

Allershausen

Landkreis Freising



BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET A 9 SÜD“

ZUSAMMENFASENDE ERKLÄRUNG

i.d.F. vom 02.08.2022

Bökenbrink, städtebauliche Planung & Beratung
Schloßstr. 9 90562 Kalchreuth
Info@boekenbrink.com Tel: 0911/3682572
www.boekenbrink.com Fax: 0911/3682570



1	<u>Planungsanlass und Planungserfordernis</u>	2
2	<u>Kurzbeschreibung des Vorhabens</u>	2
3	<u>Standortwahl/ Standortalternativen.....</u>	3
4	<u>Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches</u>	3
5	<u>Ablauf des Verfahrens.....</u>	4
6	<u>Verfahrensbeteiligte</u>	4
7	<u>Berücksichtigung der Umweltbelange</u>	6
8	<u>Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits und Behördenbeteiligung</u>	6
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.....	6
8.2	Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	7





1 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS

Die neue Eigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. 1253/1, Gemarkung Allershausen ist an die Gemeinde mit dem Wunsch herangetreten, im Anschluss an das bestehende "Gewerbegebiet A 9" weitere gewerbliche Bauflächen zu entwickeln, um das Angebot an Flächen an Produktions- und Logistikflächen im Münchener Umland zu erweitern und regionale Nachfrage befriedigen zu können.

2 KURZBESCHREIBUNG DES VORHABENS

Es wird die Umsetzung zweier Hallenkomplexe angestrebt, die nördlich und südlich einer zentralen Andienungszone situiert werden sollen. Der östliche Teil kann der Erweiterung des vorhandenen benachbarten Gewerbebetriebs dienen. Der westliche Teil des nördlichen Komplexes kann der Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe dienen.

Ca. 12.300 m² unterliegen mit den Bauverbotszonen der Autobahn BAB 9 und der Kreisstraße FS 6 den Beschränkungen gemäß Bundesfernstraßengesetz.

Die Erschließung erfolgt von Westen von der Kreisstraße FS 6. Die Mitarbeiterstellplätze sollen auf dem Grundstück, westlich der Hallen zwischen den Gebäuden und der Kreisstraße entstehen.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist angesichts der Größe des Vorhabens nicht vermeidbar. Durch die möglichst kompakte Konzeption des Vorhabens wird der Flächenverbrauch auf ein Mindestmaß reduziert.



Übersichtslageplan (Quelle: geoportal.bayern.de / BPB)

In der Gemeinde besteht eine hohe Nachfrage nach Gewerbeblächen (vgl. hierzu A. 5.). Auch aus gemeindlicher Sicht besteht daher mit Blick auf die Belange der Wirtschaft und der Sicherung von Arbeitsplätzen das städtebauliche Ziel einen Gewerbestandort auszuweisen. Der Standort, liegt östlich der BAB 9, direkt im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Gewerbepark an der A9“ und bietet sich daher für die Deckung des Bedarfs an. Zur Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes sowie die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Die angestrebte Planung ist in der nachfolgenden Abbildung zur besseren Orientierung dargestellt:



städtbauliches und landschaftsplanerisches Konzept Quelle: DIBAG München / Dr. Schober GmbH

3 STANDORTWAHL/ STANDORTALTERNATIVEN

Angesichts des Erfordernisses, die geplante Produktionshalle direkt angrenzend an das bestehende Werksgelände zu errichten, bestehen keine alternativen Standorte. Zudem kann der Bedarf an Gewerbeflächen in dieser Größenordnung im Gemeindegebiet nicht sinnvoll untergebracht werden. Die Verkehrsanbindung ist für die geplanten Nutzungen optimal.

4 LAGE UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar westlich der A 9, südlich der Anschlussstelle Allershausen. Die nördliche Grundstücksgrenze schließt direkt südlich an die Erweiterung des „Gewerbepark an der A9“ an.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 1253/1, 1253/3 sowie Teilflächen der Flurnummer 1223 (Kreisstraße FS 6) der Gemarkung Allershausen. Der Geltungsbereich hat einen Umgriff von ca. 8,4 ha.

Südwestlich grenzt der Ortsteil Eggenberg an. Östlich der Autobahn befindet sich Wohnbebauung (Eggenberger Feld und Eggenberger Feld Süd). Nördlich des Plangebiets befinden sich weitere Gewerbegebiete mit dem Bebauungsplan „Kesselbodenstraße“ und „Glonnfeld II“.

Der Abstand des Plangebiets zur Wohnbebauung im Norden und im Osten beträgt dabei mindestens 200 m.

Westlich und südlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet "Ampertal im Landkreis Freising" an.

