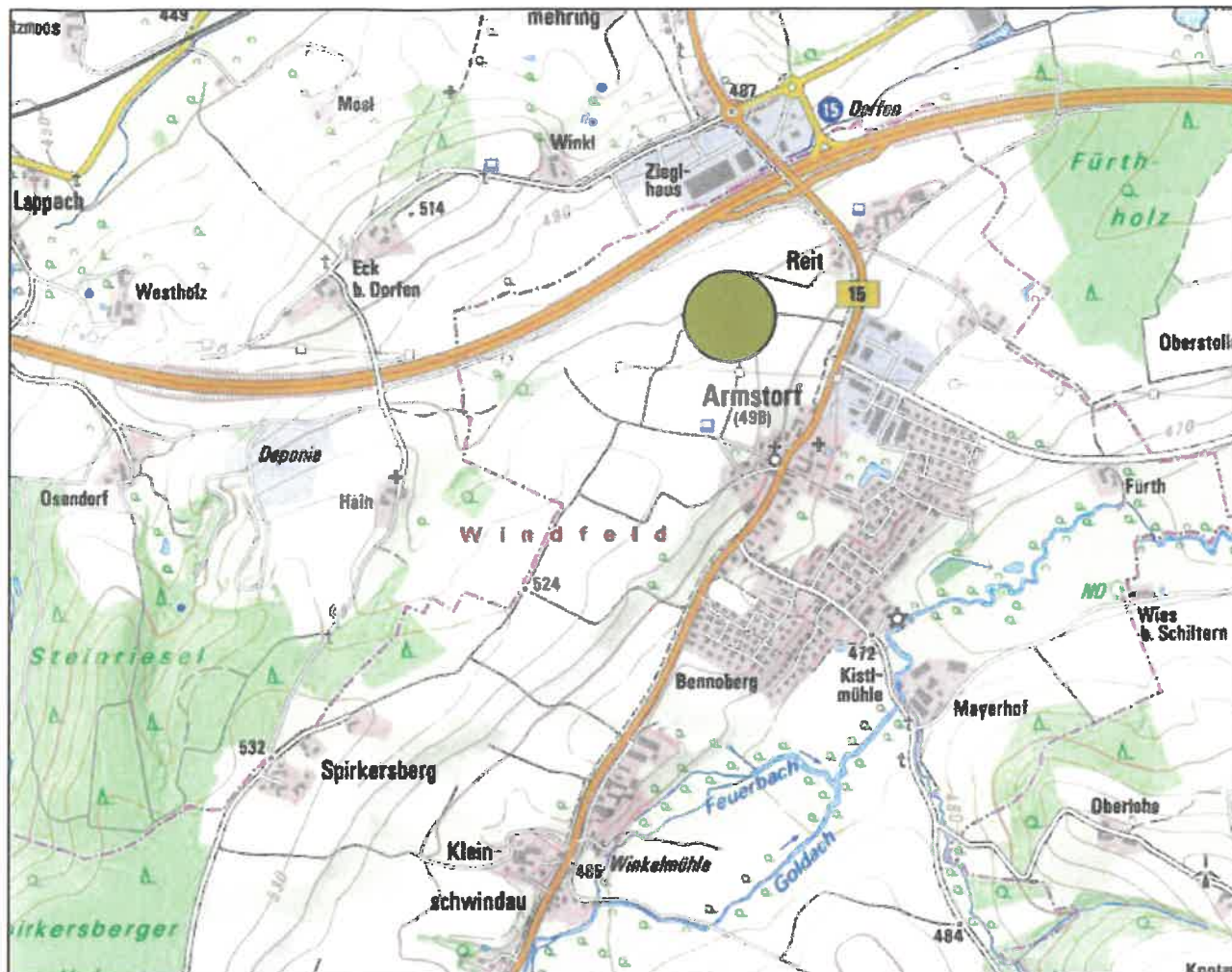


14. Änderung des Flächennutzungsplans Plangebiet "Gewerbegebiet an der BAB 94"



Inhalt:

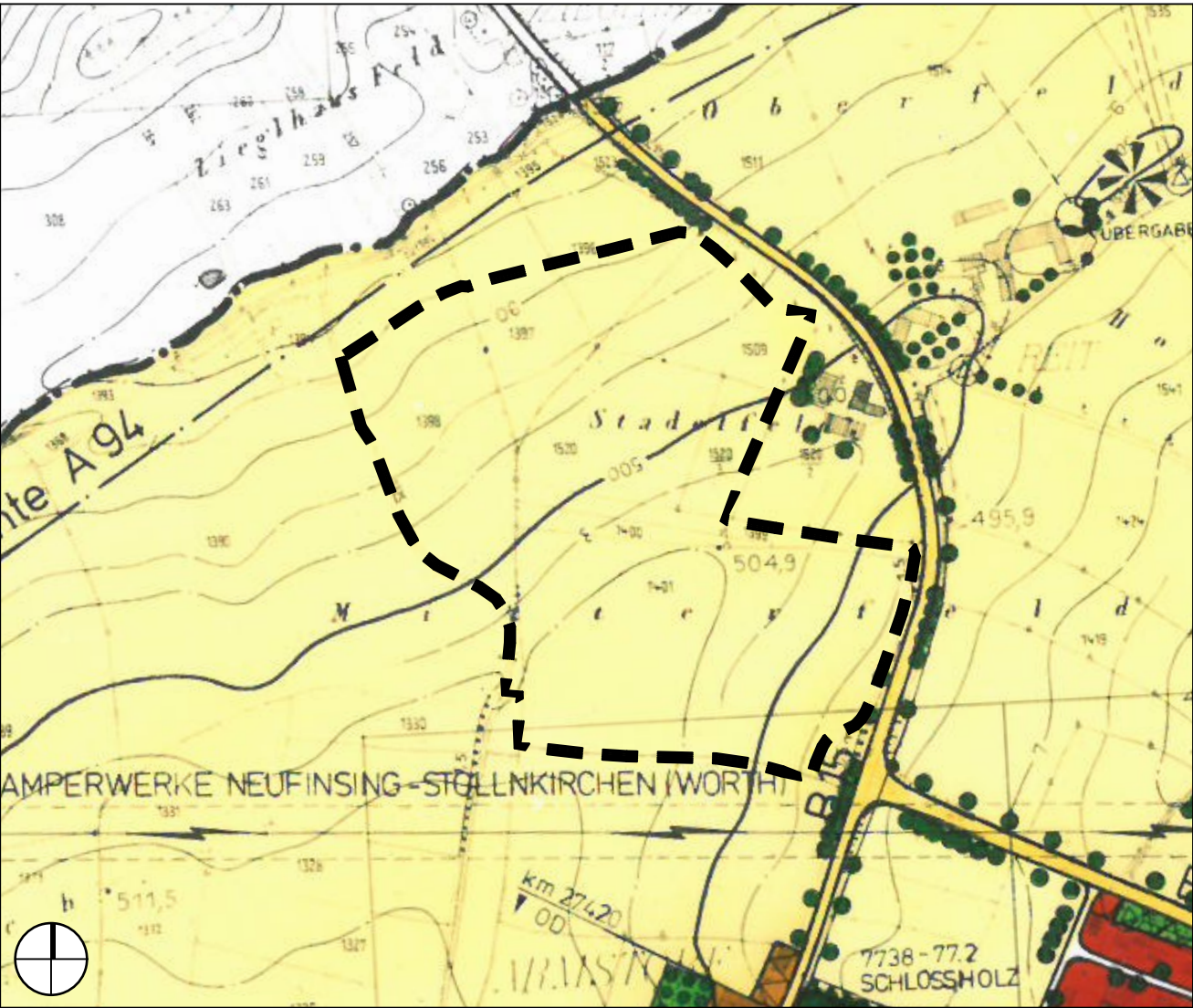
- A. Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung M 1:5.000
- B. Verfahrensverlauf
- C. Begründung
- D. Umweltbericht
- E. Zusammenfassende Erklärung

Verfasser:

**ANGER
GROH**

Anger Groh Architekten PartGmbH
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh
Roßmayrgasse 17 85435 Erding
T 08122-88002-0 www.angergroh.de

