



# GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/031/2022

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Zue, Christian	Datum: 08.03.2022
----------------------	----------------------------------	----------------------

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 Agenda 21***

### Sachverhalt:

Stellungnahme der Agenda 21 vom 07.03.2022

#### **1. zur 27. Flächennutzungsplanänderung „Mintraching – Ortsabrundung östlich der Münchner Straße“**

- I. In dem gezeigten Flächennutzungsplan fehlt die Kennzeichnung der Flurnummern gerade von den betroffenen Grundstücken!
- II. *S. 5 1.1.1 Anlass der 27. Änderung ist das Ziel der Gemeinde, im Bereich der im Ortsteil Mintraching einzig verbliebenen zusammenhängenden und nicht bebauten Grundstücke östlich der Münchener Straße und nördlich des Isarweges die planungsrechtlichen Grundlagen für Gewerbeflächen zu schaffen.*

Die Agenda21 ist der Meinung, dass für die Bereitstellung von Gewerbeflächen nicht ausgerechnet die Herausnahme eines Teiles des Landschaftschutzgebietes Isarauen notwendig ist, sondern das genügend andere Flächen in Frage kommen, und daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig ist.

- III. *S. 5 1.1.2 Von der Änderung sind die Flurnummern 2888/1, 2888/7 komplett, sowie die westlichen Teilflächen der Flurnummern 2888, 2887, 2886 und 2884 östlich der Münchner Straße im Gemeindeteil Mintraching betroffen.*

Im Flächennutzungsplan sind gerade diese Flurnummern nicht gekennzeichnet.

IV. *S. 7 3. Um das Ortsbild des Ortsteils Mintraching abzurunden, sollen die einzig verbliebenen zusammenhängenden und nicht bebauten Grundstücke östlich der Münchner Straße und nördlich des Isarweges teilweise gewerblich genutzt werden*

V.

Die „Ortsabrundung“ ist ein subjektiv geprägter Begriff und ist für die Agenda21 hier keine ausreichende Begründung für die Herausnahme von Bereichen aus dem LSG und Umwandlung in Gewerbegebiet

VI. *S. 7 4. Derzeitige Nutzung*

*Im restlichen Plangebiet ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kein erhaltenswerter Vegetationsbestand vorhanden. Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.*

Ist Ackerfläche nicht erhaltenswert? s. dazu auch MMerkur vom 26.01.2022:

*Jahr für Jahr Flächenrückgang Freisings BBV-Verantwortliche schlagen Alarm: „Wir brauchen Landwirtschaftsschutzgebiete!“ Von Andreas Beschorner*

VII. *S. 8 5. Um das Ortsbild abzurunden hat der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn beschlossen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine teilweise gewerbliche Nutzung des östlich der Münchner Straße liegenden Grundstücks zu schaffen. Das südlichste Grundstück im Planungsumgriff (Teil der Flurnummer 2884) soll als Pufferzone zwischen dem neuen Gewerbegebiet und einer möglichen künftigen Wohnbebauung entlang des Isarweges weiterhin als landwirtschaftlich genutzte Fläche festgesetzt werden.*

Für die Agenda21 ist Ortsabrundung keine ausreichende Begründung, um LSG in teilweise Gewerbegebiet umzuwandeln, was ja dann erst eine Pufferzone für eine zukünftige Wohnbebauung notwendig machen würde.

Auch hier der Hinweis, die Flurnummerkennzeichnung im Flächennutzungsplan fehlt.

VIII. *S. 9 6. Flächenbilanz*

*Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Osten ( 0,13 ha)*

Die Darstellung dieser Fläche fehlt im Flächennutzungsplan.

Zusammenfassung:

Die Agenda21 ist gegen eine Flächennutzungsplanänderung, die hier dargelegte Begründung ist nicht ausreichend.

