



GEMEINDE RUDELZHAUSEN

13. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS für den Bereich

„GEWERBEGEBIET NIEDERHINZING“

BEGRÜNDUNG

Architekten/Stadtplaner

dipl.ing. rudi & monika sodomann
aventinstraße 10, 80469 münchen
tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

Fassung vom: 20.02.2017

geändert am: 16.10.17/ **22.01.2018**

13. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Gewerbegebiet Niederhinzing“

1) Anlass, Sinn und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Die im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegenden Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen gehören zu einem vormaligen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb. Derzeit befinden sich im westlichen Teil des künftigen Bebauungsplangebietes auf Fl.Nr. 698 und 739/1, Gemarkung Einzelhausen die ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude, die heute teilweise leer stehen oder anderweitig genutzt werden. Auf Fl.Nr. 724 befindet sich das ehemalige Betriebsleiterwohnhaus, das nach wie vor als Wohnhaus genutzt wird. Vor allem aber befindet sich auf den Grundstücken im Bebauungsplangebiet seit nunmehr 20 Jahren der Betrieb der Fa. Stanglmayr, einem Fuhrunternehmen der Baubranche, welches auf den Transport von Schüttgut aller Art spezialisiert ist und mittlerweile neben den Betriebsinhabern und ihren Familien 50 Mitarbeiter beschäftigt.

Im östlichen Bereich des Bauleitplangebiets befindet sich ein als Rinderstall im Jahre 2009 genehmigtes Gebäude, in dem auch heute noch im Nebenerwerb ca. 28 Bisonrinder (inkl. Jungtiere) gehalten werden. Mittelfristig wird diese Haltung jedoch aufgegeben werden.

Im Jahre 2016 wurde - auf Drängen einer sich über Lärmbelästigungen beschwerenden Einwendungsführerin, die außerhalb des künftigen Bebauungsplangebiets wohnt, von der Bauaufsichtsbehörde am Landratsamt Freising festgestellt, dass der Betrieb der Fa. Stanglmayr derzeit formell und materiell baurechtswidrig ist, weil er über die Jahre eine Größe erreicht hat, die dazu führt, dass er ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes an diesem Standort nicht genehmigungsfähig ist. Zudem werden Fahrzeuge teilweise in Bereichen abgestellt, die dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen sind. In der Folge erließ das Landratsamt Freising eine zum Ende des Jahres 2017 greifende Nutzungsuntersagung, welche wegen einer verwaltungsgerichtlichen Klage jedoch noch nicht bestandskräftig ist.

Die Gemeinde Rudelzhausen hat die Beanstandung der Bauaufsichtsbehörde zum Anlass genommen, für die bereits heute überwiegend bebauten und gewerblich genutzten Flächen einen Bebauungsplan aufzustellen. Da der Bebauungsplan nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, fasste der Gemeinderat in seiner Sitzung am 17.10.2016 mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Niederhinzing“ auch den Beschluss zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen u.a. folgende städtebaulichen Ziele erreicht werden:

- Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 c) BauGB) durch Ausweisung von Gewerbeflächen für den bisherigen Betrieb der Fa. Stanglmayr mit Erweiterungsmöglichkeiten und zudem Ausweisung von weiteren Gewerbeflächen für die Neuansiedlung anderer Gewerbebetriebe;
- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) durch Ermöglichung einer weiteren Nutzung nicht mehr benötigter ehemaliger landwirtschaftlicher Flächen und Gebäude durch gewerbliche Nutzungen;
- Vermeidung von Emissionen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 e) BauGB) durch eine Emissionskontingentierung zum Schutz der Bewohner des an das Bebauungsplangebiet westlich angrenzenden Dorfgebiets;

- Verbesserung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Ortsteil Niederhinzing durch Vorsehung einer eigenen Zu- und Abfahrt von bzw. auf die Kreisstraße FS 42 zur Entlastung der bisherigen Ortstraße in Niederhinzing.

