



**Gemeinde Egenhofen
Landkreis Fürstentfeldbruck**

**Flächennutzungsplan, 16. Änderung
sowie Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Unterscheinbach Nordost“**

**Gemeinsame Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6a bzw. § 10a BauGB**

Auftraggeber: Gemeinde Egenhofen
vertreten durch
den ersten Bürgermeister Martin Obermeier

Hauptstraße 37
82281 Egenhofen

Planverfasser: TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
Tel.: 0911 999876-0

info@tb-markert.de
<https://www.tb-markert.de>

Bearbeitung: **Matthias Fleischauer**
Stadtplaner ByAK
Hermann Klar
M.Eng. Stadtplanung
Nicolas Schmelter
B.Sc. Landschaftsplanung und Landschaftsarchitektur

Datum: 15.01.2025

Inhaltsverzeichnis

1.	<u>Einleitung</u>	4
2.	<u>Berücksichtigung der Umweltbelange</u>	4
3.	<u>Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</u>	6
3.1	Öffentlichkeitsbeteiligung	6
3.2	Behördenbeteiligung	6
4.	<u>Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten</u>	7

1. Einleitung

Der Bauleitplan ist ein zentrales Instrument der Gemeinde, um zu steuern, wie sich Egenhofen räumlich entwickelt. Somit wird eine räumlich kohärente Entwicklung gesteuert, Konflikte vermieden und Umwelt, Natur und Klima berücksichtigt. Im Norden von Unterschweinbach, innerhalb der Gemeinde Egenhofen, bestehen Bestrebungen, eine bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche neu zu entwickeln. Die Gemeinde Egenhofen möchte dem bestehenden Bedarf nach Gewerbeflächen nachgehen und damit die lokale Wirtschaft stärken sowie neue Arbeitsplätze schaffen. Zudem besteht der Bedarf nach dem Neubau einer Kindertagesstätte. Derzeit besteht für die Entwicklung der Flächen kein Baurecht, da sie derzeit als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten ist. Um eine bauliche Nutzung zu ermöglichen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes wie auch die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert; beide Planwerke haben inhaltliche Bezüge, was sich auch in den vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zeigt, sodass es vorliegend als zweckmäßig erachtet wurde eine gemeinsame zusammenfassende Erklärung für beide Pläne zu erstellen. Diese wird jeweils der Flächennutzungsplanänderung sowie dem Bebauungsplan als zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB bzw. als zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB der 16. Änderung des Flächennutzungsplans beigelegt.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Unterschweinbach Nordost“ der Gemeinde Egenhofen beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB den aktuellen Umweltzustand des Planungsgebietes sowie die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der naturschutzrechtliche Eingriff in Landschaft und Naturhaushalt wurde ermittelt und bewertet. Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffs erfolgt durch die Standortwahl des Baugebietes im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet. In den folgenden Abschnitten werden Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter thematisiert. Um den Eingriff durch die vorliegende Planung naturschutz- und artenschutzfachlich auszugleichen, ist ein Gesamtausgleich von 36.570 Wertpunkten erforderlich. Durch die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme können 37.500 Wertpunkte ausgeglichen werden.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Fläche

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche lassen sich anhand von sechs Bewertungsindikatoren mit fünf Bewertungsstufen beschreiben.

Nutzungsänderungen

Nach der Ausführung der Planung kann die Fläche in weniger Nutzungsarten wie davor umgewandelt werden, weshalb die Nutzungsänderung durch das Bauvorhaben als negativ für das Schutzgut Fläche zu betrachten ist.

Neuinanspruchnahme

Bei dem Bauvorhaben werden mehr als 20 % auf Flächen, welche aktuell mit Nutzungsarten der Objektartengruppe „Vegetation – landwirtschaftliche Flächen“ belegt sind, durchgeführt. Für die Neuinanspruchnahme ist das als sehr schlecht zu bewerten.

Dauerhaftigkeit

Die Fläche wird dauerhaft in Anspruch genommen, damit ist das Vorhaben für das Schutzgut Fläche als negativ zu betrachten.