## **2. Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 134 „Gewerbegebiet Mintraching Nord-Ost – Ortsabrundung östlich der Münchner Straße“, Gemeinde Neufahrn**

I. **Der Maßstab fehlt. Bemaßungen z.B. der Baugrenzen fehlen**

II. Gehölze auf Flurgrundstücknummer 2887/1 wurden mittlerweile auf ca. 500 qm entfernt, aufgrund der Prognose, dass das Gebiet aus dem LSG herausgenommen wird. Bei der Ermittlung des Flächenausgleichsbedarfs nicht gesondert berücksichtigt.

III. S.4 1.4 Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neufahrn in der Fassung von 2003, genehmigt durch die Regierung von Oberbayern am ....., ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Derzeit befindet sich eine Änderung des Flächennutzungsplans in Bearbeitung. Die Gemeinde Neufahrn beabsichtigt, im Zuge dieser Änderung das Plangebiet als Gewerbegebiet darzustellen.

Um hier ein Gewerbegebiet ermöglichen zu können, muss der Flächennutzungsplan geändert und das Gebiet aus dem LSG herausgenommen werden, wozu die Agenda21 keine ausreichende Veranlassung sieht. Bereits bestehende Gewerbegebiete verfügen noch über Kapazitäten und bereits fertiggestellte gewerblich nutzbare Gebäude stehen leer.

IV. S. 5 2.1 Planungsanlass und bisherige Planung

Im Ortsteil Mintraching werden die an der Münchner Straße angrenzenden Flächen überwiegend gewerblich genutzt. Nur nördlich des Isarweges sind noch zusammenhängende, nicht bebaute Grundstücke vorhanden. Um das Ortsbild abzurunden hat der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn beschlossen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine teilweise gewerbliche Nutzung des östlich der Münchner Straße liegenden Grundstücks zu schaffen. Das südlichste Grundstück im Planungsumgriff (Teil der Flurnummer 2884) soll als Pufferzone zwischen dem neuen Gewerbegebiet und einer möglichen künftigen Wohnbebauung entlang des Isarweges weiterhin als landwirtschaftlich genutzte Fläche festgesetzt werden.

Für die Agenda21 ist Ortsabrundung keine ausreichende Begründung, um LSG in teilweise Gewerbegebiet umzuwandeln, die ja dann auch erst eine Pufferzone für eine zukünftige Wohnbebauung notwendig machen würde.

V. S. 5/6 2.2 Lage des Plangebietes

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege 0,13ha 8,2%  
Und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Baugrenze erstreckt sich größtenteils auch auf die bereits bestehenden Gewerbegebäude, bedeutet dies hier Abriss und Neubau?

Wo liegen die 0,13 ha oder handelt es sich hier um die Ausgleichsfläche A1?

VI. S. 6 2.4.3 Grundwasser/Hochwasser

Hier ist anzumerken, dass bei dem Hochwasser 2005 in einigen Gebäuden im Osten Mintrachings Wasser in den Kellern stand. Durch weitere Bebauung und damit Veränderung der natürlichen Wasserabläufe im Boden, ist auch eine weitere Gefährdung durch Hochwasser bzw. ein Grundwasseranstieg für die bereits bestehende Bebauung nicht ausgeschlossen.

VII. S. 7 2.6 Planungsziele

Ziel der Entwicklung des Gewerbegebiets ist die Erhöhung des Angebotes an Gewerbeflächen für Handwerksbetriebe sowie kleinere bis mittlere Fertigungsbetriebe.

Die Lage entspricht der Zielsetzung einer optimalen Anbindung an regionale und überregionale Verkehrsbeziehungen, ohne Störungen in bestehenden Wohngebieten zu verursachen.