Für die Bauleitplanung am ausgewählten Standort spricht auch, dass derzeit und auf absehbare Zeit in der Gemeinde Rudelzhausen keine anderweitigen geeigneten Gewerbeflächen für den Betrieb der Fa. Stanglmayr zur Verfügung stehen.

Die Ausweisung eines bislang gänzlich baulich ungenutzten Gebiets als Gewerbegebiet oder die Erweiterung eines vorhandenen Gewerbegebiets in den von baulicher Nutzung bislang freien Außenbereich hinein an anderer Stelle ist mangels der Verfügbarkeit von Flächen ebenfalls nicht möglich. Im Übrigen entspricht der Standort wegen seiner bereits vorhandenen baulichen Nutzung auch sehr viel besser der von § 1a Abs. 2 BauGB vorgegebenen Zielsetzung, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll und die Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. Nachverdichtung von Flächen Vorrang vor der Inanspruchnahme von bislang baulich nicht genutzten Flächen haben soll. Des Weiteren spricht für den Standort auch seine unmittelbare Anbindung an die FS 42, die wegen der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche erreicht werden kann, ohne besonders schutzbedürftige Wohnnutzungen zu beeinträchtigen.

2) Beschreibung des Planungsbereiches

2.1 Lage und derzeitige Erschließung des Geltungsbereiches

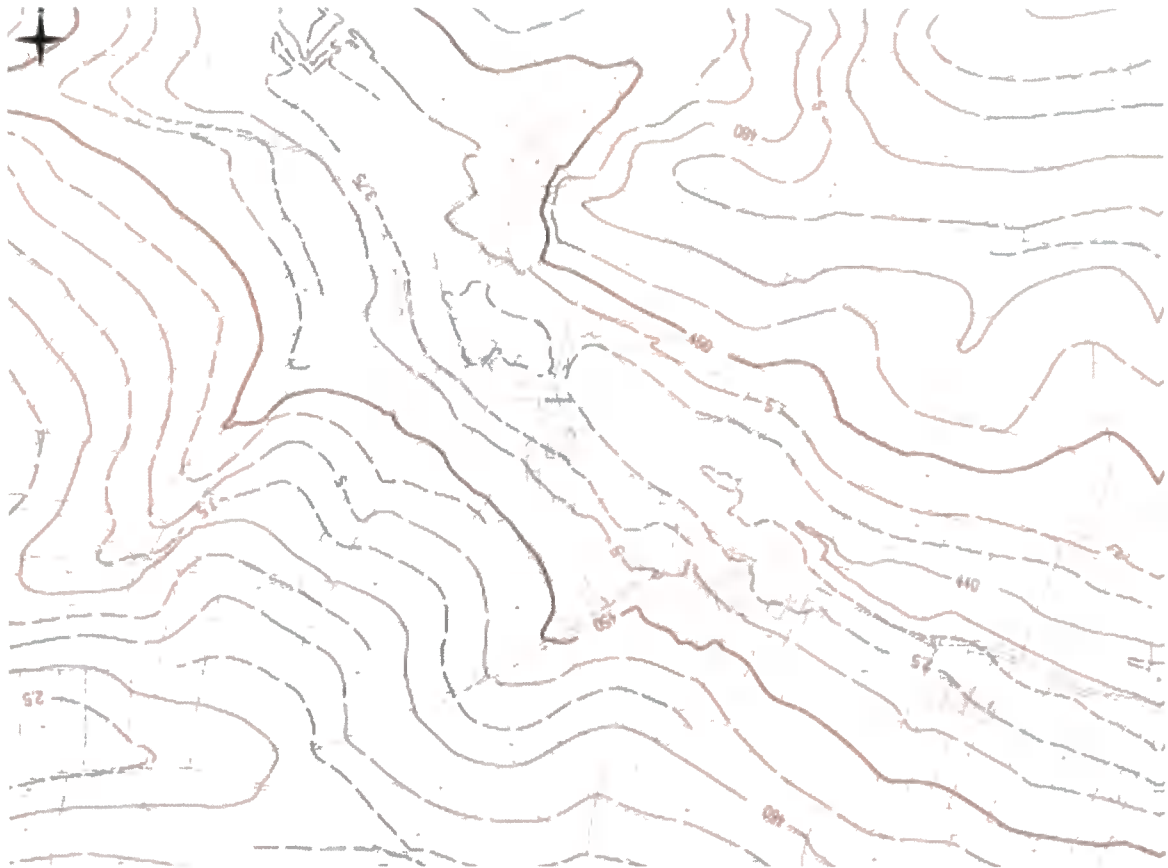
Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „GE Niederhinzing“ identisch. Er liegt im Ortsteil Niederhinzing (Gemarkung Einzelhausen) der Gemeinde Rudelzhausen, südlich der Kreisstraße FS 42 und südlich des Hundsbachs und wird von Westen bisher nur durch eine Ortsstraße die an die Kreisstraße FS 42 anbindet, erschlossen.