Der Geltungsbereich wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist weitestgehend eben. Das Gelände liegt im Mittel bei ca. 446 m über Normalnull im Deutschen Haupthennetz (DHHN) und ist frei von Gehölzen.

Das Landschaftsbild ist bereits durch das Brückenbauwerk an der Autobahnanschlussstelle und die Bebauung im „Gewerbepark an der A9“ vorbelastet. Ebenso ist der Wall der Überführung südlich der Planfläche bereits beeinflussend auf das Landschaftsbild.



5 ABLAUF DES VERFAHRENS

Im Zuge des Verfahrens bestand für die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu verschiedenen Zeiten die Gelegenheit, ihre jeweiligen Interessen und Belange in die Planung einzubringen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Ablauf des Planverfahrens stellt sich wie folgt dar:

01.02.2022	Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet A 9 Süd"
09.02.-11.03.2022	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 01.02.2022
31.05.2022	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
31.05.2022	Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss
15.06.- 15.07.2022	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 31.05.2022
02.08.2022	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Satzungsbeschluss

6 VERFAHRESNBETEILIGTE

Am Verfahren beteiligt wurden:

- Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten,
Dr.-Ulrich-Weg 4, 85435 Erding
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern,
Infanteriestr. 1, 80797 München
- Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern,
Postfach 20 01 31, 80001 München
- Bayer. Bauernverband, Geschäftsstelle Freising,
Mozartstr. 1, 85354 Freising
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege
Referat Oberbayern, Postfach 10023, 80076 München
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bau- u. Kunstdenkmalpflege
Postfach 10 02 03; 80076 München
- Bayernwerk AG; Kundencenter Pfaffenhofen,
Am Draht 7, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Freising;
Major-Braun-Weg 12, 85354 Freising
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd,
Siemensstr. 20, 84030 Landshut



- Flughafen München GmbH,
Postfach 23 17 55, 80326 München
- Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt,
80534 München
- Handwerkskammer für München und Oberbayern,
Max-Joseph-Str. 4, 80333 München
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern,
Postfach 80323 München
- Kreisheimatpfleger, Rudolf George;
Landshuter Str. 31; 85354 München
- Landratsamt Freising, Bauamt,
Landshuter Str. 31; 85356 Freising
- Landratsamt Freising, Bauleitplanung,
Landshuter Str. 31; 85356 Freising
- Landratsamt Freising, Immissionsschutzbehörde,
Landshuter Str. 31; 85356 Freising
- Landratsamt Freising, Ortsplanung,
Landshuter Str. 31; 85356 Freising
- Landratsamt Freising, Untere Jagdbehörde,
Landshuter Str. 31; 85356 Freising
- Landratsamt Freising, SG 42 - Naturschutzbehörde,
Landshuter Str. 31; 85356 Freising
- Landratsamt Freising, SG 12 – Tiefbau;
Landshuter Str. 31, 85356; Freising
- Landratsamt Freising, SG 41 - Altlasten und Bodenschutz,
Landshuter Str. 31; 85356 Freising
- Landratsamt Freising, SG 41 - Abgrabungsrecht;
Landshuter Str. 31; 85356 Freising
- Landratsamt Freising, SG 33 - Straßenverkehrsamt;
Landshuter Str. 31; 85356 Freising
- Landratsamt Freising, Gesundheitsamt;
Landshuter Str. 31; 85356 Freising
- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde;
80534 München
- Regionaler Planungsverband, Arnulfstr. 60, 80335 München
- Staatliches Bauamt Freising, Servicestelle München,
Winzererstr. 43, 80797 München
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,
Domberg 18 – 24, 85354 Freising
- Wasserwirtschaftsamt München, Servicestelle Freising,
Heßstr. 128; 80797 München
- Regierung von Oberbayern, SG 201 -
Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz, 80534 München
- Regierung von Oberbayern, SG 315 - Luftamt Südbayern
80534 München
- Gemeinde Hohenkammer,
Petershauser Str. 1, 85411 Hohenkammer
- Gemeinde Kirchdorf,
Rathausplatz 1, 85414 Kirchdorf
- Gemeinde Kranzberg,
Untere Dorfstr. 3 85402 Kranzberg



- Gemeinde Paunzhausen,
Freisinger Str. 6, 85307 Paunzhausen
- Landesbund für Vogelschutz – infoservice@lbv.de
- Polizeiinspektion Freising, Haydstr. 4, 85354 Freising

7 BERÜKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 berücksichtigt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB dokumentiert.