*Durch die Auslagerung bestehender Handwerksbetriebe aus dem Neufahrner Innenbereich, wird dieser verkehrstechnisch entlastet und innerörtliche Flächen können z.B. durch Schaffung von Wohnraum aufgewertet werden.*

*Die Festsetzungen folgen den gemeindlichen Zielen:*

- I. Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gemeinde zu verbessern*
- II. Ortsnahe Arbeitsplätze zu schaffen und*
- III. Die Belange der Wirtschaft, insbesondere des Mittelstandes zu fördern*

**Hier ist von der Auslagerung mehrerer Betriebe die Rede, d.h. es werden nicht neue Arbeitsplätze geschaffen, sondern nur verlagert. Ob eine Verkehrstechnische Entlastung stattfindet, bei Wohnbebauung ist u. U. auch fraglich da dies abhängig ist von der Bebauungsdichte mit voraussichtlichen 1-2 Autos pro Haushalt.**

- VIII. *S. 8 3.4.1 überörtliche KFZ-Erschließung, Anbindung an die Münchner Straße  
Hier sind drei Einfahrten festgesetzt, da das Plangebiet drei Gewerbeeinheiten erhalten soll.*

*Die Sichtdreiecke nach RAS K1 sind in der Planung beachtet und freigehalten*

**Im Bebauungsplan sind keine Sichtdreiecke eingezeichnet. Siehe hierzu auch Punkt 4.2**

**Hier ist von 3 Gewerbeeinheiten die Rede, um welche Betriebe handelt es sich. Mit welchen Lärmemissionen ist zu rechnen?**

- IX. *S. 8 3.4.3. Fuß- und Radwege  
Die Breite des Fußweges mit 1,50m ermöglicht keine Nutzung durch den Radverkehr, jedoch verläuft auf der gegenüberliegenden Seite der Münchner Straße ein Fuß- und Radweg, so dass das Plangebiet auch per Fahrrad erschlossen ist.*

**Wie soll die Querung der B11 erleichtert werden?**

- X. *S. 9 3.5 Ver- und Entsorgung*

**Hier fehlen entsprechende Ausführungen**

- XI. *S. 10 3.10.1 Grünordnung allgemein  
... Energiebilanz (zusätzliche Wärmedämmung) zu bewirken, sind die Fassaden zu begrünen. Daher wird festgesetzt, dass fensterlose Fassaden und sonstige Wände ab 50 m<sup>2</sup> zu einem Anteil von mindestens 20% der gesamten Wandfläche zu begrünen sind.*

**Auch hier sollten Pflanzvorschläge bzw. Vorschriften gemacht werden:**

**denkbar – Obstspaliere, Wein, Clematis, Kletterrosen ... Evtl. ist auch eine Nutzung durch Fotovoltaik möglich.**

- XII. *S. 11 3.10.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden; Natur und Landschaft  
Die Ausgleichsflächen A1 und A2 werden zudem als Fläche zur Umsetzung der CEF-V1 Maßnahmen für das Rebhuhn genutzt. ....  
Diese Maßnahme dient zur Wahrung der ökologischen Funktionalität der Lebensstruktur für das Rebhuhn im räumlichen Zusammenhang.*

**Letzterer Satz ist unverständlich.**

*Die Konkretisierung der Maßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren. Was heißt das?*

- XIII. *S. 12 3.11 Natur und Umweltschutz  
Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme und vorgezogene Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF)*

*Es konnte in der an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Brachfläche eine Brutzeitfeststellung des Rebhuhns erbracht werden. Eine Brut selbst konnte im Rahmen der Kartierungen zwar nicht nachgewiesen werden, sie kann jedoch aufgrund der geeigneten Habitatstruktur für diese Art auch nicht ausgeschlossen werden. Die Ausgleichsflächen (A1 und A2) werden daher zur Umsetzung der CEF-V1 Maßnahmen für das Rebhuhn genutzt. Entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind 0,25 ha für die CEF-V1 Maßnahme erforderlich. Da sich Teile der Fläche in unmittelbarer Nähe zur Baugrenze befinden und somit nur vermindert als Lebensraum geeignet sind, werden mit 0,32 ha deutlich größere Flächen als die im Rahmen der saP geforderten 0,25 ha für die CEF-V1 Maßnahme umgesetzt. Auf den 0,2 ha der Ausgleichsfläche A2 werden lückig angelegte Feldgehölzinseln entwickelt und auf den weiteren 0,12 ha der Ausgleichsfläche A1 werden die bestehenden Strukturen durch heimische Heckenstrukturen mit Einzelbäume ergänzt.*