Um die Erschließungssituation zu verbessern und Emissionen durch den gewerblichen Schwerlastverkehr auf die westlich angrenzenden Dorfgebiete zu vermeiden, soll eine neue Anbindung an die Kreisstraße FS 42 geschaffen werden, die von der Nordostecke des Geltungsbereiches in Bogenform bis zur Kreisstraße führt.

2.2 Topographische Situation

Niederhinzing liegt in einem Seitental westlich des Hauptortes Rudelzhausen, der im Tal der Abens situiert ist. Der Hundsbach in der Talsohle mündet in die Abens.

Vom Hundsbach, der im Geltungsbereich etwa auf 439 m ü. NN liegt, steigt das Gelände im Norden und Süden gleichmäßig bis zu den Hochpunkten der Geländekuppen mit etwa 480 m ü. NN an. Von der Kreisstraße FS 42, die ungefähr auf 445 m ü. NN liegt, ist das Planungsgebiet gut einsehbar.



2.3 *Bestehende bauliche Anlagen im Geltungsbereich*

Die vorhandenen baulichen Anlagen im Geltungsbereich bestehen aus den zum Teil noch landwirtschaftlich genutzten Gebäuden auf Fl.Nr. 698 und Fl.Nr. 739/1, dem Bisonstall auf den Fl.Nrn. 735 – 738, sowie dem Betriebsleiterwohnhaus auf Fl.Nr. 724.

2.4 *Vorhandene Gehölze*

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es einige wenige Gehölze, deren Erhalt aufgrund der geringen Anzahl an Bäumen sinnvoll erscheint.

Außerhalb des Geltungsbereiches bestehen südlich in ca. 60 m Abstand zum Bisonstall einige Gehölze (Büsche und hochstämmige Obstbäume) entlang der Flurgrenze von Fl.Nr. 746 sowie im östlichen Bereich der Fl.Nr. 744, die als Kompensationsmaßnahme für die Errichtung des Stallgebäudes mit Zufahrt angelegt wurden.

2.5 *Freileitungen*

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes wird entlang der Nordgrenze von einer 20-kV-Mittelspannungsfreileitung (mit 10 m Schutzbereich beidseits der Leitungsachse) in Ost-West-Richtung überquert und an der Ostgrenze von einer 110-kV-Hochspannungsfreileitung (mit 30 m Schutzbereich beidseits der Leitungsachse) in Nord-Süd-Richtung tangiert.

3) Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Regionalplan

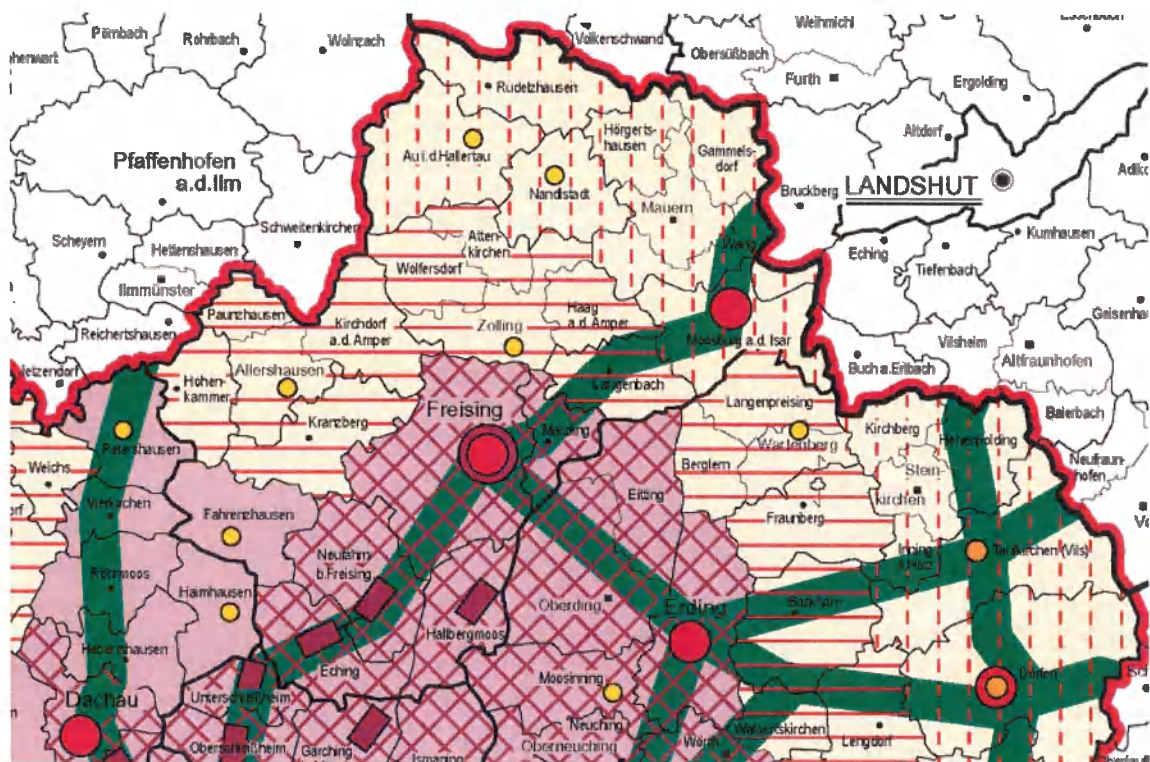
Die Gemeinde Rudelzhausen liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Regionalplans München, Region 14, im äußersten Norden der Karte.

Der Regionalplan trifft für die Gemeinde Rudelzhausen folgende Aussagen:

Das Gemeindegebiet liegt im allgemeinen ländlichen Raum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, sowie im Nahbereich des Mittelzentrums Moosburg an der Isar und des Oberzentrums Freising. Die Gemeinde soll überwiegend örtliche Aufgaben übernehmen.

Das Planungsgebiet ist nicht Bestandteil eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes.

In Karte 2 wird der Bereich entlang des Hundsbachs als regionales überörtliches Biotopverbundsystem dargestellt.



Ausschnitt aus dem Regionalplan

3.2 Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Freising

Das ABSP stellt den Gesamtrahmen aller erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Arten- und Biotopschutz dar. Es ermöglicht eine fachlich abgestimmte Darstellung und Umsetzung der Ziele des Naturschutzes. Das ABSP für den Landkreis Freising beinhaltet für die geplante Planungsflächen keine spezifischen Darstellungen.