Nutzungsbeschränkte Nebenfläche

Richtung Norden, Osten und Süden hin wird das Plangebiet eingegrünt. Darüber hinaus wird im Westen des Plangebietes eine Spielplatzfläche (als Grünfläche) für den geplanten Kindergarten festgesetzt. All diese Flächen sollen ebenfalls als Flächen der Wasserwirtschaft ausgewiesen werden. Sie sollen der Ableitung und Retention von anfallendem Regenwasser dienen (vor allem in Hinblick auf Starkregenereignisse)

Entlastungswirkung

In der Gemeinde Egenhofen besteht eine Nachfrage nach Gewerbeflächen, einem Nahversorger und einer KITA. Durch die Ausweisung vor Ort können Eingriffe an anderer Stelle vermieden werden.

Flächenbedarf

Der Bedarf zur Entwicklung eines Gewerbegebietes zur Ansiedlung eines Nahversorgungsorts besteht in Egenhofen. Darüber hinaus besteht ein Bedarf zur Errichtung eines Kindergartens.

Durch die Betrachtung der Bewertungskriterien ergibt sich bei dem konkreten Bauvorhaben für das Schutzgut Fläche eine hohe Bedeutung.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bei Realisierung der Planung geht die Vegetation in den künftig überbauten Bereichen vollständig verloren. Im vorliegenden Fall kommt es aber ausschließlich zur Überplanung von aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Folglich handelt es sich um stark anthropogen beeinflusste Flächen, die für die meisten Tiere und Pflanzen einen sehr stark eingeschränkten Lebensraum darstellen. Wertvolle Strukturen gehen durch die Planung nicht verloren. Durch die Bebauung werden die bisherigen wenig wertgebenden Habitatstrukturen beseitigt. Die vorkommenden Arten finden jedoch in der Umgebung Ersatzlebensräume. Es ist davon auszugehen, dass künftig vorwiegend Kulturfolger und Ubiquisten auf den Flächen leben werden. Zur Klärung der Betroffenheit der Gilde Offenlandbrüter wurde ein biologisches Büro mit der Durchführung einer saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) beauftragt. Die Ergebnisse der saP liegen vor und wurden innerhalb des vorliegenden Bebauungsplans berücksichtigt.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

Boden

Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in Anspruch genommen, der in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar ist. Mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 ist der Versiegelungsgrad als hoch anzusprechen, wobei innerhalb des Geltungsbereichs der Planung ebenfalls großzügig Grünflächen ausgewiesen werden, auf denen es zu keiner baulichen Maßnahme kommt. Die beanspruchten Böden sind durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung bereits anthropogen überprägt.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen bis mittleren Eingriff in das Schutzgut.

Wasser

Die Versiegelung der Flächen im Baugebiet führt zu einer geringen Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung.

Es werden zahlreiche Freiflächen festgesetzt die der Ableitung, Versickerung und Retention von Oberflächenwasser dienen, dadurch werden die Auswirkungen auf das Schutzgut reduziert. Hier sei jedoch angemerkt, dass aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet nur eine eingeschränkte Versickerung über den belebten Boden möglich ist.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

Luft / Klima

Über den künftig versiegelten Bereichen kommt es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und dementsprechend zu Auswirkungen auf das Mikroklima. Da es sich um keine für die Kalt- und Frischluftentstehung oder den Luftabfluss relevanten Bereiche handelt, sind weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut nicht zu erwarten. Es wurden Festsetzungen getroffen, die die ungünstigen Auswirkungen auf das Lokal- und Mikroklima mindern können.

Landschaft

Künftig wird die neu entstehende Bebauung den Anblick der Ortschaft von der Landschaft aus kennzeichnen, wobei die Einsehbarkeit durch Eingrünungen eingeschränkt wird. Da die Bebauung nicht in Gebiete eingreift, die für das Landschaftserleben von wesentlicher Bedeutung sind, kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut, auch wenn es durch die Ausweitung der bebauten Ortslage zu einer deutlichen Veränderung des Landschaftsbildes kommt. Durch Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen wird sichergestellt, dass das Gewerbegebiet eine angemessene und landschaftsverträgliche Ein- und Durchgrünung erfährt.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

Kultur und sonstige Sachgüter

Voraussichtlich werden von der Planung keine Kulturgüter oder sonstigen wertvollen Sachgüter betroffen sein.