**Die spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung SAP lag während der Frist in der Stellungnahmen stattfinden sollte, nicht aus bzw. stand auch im Internet nicht zur Verfügung, wurde jedoch nach einem Telefonat übermittelt. Nach einem Gespräch mit dem die SAP ausführenden Büro, stellte sich heraus, dass auch die in der nun vorliegenden SAP geforderten Maßnahmen bereits wieder geändert worden sind!!!**

**Für die Erarbeitung von Stellungnahmen erfordert diese Vorgehensweise - Vorlage von unvollständigen Bebauungsplänen s. a. 3.5. Ver- und Entsorgung - einen unzumutbaren Mehraufwand an Arbeit. Wir bitten daher darum, auf die Vollständigkeit der Unterlagen zu achten und das Verfahren zur Beurteilung erst dann in Gang zu setzen, wenn entsprechende Ergänzungen gemacht wurden, oder aber, wenigstens alle Beteiligten bei etwaigen Änderungen sofort zu informieren!**

#### **Zusammenfassung**

Aufgrund der nicht zwingenden Notwendigkeit für die Erweiterung des Gewerbegebietes am Standort Mintraching Ost, der unvollständigen Ausarbeitung und der unrichtigen bzw. nicht vollständig dargestellten erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im vorliegenden Bebauungsplan 134 lehnen wir diesen zunächst ab.

### **3. Stellungnahme zur Strategischen Umweltprüfung SUP - Landschaftsschutzgebiet „Isartal im Landkreis Freising Umweltbericht**

- I. S.3 Das Ziel ist dabei, dringend benötigte Flächen für die Betriebsverlagerung bzw. als Erweiterungsfläche für einen ortsansässigen mittelständigen Betrieb anbieten zu können. Geplant ist dazu die Herausnahme einer **1,3 ha**. großen Fläche auf der Flur-Nr. 2884 TF, 2886 TF, 2887 TF, 2887/1, 2888 TF, 2888/1 Gemarkung Neufahrn b. Freising aus dem Landschaftsschutzgebiet Isartal im Landkreis Freising.

In der Begründung BBP134 ist von einer **ca. 1,58 ha** großen Fläche die Rede. Die Naturschutzfachliche Eingriffsregelung geht von einem Geltungsbereich des Bebauungsplanes von **1.16 ha** aus. Die unterschiedlichen Größenangaben sind irreführend und sollten erläutert werden.

II.

Auch die Zielsetzung wird unterschiedlich beschrieben: **Betriebsverlagerung bzw. Erweiterung eines mittelständischen Betriebes** –

im Bebauungsplan Planungsziel – **Angebot an Gewerbefläche für Handwerksbetriebe sowie kleinere**

Bei dem Punkt 3.4 Verkehrserschließung ist dann schließlich von **3 Gewerbeeinheiten** die Rede, wobei unklar bleibt, warum und wie die bereits bestehende Gewerbeeinheit im Norden überplant wird!

III. S.7 Die geplante Bebauung ist an 3 Seiten eingefasst von bereits bestehender Bebauung.

das kann man auch anders sehen. nämlich als 2 seitige Einfassung ... die Lagerhalle im Süden ist ja um einiges entfernt betrifft nur ca. 1/3 des geplanten Baues. Daher kann man hier nicht unbedingt von einem Lückenschluß, sondern einfach nur eine weitere Verkleinerung des bestehenden LSGes sehen.

IV. S. 7 Bei dem geplanten Gewerbebetrieb ist nicht mit einem wesentlichen Ausstoß von Luftschadstoffen zu rechnen. **Der Betrieb plant Heizung und Stromerzeugung durch Brennstoffzellentechnologie sowie den Einsatz von E-Autos inkl. Ladestationen.**

s.o. Ein Gewerbebetrieb? Wie kann man dies von Seiten der Gemeinde verlässlich einfordern?