Kartierte Biotope weist der Flächennutzungsplan entsprechend der ASBP-Karte in benachbarten Bereichen auf, jedoch nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

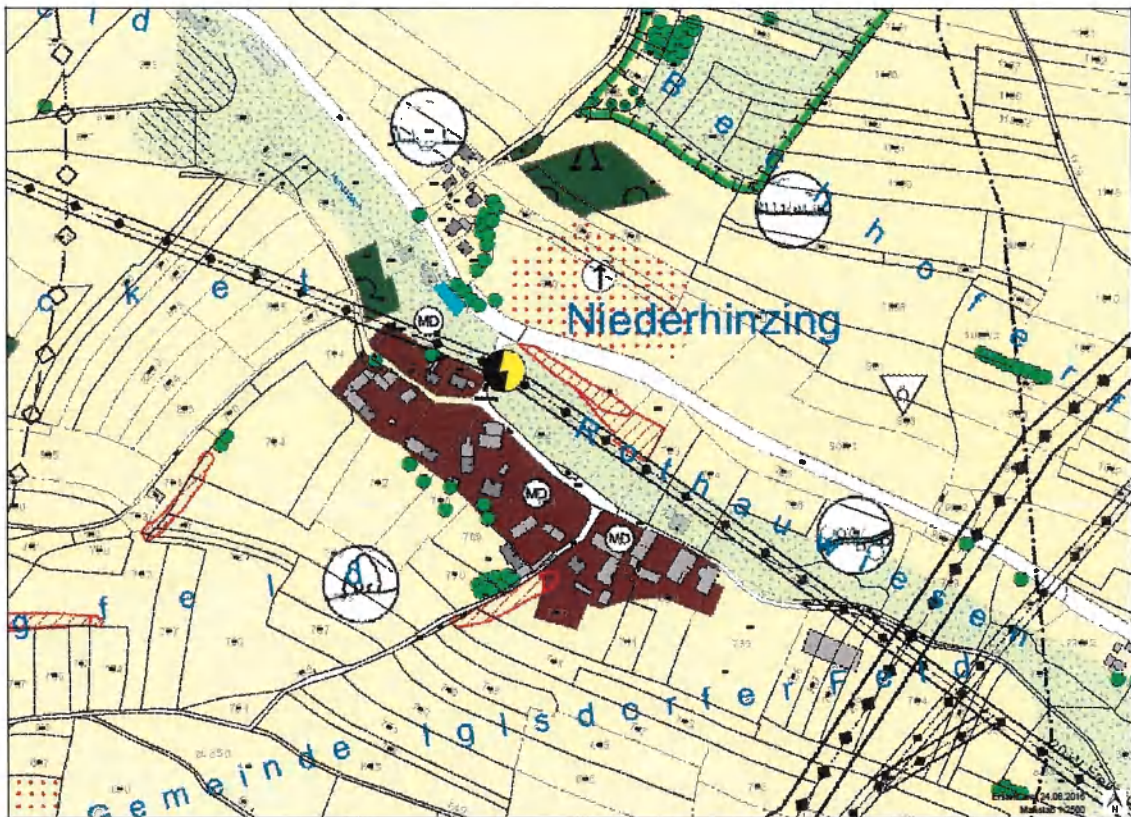
Der Hundsbach wird nicht in der Gewässerliste des ASBP geführt und ist kein Gewässer 1. oder 2. Ordnung.

3.3 Darstellungen des bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplans

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich südlich des Feldwegs, der das Planungsgebiet von West nach Ost durchschneidet, als Dorfgebiet (MD) und die östlich angrenzenden Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft dar.

Die Flächen zwischen dem Feldweg und dem Hundsbach sind als sonstige Grünflächen zur Entwicklung der Landschaft und als freizuhaltende Talbereiche dargestellt, welche mit einer Signatur „Neuschaffung bachbegleitende Gehölze“ gekennzeichnet sind.

Die bestehenden Gebäude sind auf Grundlage des § 34 BauGB entstanden, oder sind privilegierte, landwirtschaftlich genutzte bauliche Anlagen im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr.1 BauGB.



rechtswirksamer Flächennutzungsplan des Ortsteils Niederhinzling

4) Erläuterung der vorgesehenen Änderungen des Flächennutzungsplans

4.1 Art der Nutzung

Als Art der Nutzung wird im Geltungsbereich statt der bisherigen Dorfgebietsflächen und der Flächen für die Landwirtschaft künftig ein eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO dargestellt.

