jungheinrich keine geeigneten Flächen anbieten. Die Stadt Moosburg möchte die gewerbliche Entwicklung in verträglichen Maßen unterstützen und insbesondere die ansässigen Betriebe in der Stadt Moosburg zu halten.

2. Verfahrensablauf

1. Der Stadtrat von Moosburg a.d. Isar hat in der Sitzung vom 25.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 „Degernpoint Nordost II“ 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 des Bebauungsplanes 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 gemäß § 4 abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.09.2023 hat in der Zeit vom 11.10.2023 bis 13.11.2023 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.02.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.03.2024 bis 11.04.2024 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes 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 den Bebauungsplan Nr. 80 „Degernpoint Nordost II“ gemäß § 10 abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.06.2024 als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt:

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am Gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

3. Beurteilung der Umweltbelange

Schutzgut Mensch

Die Anlage des neuen Gewerbegebietes 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 dem Grundstück selbst kommt die Tier- und Pflanzenwelt aufgrund intensiven Ackerbaus und Parkplatznutzung nur im geringen Ausmaß vor. Jedoch können vorkommende Tiere und Pflanzen in den östlich angrenzenden Biotopen möglicherweise durch die Gewerbegebietserweiterung gestört werden. Außerdem 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 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, der mit hohen Gebäuden verbaut wird und somit die Blickbeziehung zur freien Landschaft weiter gestört wird.

Schutzgut Klima / Luft

Die Versiegelung großer Flächen führt zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten und stärkerer Erwärmung der bodennahen Luftschichten. Die Luftschadstoffe werden allerdings durch den Parkplatzsuchverkehr hier zunehmen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan 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 Ausweisung von sinnvollen Ausgleichsflächen kann den Eingriff nur teilweise ausgleichen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Prüfung nochmals zusammen:

Schutzgut	Anlagebedingte Auswirkungen	Baubedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	mittel	mittel	mittel	mittel
Boden	hoch	hoch	hoch	hoch
Wasser	hoch	hoch	hoch	hoch
Klima/Luft	mittel	mittel	mittel	mittel
Landschaft	hoch	hoch	hoch	hoch
Kultur- u. Sachgüter	-	-	-	nicht betroffen

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Standort

Es stehen derzeit keine anderen Planungsstandorte und Möglichkeiten zur Verfügung. Eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes ist naheliegend. Wohngebiete sind nicht betroffen.

Geprüfte Alternativen

Es steht kein freies Grundstück 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 09.09.2024