V. S9. *Mögliche Kompensationsmaßnahme für die Herausnahme von 1,3 ha Fläche sind Maßnahmen im Landschaftsschutzgebiet Isartal zur Förderung von Magerstandorten in räumlicher Nähe in der Dietersheimer Brenne.*

**Durch diese Kompensationsmaßnahme wird ein ohnehin schützenswertes Gebiet nicht Ersatzstandort für das herausgenommene Landschaftsschutzgebiet zumal die Dietersheimer Brenne FFH-Gebiet ist, und der Erhalt nicht Aufgabe von Ausgleichsmaßnahmen sein darf.**

**Tatsache ist, LSG verschwindet zu Gunsten von Gewerbegebiet. Als Kompensation muss hier eine andere Maßnahme gefordert werden.**

VI. S.12 Gerüche  
*Innerhalb des Planungsgebiets und im näheren Umfeld sind keine Beeinträchtigungen durch Gerüche bekannt.*

**Von Anwohnern werden sehr wohl Geruchsbelästigung durch das Klärwerk als auch durch die Kanalisation berichtet.**

#### **4. Dokumentation der Verträglichkeitsabschätzung**

**Es wird nicht festgehalten, um welchen Lebensraumtyp LRT es sich hier handelt.**

**Auf die in der Speziellen Artenschutz Prüfung festgestellten Arten in der unmittelbaren Umgebung wird nicht eingegangen.**

**Allgemeine Kommentare:**

**Entsprechend dem Lebensraumtyp, der hier vorliegen würde, sollten die Pflanzvorschriften im Fall der Umwandlung zum Gewerbegebiet vorgenommen werden, soweit es nicht die Ausgleichsfläche 2 mit Maßnahmen für das Rebhuhn betrifft.**

**Zu dem Schallgutachten hat die Agenda21 zunächst keine Einwendungen, da nicht klar ist, für welche Gewerbebetriebe die Bebauung erfolgt.**

**Die einzelnen Bestandteile des Bebauungsplanes 134 sind nicht aufeinander abgestimmt und scheinen übereilt aufgestellt zu sein.**

Außerdem möchte ich auf Folgendes hinweisen:

als Vertreterin der Agenda21 nehme ich Stellung im Rahmen der öffentlichen Beteiligung zu dem Beschluss vom 17.05.2021: 27.Änderung des Flächennutzungsplanes und

Bebauungsplan Nr. 134 „Gewerbegebiet Mintraching Nord-Ost, Ortsabrundung östlich der Münchner Straße

Am 28.1.2022 lief die Möglichkeit aus, gegen die Herausnahme des betroffenen Gebietes aus dem LSG Bedenken zu äußern, was ich als Privatperson wahrgenommen habe.

Am 25.1.2022 erhielt ich, als Vertreterin der Agenda21, bereits die Unterlagen für die Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan 134, obwohl ja die Frist zur Bedenkenäußerung noch gar nicht abgelaufen war.

D.h.: die möglichen geäußerten Bedenken scheinen für Planungen überhaupt keine Rolle zu spielen. Es wurden, ohne dass in Betracht gezogen wird, dass vielleicht das LSG nicht aufgehoben wird, bereits kostspielige Gutachten und Pläne erstellt.

Des Weiteren wurden am 28.2. 2022 bereits Baumfällungen vorgenommen mit Erlaubnis der Unteren Naturschutzbehörde Freising. Ab März, also einen Tag später, wäre dies aus Naturschutzgründen nicht mehr möglich gewesen. Auf Nachfrage bei der UNB, da es sich ja immer noch um ein LSG handelt, die endgültige Entscheidung wird erst im Juni 2022 im Kreistag getroffen, erfuhr ich, dass die Genehmigung aufgrund der Prognose für das Gebiet und beruhend auf Erfahrung in solchen Fällen erteilt wurde. Also spielen geäußerte Bedenken anscheinend überhaupt keine Rolle s.o. Warum werden dann Bedenken/Äußerungen überhaupt angefragt?

