



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/022/2022

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Zue, Christian	Datum: 15.02.2022
----------------------	----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	25.04.2022		öffentlich

Bebauungsplanes Nr. 134 „Gewerbegebiet Mintraching Nord-Ost, Ortsabrundung östlich der Münchner Straße,, und zugehöriger 27. Flächennutzungsplanänderung; Würdigung Stellungnahme Regierung von Oberbayern Raumordnung

Sachverhalt:

Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 15.02.2022 und 16.02.2022

Zur 27. Änderung

Planung: Die Flächennutzungsplanänderung beinhaltet die Darstellung eines Gewerbegebietes (ca. 1,3 ha) in Mintraching östlich der Münchner Straße (St 2350) für ein bereits in Neufahrn ansässiges Unternehmen. Erfordernisse der Raumordnung und Bewertung: Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (LEP 5.1 (G)). Neben Flächen für die Neuansiedlung kleinflächiger Betriebe soll daher auch ansässigen Betrieben entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten geboten werden (LEP Zu 3.3 (B)). Dezentrale, wohnortnahe Handwerksstrukturen sollen erhalten und soweit möglich gestärkt bzw. wiederhergestellt werden. Dem Flächenbedarf bestehender Handwerks- und Gewerbebetriebe soll vorrangig Rechnung getragen werden (RP 14 B IV G 2.4). Regionale Grünzüge dienen der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden, Luftaustausches, der Gliederung der Siedlungsräume und der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen. Die regionalen Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall und zur organischen Entwicklung von Nebenorten möglich, soweit die jeweilige Funktion gem. Abs. 1 nicht entgegensteht (RP 14 B II Z 4.6.1). Planungen und Maßnahmen in regionalen Grünzügen sind im begründeten Einzelfall nur dann möglich, wenn der Nachweis geführt werden kann, dass die für den regionalen Grünzug typischen Funktionen (Luftaustausch, Siedlungsgliederung, Erholungsvorsorge) nicht entgegenstehen (RP 14 B II Zu Z 4.6.1). Regionaler Grünzug Isartal Abschnitt Unterföhring-Freising - Wichtiger klima- und landschaftsökologischer

Ausgleichsraum - Funktionen der Erholungsvorsorge (Wandern, Radfahren etc.) ... (RP 14 Anhang zu Kapitel B II Zu Z 4.6.1). In diesen Erholungsräumen - hier Isartal - sollen Naherholungsprojekte gefördert und die touristischen Angebote besser vermarktet und in Wert gesetzt werden (RP 14 B V G 3.1). In allen Teilräumen der Region München sind gut erreichbare überörtliche Erholungsgebiete zu errichten und aufzuwerten (RP 14 B V Z 3.2, siehe Karte zu B V Z 3.2: Erholungsgebiet Nr. 7 Isarauen Nord). Die Planung trägt den landes- und regionalplanerischen Festlegungen zur Wirtschaft grundsätzlich Rechnung. Aufgrund der Lage des geplanten Gewerbegebiets im regionalen Grünzug Isartal gem. Regionalplan München, ist jedoch der fachkompetente Nachweis zu führen, dass die Planung den Funktionen des regionalen Grünzugs nicht entgegensteht. Das Isartal ist als überregionale Klimaachse wirksam und es dient der Verbesserung des Bioklimas der direkt angrenzenden überbauten Bereiche. Der Landschaftsraum stellt zudem einen bedeutenden Erholungsraum dar (RP 14 B V 3, G 3.1). Die vorgelegten Unterlagen beinhalten eine Strategische Umweltprüfung hinsichtlich der geplanten Herausnahme des Planungsgebiets aus dem LSG Isartal, welche die Funktionen (Luftaustausch, Siedlungsgliederung, Erholungsvorsorge) des regionalen Grünzugs Isartal thematisiert. Abgesehen von der Funktion Erholungsvorsorge ist die Auseinandersetzung mit den Funktionen des regionalen Grünzugs plausibel. Die Planung kann somit als begründeter Einzelfall eingestuft und mit den Funktionen des regionalen Grünzugs vereinbart werden. Ergebnis: Die o.g. Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Zum Bebauungsplan Nr. 134