Im Bereich des Gebäudes nördlich der Erschließungsstraße, südlich des Hundsbachs wird statt der sonstigen Grünfläche zur Entwicklung der Landschaft und freizuhaltender Talbereiche ebenfalls Gewerbegebiet mit Einschränkung dargestellt.

Der Bereich zwischen der inneren Erschließungsstraße und dem Hundsbach verbleibt in seiner bisherigen Darstellung als sonstige Grünfläche zur Entwicklung der Landschaft und freizuhaltender Talbereiche und wird durch die neugeführte innere Erschließungsstraße im Süden begrenzt.

Innerhalb dieser Fläche wird eine Darstellung für Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft abgegrenzt, welche dem ökologischen Ausgleich für den Eingriff dient und in dem die „Neuschaffung bachbegleitender Gehölze“ umgesetzt werden soll

4.2 Erschließung

Um eine ausreichende und schalltechnisch unproblematische Erschließung der Gewerbeflächen zu schaffen, wird an der Nordostecke des Geltungsbereiches eine neue, öffentlich gewidmete Straßenanbindung an die Kreisstraße FS 42 dargestellt, die bisherige Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft durchschneidet.

4.2 Maß der Nutzung, überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen sowie das Maß der Nutzung werden im parallel aufzustellenden Bebauungsplan festgesetzt.

Dieser rückt die Bauräume bewusst an die entlang der Talsohle verlaufende Erschließungsstraße, um eine möglichst geringe Höhenentwicklung bzw. Außenwirkung der Gebäude im Landschaftsraum zu erhalten.

4.4 Landschaftliche Einbindung des Gewerbegebietes, Grünordnung

Unabhängig von den notwendigen Kompensationsmaßnahmen für den Ausgleich des geplanten Eingriffs sind städtebauliche Eingrünungsmaßnahmen notwendig, um die geplanten Nutzungen verträglich in den Landschaftsraum einzubinden.

Dies betrifft insbesondere die Außenwirkung des Planungsgebietes zur höher liegenden Kreisstraße. Hier wird in Entsprechung zur Darstellung des Flächennutzungsplans im Bebauungsplan festgesetzt, den Bereich zwischen der durch den Geltungsbereich führenden Erschließungsstraße und dem Hundsbach mit bachbegleitenden Gehölzen zu bestücken, um eine optische Filterwirkung von der Kreisstraße zum Gewerbegebiet zu erhalten.

5. Schallschutz

Um die Auswirkungen der Gewerbeansiedlung im Plangebiet beurteilen und steuern zu können, hat die Gemeinde das Ing. Büro Steger und Partner aus München mit einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung beauftragt, dessen Ergebnis (Bericht Nr. 5066/B1/hu mit Ergänzungsschreiben v. 05.10.2017) sich in den Festsetzungen des Bebauungsplans niederschlägt.

6. Umweltbelange / Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

Hinsichtlich der Landschafts- und Naturschutzbelange wurde im Rahmen des Bebauungsplanes und der 13. Flächennutzungsplanänderung ein Umweltbericht erstellt, welcher jeweils Bestandteil der Begründung wird. In der Gesamtbewertung hat das Plangebiet eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und mäßige Bedeutung auf das Landschaftsbild. Die Bewertung des Planungsraumes in Hinblick auf geschützte Tierarten erfolgt in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros NRT Landschaftsarchitekten vom 11.07.2017.

7. Sonstiges

Über diese Änderung hinaus gilt weiterhin der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rudelzhausen für den Ortsteil Niederhinzing.

München, den 22.01.2018

.....
Der Planer



Rudelzhausen, den 18. Sep. 2018

.....
der erste Bürgermeister,
Konrad Schickaneder