Außerdem: warum soll man sich überhaupt noch als Öffentlichkeit äußern, was ja schließlich einen ziemlichen unentgeltlichen Aufwand bedeutet, man Unterlagen beurteilt, die bereits überholt sind, und die Stellungnahme sowieso nicht berücksichtigt zu werden scheint.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Flächennutzungsplan:

Zu 1.I.

Die Flurnummern werden im FNP ergänzt.

Zu 1.II.

Wir verweisen auf die Strategische Umweltprüfung (Verfasser Büro Freiraum). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Ziele des LSG nicht beeinträchtigt werden. Für die Herausnahme von 1,3ha Fläche aus dem LSG wurden auch bereits Flächen im Bereich der Dietersheimer Brenne in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde/LRA Freising aufgewertet.

Zu 1.III.

Die Flurnummern werden im FNP ergänzt bzw. gekennzeichnet.

Zu 1.IV.

Hier wird nochmals auf die Strategische Umweltprüfung (Verfasser Büro Freiraum) verwiesen. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Ziele des LSG nicht beeinträchtigt werden. Für die Herausnahme von 1,3ha Fläche aus dem LSG wurden auch bereits Flächen im Bereich der Dietersheimer Brenne in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde/LRA Freising aufgewertet.

Zu 1.V.

Sicherlich ist landwirtschaftliche Fläche erhaltenswert. Aber aus Sicht einer wirtschaftlichen Entwicklung des Standortes muss die Gemeinde auch manchmal landwirtschaftliche Flächen für bauliche Zwecke ausweisen. Unter Punkt 4 der Begründung wird die derzeitige Nutzung und die Lage der erhaltenswerten Vegetation beschrieben. Im südlichen Bereich des

Plangebiets wird die Landwirtschaftliche Nutzfläche erhalten.

Zu 1.VI.

Es wird auf den Sachverhalt unter 1. IV. verwiesen. Die Flurnummern werden im FNP ergänzt.

Zu 1.VII.

Die Flächen im östlichen Geltungsbereiches der Änderung des Flächennutzungsplanes zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind in der Änderung des Flächennutzungsplanes bereits dargestellt als „Flächiger Gehölzbestand“ und „Gehölzbestand/Planung“. Die Konkretisierung des Verwendungszweckes ergibt sich aus der detaillierteren Bebauungsplanung.

Zu Bebauungsplan:

Zu 2.I.

Der Maßstab wird im Planteil ergänzt. Die Lage der Baugrenzen ist im Verhältnis zu den Grenzen dargestellt, eine Bemaßung der Tiefe der Baugrenzen wird im Planteil ergänzt.

Zu 2.II.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung erfolgt gemäß Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003). Die Ergebnisse wurden auch von der Unteren Naturschutzbehörde getragen. Sämtlicher durch die Planung zu entfernender Grünbestand ist im Bebauungsplan als zu entfernend dargestellt und wird auch in der Ermittlung angesetzt. Eine Änderung der Eingriffsermittlung ist daher nicht notwendig.

Zu 2.III.

Wir verweisen auf die Strategische Umweltprüfung (Verfasser Büro Freiraum). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Ziele des LSG nicht beeinträchtigt werden. Für die Herausnahme von 1,3ha Fläche aus dem LSG wurden auch bereits Flächen im Bereich der Dietersheimer Brenne in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde/LRA Freising aufgewertet. Im Plangebiet soll ein mittelständischer Handwerksbetrieb angesiedelt werden, für den keine geeigneten Leerstände vorhanden sind, da vorhandene Gebäude (z.B. Lagerhallen für Logistik) viel zu groß sind.

Zu 2.IV.

Es wird auf die Würdigung zu 2 III. verwiesen. Die Umwandlung der Fläche wird ausgeglichen und ist entsprechend zulässig.