Die Umweltprüfung stellt besondere verfahrensrechtliche Anforderungen an die Ermittlung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials. Das Ergebnis ist in die Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB einzustellen und dort zu berücksichtigen. Im Mittelpunkt der Umweltprüfung steht der sog. Umweltbericht, der die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Kommune bildet.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden für den Bebauungsplan die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft.

Inhalt der Prüfung waren alle in der Anlage zum Baugesetzbuch aufgeführten Umweltbelange, also insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Die Bestandsaufnahme sowie die Analysen und die Zielkonzeptionen der kommunalen Landschaftsplanung dienten als ganz wesentliche Informationsquelle für die Umweltprüfung und die Durchführung der Eingriffsregelung. Die Ergebnisse wurden ermittelt und sind im Umweltbericht für die einzelnen Flächendarstellungen dargelegt. Der Umweltbericht ist in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

8 ART UND WEISE DER BERÜKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE AUS DER ÖFFENTLICHKEITS UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

8.1 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGB UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger Öffentlicher Belange und Nachbargemeinden fand vom 09.02.-11.03.2022 statt.

Die wesentlichen Themen aus der frühzeitigen Beteiligung waren:

- Landwirtschaftliche Belange, Flächenverlust, Immissionen
- Infrastrukturelle Belange
- Verkehrsbelastung
- Denkmalpflegerische Belange
- Immissionsschutz
- Belange des Brandschutzes
- Bodenschutz



- Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße FS 6 und dem Umliegenden Knotenpunkten
- Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft
- Höhenentwicklung und Gestaltung der Baukörper
- Entwässerung
- Mögliche Beeinträchtigung des Regionalen Grünzug+
- Bedarfsnachweis
- Gestaltung der Werbeanlagen und Einfriedungen

Die Themen wurden im Entwurf wie folgt berücksichtigt:

- Berücksichtigung eines Bodenmanagement bei der Erschließungsplanung, Schutz des Hochwertigen Oberbodens
- Hinweis auf die Landwirtschaftlichen Immissionen
- Ergänzung des Verkehrsgutachtens
- Schaffung einer Linksabbiegespur
- Abrücken der Bebauung der denkmalgeschützten Kapelle südlich des Plangebietes
- Abstimmung der Erschließungsplanung mit den Versorgungsträgern
- Ergänzung des Schallgutachten und Schallkontingentierung der Flächen
- Berücksichtigung des Brandschutzes in der weiteren Planung
- Reduzierung der Grundstückszufahrten auf eine zentrale Zufahrt
- Gliederung der Baufelder durch Baugrenzen
- Aufnahme von Festsetzungen zur Höherentwicklung
- Berücksichtigung der Hinweise zur Entwässerung in der Erschließungsplanung
- Nachweis des Bedarfs und Darstellung der fehlenden Alternativen
- Reduzierung der zulässigen Höhe des Werbepylons

Der Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche ist bei Realisierung der Planung unvermeidbar. Durch eine sehr kompakte Konzeption des Standortes konnte die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen jedoch minimiert werden.

Der Regionale Grünzug wird nach Aussage des Regionalen Planungsverbandes nur tangiert und nicht beeinträchtigt.

8.2 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3 ABS. 2 BAUGB UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB

Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange und Nachbargemeinden fanden vom 15.06.- 15.07.2022 statt.

Die wesentlichen Themen aus der Öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung waren:

- Landwirtschaftliche Belange, Flächenverlust, Immissionen
- Infrastrukturelle Belange
- Berücksichtigung der Radwegeverbindung
- Verkehrsbelastung
- Mögliche Schallreflexionen
- Belange des Brandschutzes
- Entwässerung



Die Themen wurden im Entwurf wie folgt berücksichtigt:

- Abstimmung der Erschließungsplanung mit den Versorgungsträgern
- Ergänzung des Schallgutachten
- Ergänzung des Verkehrsgutachtens
- Berücksichtigung des Brandschutzes in der weiteren Planung
- Berücksichtigung der Hinweise zur Entwässerung in der Erschließungsplanung

Für die Radwegeverbindung besteht eine Planung, die den Radweg außerhalb des Gelungsbereichs auf der Westseite der Kreisstraße FS 6 führt. Für den Fall, dass diese Verbindung nicht realisiert werden kann, ist im Städtebaulichen Vertrag eine Regelung enthalten, dass das im Plangebiet eine Radwegeverbindung realisiert werden kann.

Auf Grundlage der vorgebrachten Anregungen erfolgte eine redaktionelle Überarbeitung der Begründung und des Planwerks, relevante Änderungen wurden jedoch nicht erforderlich.

Der Satzungsbeschluss wurde am 02.08.2022 gefasst.

Kalchreuth den 02.08.2022
Gez. Bökenbrink