



# GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/249/2014

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Herr Christian Zue	Datum: 29.10.2014
----------------------	--------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	27.04.2015		öffentlich

### ***Bebauungsplan Nr. 102 „Erweiterung des Gewerbegebietes in Mintraching-Grüneck entlang der B11 – Teil II,, Würdigung Stellungnahme Bürger***

#### **Sachverhalt:**

Stellungnahme Bürger vom 15.10.2013

Hiermit erhebe ich Einspruch gegen die Erweiterung des Gewerbegebietes in Mintraching-Grüneck entlang der B11 – Teil II.

Ich sehe keinen Nutzen für die Allgemeinheit, wenn man in dieser Lage weitere Gewerbeflächen ermöglichen will.

Im dazugehörigen Umweltbericht steht auch, dass keine detaillierte Prüfung alternativer Standorte für neue Gewerbeflächen durchgeführt wurde.

Die jüngsten Hochwasserereignisse zeigen, dass es problematisch ist, in Richtung Isar weitere Gewerbeflächen zu planen. Laut Geofachdatenatlas des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz gehört das Umfeld zu den „wassersensiblen Bereichen“.

In der Vergangenheit wurde von der Gemeinde gegenüber uns Grundstückseigentümern immer wieder betont, dass die Flächennutzungspläne und Landschaftspläne für die Gemeinde bindend sind. Hier hält man sich genauso wenig wie bei den geplanten Wohnbauflächen im Wasserschutzgebiet an bestehende Pläne.

Diese Planung widerspricht auch dem neuesten Flächennutzungs- und Landschaftsplan von November 2009. In diesem Plan sind hinter den Firmen Mercedes und Auer großflächige Ortsrandeingrünungen geplant, die somit anscheinend wegfallen sollen.

Außerdem weise ich darauf hin, dass im vorausgehenden Revisionsverfahren des Landschaftsschutzgebietes „Isartal“ bei der Auslegung veraltete Karten verwendet wurden, die nicht dem Stand vom April 2011 entsprechen.

Zudem gab es bei der Bekanntmachung zum Bebauungsplan Nr. 102 am 05.09.2013 keine Unterschrift für „Angeheftet am“ in den Schaukästen für „Amtliche Bekanntmachungen“.

### Würdigungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Zur Thematik:**

**„Es wurde keine detaillierte Prüfung alternativer Standorte für neue Gewerbeflächen durchgeführt. Die jüngsten Hochwasserereignisse zeigen, dass es problematisch ist, in Richtung Isar weitere Gewerbeflächen zu planen. Laut Geofachdatenatlas des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz gehört das Umfeld zu den ‚wassersensiblen Bereichen‘“.**

Die Gemeinde hat die Entscheidung für die Erweiterung der bestehenden Gewerbefläche bereits auf Flächennutzungsplanebene nach intensiver Auseinandersetzung mit den landschaftlichen Gegebenheiten einerseits und dem Bedarf an kleinteiligen Gewerbeflächen mit günstiger verkehrlicher Erschließung andererseits getroffen. In diesem Prozess wurden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Bebauung untersucht und es wurden von der Gemeinde Alternativstandorte in Betracht gezogen. Auf mögliche alternative Grundstücke besteht kein Zugriff. Nach sorgfältiger und eingehender Abwägung der Vor- und Nachteile der Planungsmöglichkeiten hat sich der Gemeinderat dafür entschieden, eine Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbegebiets um 50 m für örtlich ansässige, kleine Gewerbebetriebe zur Verfügung zu stellen und einen Ortsrand auszubilden. Damit ist die bauliche Entwicklung Richtung Osten in diesem Bereich dann dauerhaft abgeschlossen.

Die laut „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ des Landesamtes für Umweltschutz abgegrenzten ‚wassersensiblen Bereiche‘ (basierend auf den Bodenarten) liegen östlich der geplanten Bebauung und des Ortsrandes. Die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser wurde im Abwägungsprozess berücksichtigt. Das Gewerbegebiet soll um lediglich 50 m erweitert werden. Eine weitere Ausdehnung des Gewerbegebiets Richtung Osten ist nicht mehr möglich.

#### **Zur Thematik:**

**Flächennutzungsplan und Landschaftsplan sind für die Gemeinde bindend, nach aktuellem Flächennutzungs- / Landschaftsplan von 2009 soll großflächige Ortsrandeingrünung wegfallen.**

Der Flächennutzungsplan wurde im Zuge der Bebauungsplanung im Parallelverfahren geändert. Die in der (nicht rechtskräftigen) Planfassung von 2009 ausgewiesenen Grünland- und Gehölzflächen stellen die naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen für die bereits vorhandene Gewerbebebauung entlang der Erdinger Straße dar. In enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am LRA Freising wurden diese Ausgleichsflächen nun im Freisinger Moos angelegt und sind dort zentraler Bestandteil eines umfangreichen Wiesenbrüterkonzeptes. Zusätzlich wird jedoch auch weiterhin östlich der geplanten Bebauung eine breite Eingrünung angelegt, die einen klaren, endgültigen und dauerhaften Ortsrandabschluss darstellen wird.

#### **Zur Thematik:**

**Revisionsverfahren des Landschaftsschutzgebietes „Isartal“**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes (sowie der vorangegangenen Änderung des Flächennutzungsplanes) ist eine Änderung des Landschaftsschutzgebietes „Isartal“ erforderlich. Diese Änderung des Landschaftsschutzgebietes wurde vom Kreistag beschlossen und zwischenzeitlich vom Landratsamt öffentlich bekannt gemacht. Sie ist damit rechtskräftig. Vom Landratsamt wurde hinsichtlich der in der Stellungnahme

angesprochenen Thematik eingeräumt, dass eine veraltete Flurkarte in einer öffentlichen Auslegung verwendet wurde, dieses beeinträchtigt jedoch die Rechtmäßigkeit der Änderung nicht.

Die in der Stellungnahme genannte Thematik bzgl. der öffentlichen Bekanntmachung hat der Bürger auch gegenüber dem Landratsamt moniert. Im dazugehörigen Antwortschreiben hat jedoch das Landratsamt die Rechtmäßigkeit des gemeindlichen Vorgehens bestätigt. Der Ablauf der Bekanntmachungen und die einzelnen Schritte wurden auch dem Bürger erläutert und die Bedenken konnten ausgeräumt werden.

**Diskussionsverlauf:**

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat würdigt die Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

**Beratungsergebnis:**

<b>Abstimmungs- Ergebnis</b>	<b>:</b>	<b>zugestimmt</b>	<b>abgelehnt</b>	<b>lt. Beschlussvor- schlag</b>	<b>Abweich. Beschluss (Rücks.)</b>
----------------------------------	----------	-------------------	------------------	-------------------------------------	--