Zu 2.V.

Das nördliche Grundstück wurde in den Bebauungsplan aufgenommen um den Ortsrand umfassend zu gestalten. Hier ist in absehbarer Zeit jedoch noch keine Änderung des Bestands zu erwarten. Sollte es jedoch zu einem Abriss und Neubau kommen, ist es das Ziel des Bebauungsplans, eine vertragliche Ortsrandgestaltung zu erreichen. Einige Gebäudeteile sind dann nicht mehr so zulässig, da die bebaubare Fläche etwas nach Süden gerutscht wurde, um einen ansprechenden Ortsrand gestalten zu können.

Bei den 0,13 ha handelt es sich um die Ausgleichsfläche A1 und die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Norden davon.

Zu 2.VI.

Da die Höhenlage und Hochwasserangepasste Bauweise der erwähnten Gebäude im Osten Mintrachings nicht bekannt ist, können hierzu keine Aussage gemacht werden. Laut gewässerkundlichem Dienst Bayern ist im Plangebiet nicht von einer Hochwassergefahr

auszugehen. Da der höchste Grundwasserstand mit 4,92 m unter Gelände angegeben ist, ist auch nicht mit einer Beeinträchtigung der umliegenden Bebauung in dieser Hinsicht zu rechnen.

Zu 2.VII.

Durch die Auslagerung der Betriebe können die Betriebsabläufe optimiert und erweitert werden, so dass von der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze ausgegangen werden kann. Auch bestehende Arbeitsplätze werden am Ort gesichert, da die Möglichkeit geschaffen wird den Betrieb im Gemeindebereich fortzuführen.

Von einer verkehrstechnischen Entlastung ist dahingehend auszugehen, dass betrieblich mehr An- und Abfahrten zu erwarten sind, unter Berücksichtigung von Liefer- und Kundenverkehr, als dies bei einer Wohnbebauung der Fall ist.

Zu 2.VIII.

Der Satz, der auf die Sichtdreiecke verweist, wird entfernt. An dieser Stelle wird auf die im Norden bestehende Gewerbeeinheit, sowie den Bauraum für voraussichtlich zwei Einheiten abgestellt. Dabei handelt es sich um den zu verlagernden Handwerksbetrieb sowie die im Osten befindliche Fläche. Welcher konkrete Gewerbebetrieb hier entsteht, oder ob sich der Handwerksbetrieb hierhin erweitert ist noch nicht absehbar.

Zu 2.IX.

Eine zusätzliche Querung an der Staatsstraße ist nicht vorgesehen und aufgrund des geringen zu erwartenden Fuß- und Radverkehrs nicht vor den Gewerbeflächen notwendig. In etwa 50m weiter Richtung Süden befindet sich eine Fußgängerampel auf Höhe des Isarwegs, wodurch ein Seitenwechsel möglich ist.

Zu 2.X.

Die entsprechenden Angaben werden im weiteren Verfahren nach Rückmeldung der zuständigen Träger wie im Vorentwurf des Bebauungsplanes beschrieben ergänzt.

Zu 2.XI.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wird um Arten von Pflanzen ergänzt, die sich für die Fassadenbegrünung eignen.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie am Dach und auf den Fassaden ist unter Punkt 5(2) der textlichen Festsetzungen festgesetzt.

Zu 2.XII.

Es soll mit dem letzten Satz zum Ausdruck gebracht werden, dass die Lokalpopulation gefördert wird. Mit der Umsetzung der Maßnahme können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden. Eine Änderung der Planung ist nicht zu veranlassen.

Zu 2.XIII.

Auf die Vollständigkeit der Unterlagen wird geachtet. Leider handelt es sich aber bei einem Bauleitplanverfahren mit zwei öffentlichen Auslegungen um einen Entwicklungsprozess, so dass es in diesem Werdegang immer wieder zu Änderungen und Anpassungen kommen wird. Gerade das ist ja mit auch ein Ziel des Gesetzgebers, die Belange der Bürger und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange in den Planungsüberlegungen abzuarbeiten. Im nächsten Zeitraum der öffentlichen Bürger und Behördenbeteiligung werden die Unterlagen vollständig und fertig vorliegen.