Planung: Der Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung in Mintraching östlich der St 2350 schaffen, u.a. um den Bedarf eines ansässigen Handwerksbetriebes zu decken. Erfordernisse der Raumordnung und Bewertung: Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (LEP 5.1 (G)). Neben Flächen für die Neuansiedlung kleinflächiger Betriebe soll daher auch ansässigen Betrieben entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten geboten werden (LEP Zu 3.3 (B)). Dezentrale, wohnortnahe Handwerksstrukturen sollen erhalten und soweit möglich gestärkt bzw. wieder hergestellt werden. Dem Flächenbedarf bestehender Handwerks- und Gewerbebetriebe soll vorrangig Rechnung getragen werden (RP 14 B IV G 2.4). Regionale Grünzüge dienen der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, der Gliederung der Siedlungsräume und der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen. Die regionalen Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall und zur organischen Entwicklung von Nebenorten möglich, soweit die jeweilige Funktion gem. Abs. 1 nicht entgegensteht (RP 14 B II Z 4.6.1). Planungen und Maßnahmen in regionalen Grünzügen sind im begründeten Einzelfall nur dann möglich, wenn der Nachweis geführt werden kann, dass die für den regionalen Grünzug typischen Funktionen (Luftaustausch, Siedlungsgliederung, Erholungsvorsorge) nicht entgegenstehen (RP 14 B II Zu Z 4.6.1). Regionaler Grünzug Isartal Abschnitt Unterföhring-Freising - Wichtiger klima- und landschaftsökologischer Ausgleichsraum - Funktionen der Erholungsvorsorge (Wandern, Radfahren etc.) ... (RP 14 Anhang zu Kapitel B II Zu Z 4.6.1). In diesen Erholungsräumen - hier Isartal - sollen Naherholungsprojekte gefördert und die touristischen Angebote besser vermarktet und in Wert gesetzt werden (RP 14 B V G 3.1). In allen Teilräumen der Region München sind gut erreichbare überörtliche Erholungsgebiete zu errichten und aufzuwerten (RP 14 B V Z 3.2, siehe Karte zu B V Z 3.2: Erholungsgebiet Nr. 7 Isarauen Nord). Die Planung trägt den landes- und regionalplanerischen Festlegungen zur Wirtschaft grundsätzlich Rechnung. Aufgrund der Lage des geplanten Gewerbegebiets im regionalen Grünzug Isartal ist jedoch der fachkompetente Nachweis zu führen, dass die Planung den Funktionen des regionalen Grünzugs nicht entgegensteht. Die vorgelegten Unterlagen beinhalten eine Strategische Umweltprüfung hinsichtlich der geplanten

Herausnahme des Planungsgebiets aus dem LSG Isartal, welche die Funktionen (Luftaustausch, Siedlungsgliederung, Erholungsvorsorge) des regionalen Grünzugs Isartal thematisiert. Abgesehen von der Funktion Erholungsvorsorge ist die Auseinandersetzung mit den Funktionen des regionalen Grünzugs plausibel. Zudem setzt der Bebauungsplan im Osten eine Ortsrandeingrünung fest, so dass von einem abschließenden östlichen Ortsrand ausgegangen werden kann. Die Planung kann somit als begründeter Einzelfall eingestuft und mit den Funktionen des regionalen Grünzugs vereinbart werden. Ergebnis: Die o.g. Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der fachkompetente Nachweis, dass die Planung den Funktionen des regionalen Grünzugs nicht entgegensteht wird folgendermaßen geführt:

Der regionale Grünzug Isartal ist als überregionale Klimaachse besonders zum Frischlufttransport und als Luftaustauschbahn bedeutsam. Besonders in dicht bebauten Bereichen trägt der regionale Grünzug zur Verbesserung des Klimas bei und beugt der Bildung von Wärmeinseln vor.

Der regionale Grünzug Isartal nutzt die Isar und die daran angrenzenden Ufer und Auen Bereiche als natürlichen Frischluftspeicher und als Transportbahn. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134 liegt am Rand des regionalen Grünzuges Isartal und fügt sich in die bereits bestehende Bebauung als Ortsabrundung ein. Parallel zum regionalen Grünzug befinden sich sowohl nördlich als auch südlich von der Baugrenze bereits bestehende Gebäude, welche den Siedlungsbereich zum regionalen Grünzug hin abgrenzen. Bei dem Bebauungsplan Nr.134 wird somit lediglich eine bauliche Lücke geschlossen. Aus diesem Grund ist nicht davon auszugehen, dass die Planung negative Auswirkungen auf die Funktion des regionalen Grünzuges Isartal als Frischlufttransport- bzw. Luftaustauschbahn nimmt.

Neben der Funktion als Klimaachse übernimmt der regionale Grünzug im Bereich Unterföhring-Freising auch eine Funktion der Erholungsvorsorge. Der Bereich rund um die Isar sowie die angrenzenden Waldbereiche werden als Erholungsraum zum Wandern oder Radfahren genutzt. Die Fläche des Geltungsbereiches wurde bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt und liegt in unmittelbarer Nähe zur Münchner Straße. Der Erholungsraum rund um die Isar mit Fuß- und Radwegen liegt östlich des Geltungsbereiches. Zu diesem Bereich hin wird der Geltungsbereich durch die Ausgleichsfläche A1 eingegrünt. Insgesamt betrachtet ist somit nicht davon auszugehen, dass durch die Planungen mit einer Beeinträchtigung der Erholungsfunktion zu rechnen ist.

Die Begründungen zum Bebauungsplan und zum Flächennutzungsplan werden um Erläuterung zum regionalen Grünzug ergänzt.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Begründungen zum Bebauungsplan und zum Flächennutzungsplan werden um die im Sachvortrag aufgeführte Erläuterung zur Nichtbeeinträchtigung zum regionalen Grünzug ergänzt.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs- Ergebnis	:	zugestimmt	abgelehnt	lt. Beschlussvor- schlag	Abweich. Beschluss (Rücks.)
----------------------------------	----------	-------------------	------------------	-------------------------------------	--