Die Planung führt demnach voraussichtlich zu keinem Eingriff in das Schutzgut.

Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung

Betriebsbedingt sind Lärmemissionen zu erwarten. Jedoch befinden sich keine schützenswerten Gebietsausweisungen im näheren Umfeld des Geltungsbereichs der Planung. Durch die Planung bedingte, als verträglich geltende Lärmemissionen werden durch den geringfügig erhöhten An- und Abfahrtsverkehr auftreten. Das vermehrte Verkehrsaufkommen verursacht außerdem Luftschadstoffemissionen.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

Die ermittelten Umweltbelange für die Bauleitplanung wurden in dem Umweltberichten gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Diese Umweltberichte wurde den Begründungen der Bauplanung bzw. der Flächennutzungsplanänderung als Bestandteil der Begründungen beigelegt.

3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Von der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB keine Anregungen und Hinweise hervorgebracht.

3.2 Behördenbeteiligung

Nachfolgend werden die wesentlichen Einwendungen im Rahmen der Behördenbeteiligung zusammengefasst wiedergegeben.

Angemerkt wurde von der höheren Landesplanungsbehörde die Notwendigkeit einer schalltechnischen Verkehrsuntersuchung zur Klärung der Anforderungen zum Lärmschutz. Die Ergebnisse eines entsprechenden Gutachtens wurden in die Planungen eingearbeitet. Zudem wurde durch sie angemerkt, dass eine Alternativenprüfung stattfinden müsse. Die Bestrebungen der Gemeinde, die Planung auf anderen Flächen umzusetzen wurden dargelegt, andere geeignete Flächen waren dabei nicht realisierbar.

Durch das Landratsamt Fürstenfeldbruck wurde angemerkt, dass eine Darstellung der Lage des regionalen Biotopverbundes nötig sei. Dies wurde ausgeführt und durch die zu etablierende Ortsrandeingrünung in der Planung berücksichtigt. Die Funktionen und Festsetzungen der unterschiedlichen Grünflächen wurden präzisiert, darunter auch Angaben zu Breite der Ortsrandeingrünung sowie solche zur Pflege und Unterhaltung der Pflanzungen. Weiterhin wurden im Kontext Verkehr ein Radwanderweg als nachrichtliche Übernahme sowie Sichtdreiecke aufgrund der eingegangenen Stellungnahme ergänzt. Es wurde eine Größenbeschränkung von Nahversorgungseinrichtungen festgesetzt, um raumplanerisch unzulässige Einzelhandelsagglomerationen zu vermeiden. Darüber hinaus wurden die zulässigen Nutzungen konkretisiert, indem Freiflächenphotovoltaikanlagen, Lagerhäuser, Lagerplätze, Logistikbetriebe und Speditionen gemäß §1 Abs. 5 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt wurden. Auch eine Präzisierung zu den Bestimmungen der Gebäude mit öffentlicher Zweckbestimmung erfolgte.

Die eingegangene Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes führte zu Konkretisierungen in Aspekten des vorbeugenden Hochwasserschutzes sowie zu Schutz vor eindringendem Abwasser in Gebäuden. Planinhalte und Hinweise zum Wasserhaushalt und Regenrückhaltmaßnahmen wurden mit dem Wasserwirtschaftsamt durch das beauftragte Ingenieurbüro abgestimmt.

4. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

In der Gemeinde Egenhofen besteht bereits seit längerem eine erhöhte Nachfrage nach einem Nahversorger sowie nach weiteren Kindergartenplätzen. Im Zuge dessen wurden bereits diverse Verfügbarkeiten von Grundstücken geprüft. Die vorliegenden Flächen stellten dabei die beste Entwicklungsmöglichkeit dar, da diese bereits gut erschlossen sind, keine wertvollen natürlichen Bestände überplant werden und sich das Plangebiet im direkten Anschluss an einem bestehenden Gewerbegebiet befindet. Durch die Erweiterung des Gewerbegebiets Unterschweinbach Nord werden Emissionen der Betriebe sowie das Verkehrsaufkommen an einem Ort konzentriert und die damit verbundenen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt gemindert.