Zu Strategischer Umweltprüfung im Landschaftsschutzgebiet:

Zu 3.I.

Die Flächengrößenangaben wurden geprüft. Die unterschiedlichen Flächenangaben resultieren aus verschiedenen Bezügen (z.B. Eingriffsregelung). Im weiteren Verfahren

werden die Flächenangaben angepasst und genau bezeichnet.

Zu 3.II

Ein Gewerbebetrieb im Norden des Plangebiets ist Bestand. Eine Überplanung erfolgt nur im Falle eines Neu- oder Umbaus. Die südliche Fläche bietet Platz für bis zu zwei Gewerbebetriebe. Dabei handelt es sich um den zu verlagernden Handwerksbetrieb sowie die im Osten befindliche Fläche. Diese kann entweder für die Erweiterung des Handwerksbetriebes oder für einen zusätzlichen Betrieb verwendet werden.

Zu 3.III

Unterschiedliche Sichtweisen sind natürlich möglich. Aus städtebaulicher Sicht ist es aber legitim das Plangebiet als dreiseitig eingefasst zu betrachten.

Zu 3.IV.

Für den bereits bekannten Gewerbebetrieb kann dies auch dem Planungsstand entsprechend verlässlich angegeben werden. In Planung ist eine 100% regenerative Heizungsanlage als Kombination aus Grundwasserwärmepumpe und Pelletheizung, sowie 4-6 Ladestationen für den betrieblichen Gebrauch. Eine Ladestation soll eventuell als öffentliche Ladestation ausgeführt werden. Eine Vorschrift seitens der Gemeinde, welche Heizanlage verwendet werden soll ist jedoch nicht angedacht.

Zu 3.V.

Die Kompensationsmaßnahme erfolgte auf Anregung und in Abstimmung mit der UNB/LRA Freising und ist naturschutzfachlich korrekt. Das angesprochene Thema bezieht sich zudem auf das vom Landkreis Freising durchzuführende Änderungsverfahren des Landschaftsschutzgebietes. Es ist nicht das Thema der kommunalen Bauleitplanung.

Zu 3.VI.

Generell kann es natürlich durch eine Kläranlage sowie durch die Kanalisation bei bestimmten Wind und Wetterlagen zu Beeinträchtigungen durch unangenehme Gerüche kommen. Das verbietet auch nicht die Errichtung des Gewerbebetriebes. Der Hinweis wird in die strategische Umweltprüfung aufgenommen.

Zu 4. Dokumentation der Verträglichkeitsabschätzung

Die entsprechenden Lebensraumtypen sind ausreichend beschrieben. Die Vorgaben zu Pflanzen und zur Vegetation sind ausreichend.

Zu den Hinweisen:

Um das Planungsziel der Gemeinde, Gewerbeflächen für die Betriebsverlegung eines alteingesessenen Neufahrer Unternehmens möglichst bald zu erreichen, werden die Bauleitplanungen parallel zum vom Landratsamt Freising durchgeführten Herausnahmeverfahren betrieben. Eine Beschlussfassung über die Bauleitplanungen wird erst erfolgen, wenn der Herausnahme durch den Kreistag zugestimmt wurde und das Verfahren abgeschlossen ist. Sollte eine Zustimmung nicht erfolgen, ist die Kostenerstattung für die Planungen, Gutachten etc. aufgrund eines bereits geschlossenen Kostenübernahmevertrages gesichert.

**Diskussionsverlauf:**

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Der Bebauungsplan wird entsprechend überarbeitet.

Der Hinweise zur Geruchsbelästigung durch die Kläranlage wird in die strategische Umweltprüfung eingearbeitet.

**Beratungsergebnis:**

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