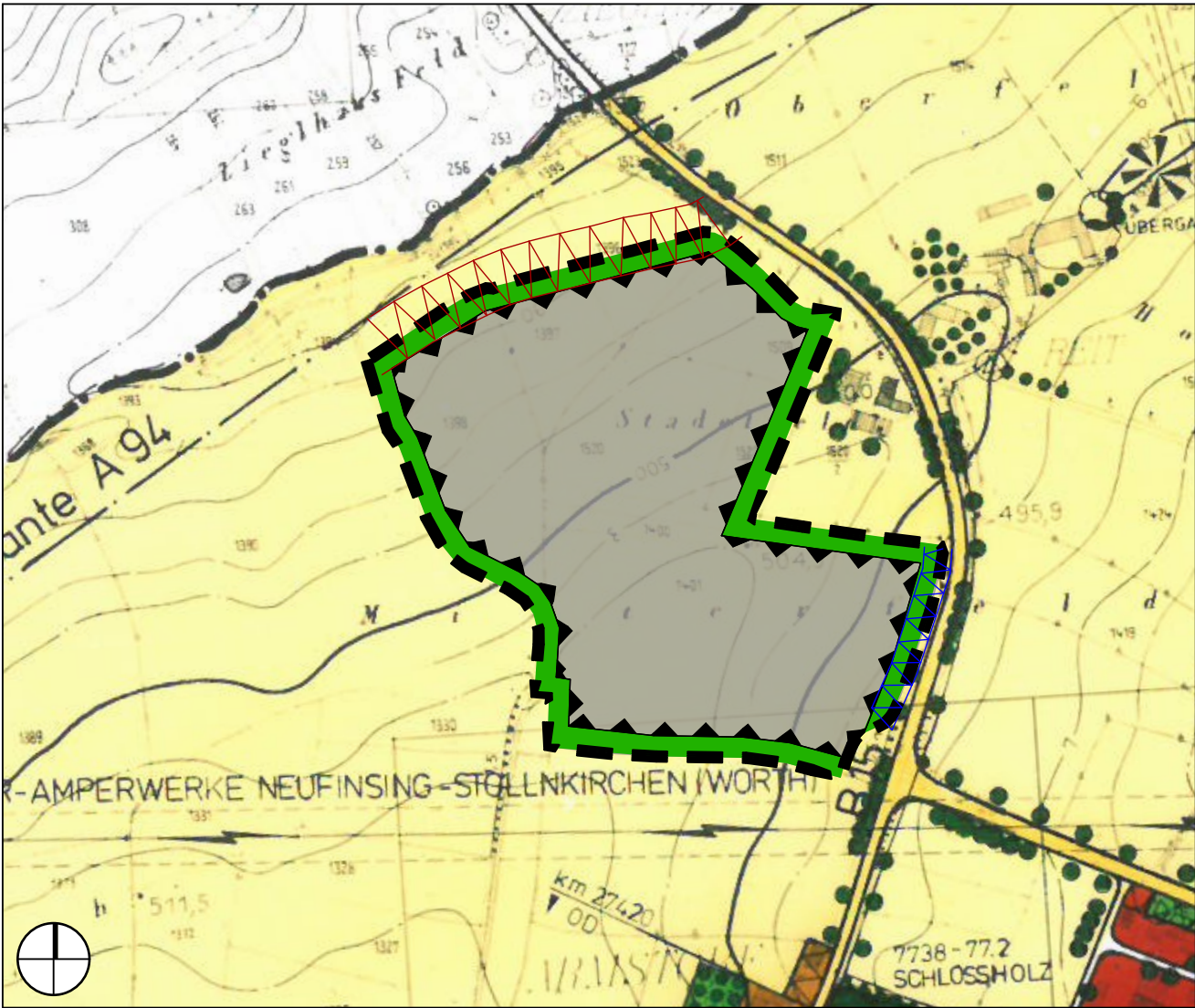
A. Planzeichnung der 14. Flächennutzungsplanänderung:
Plangebiet "Gewerbegebiet an der BAB 94"



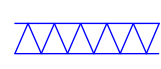
Ausschnitt aus dem bestehenden Flächennutzungsplan
M 1 : 5.000

Legende:

-  Geltungsbereich der 14. Flächennutzungsplan-Änderung
-  Fläche für die Landwirtschaft
-  Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)



Planung
M 1 : 5.000

-  Gewerbliche Baufläche
-  Ortsrandeingrünung
-  Anbauverbotszone zur Bundesstraße B15:
20 m, gemessen ab äußersten Fahrbahnrand
-  Anbauverbotszone zur Bundesautobahn BAB94:
40 m, gemessen ab äußersten Fahrbahnrand

B. Verfahrensverlauf

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **02.03.2022** die 14. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **13.06.2022** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom **02.03.2022** hat in der Zeit vom **04.07.2022** bis **04.08.2022** stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom **02.03.2022** hat in der Zeit vom **04.07.2022** bis **04.08.2022** stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom **19.10.2022** wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **24.11.2022** bis **23.12.2022** beteiligt.
5. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom **19.10.2022** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **24.11.2022** bis **23.12.2022** öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **27.02.2023** die Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom **27.02.2023** festgestellt.

Sankt Wolfgang, den

09. März 2023

Ullrich Gaigl

1. Bürgermeister



7. Das Landratsamt Erding hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom **21.12.2023** gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Erding, den

01.03.2024

Landratsamt Erding

Nadia Fusari
Verwaltungsdirektorin



8. Ausgefertigt

Sankt Wolfgang, den

11. Jan. 2024

Ullrich Gaigl

1. Bürgermeister



9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam.

Sankt Wolfgang, den

05. Feb. 2024

Ullrich Gaigl

1. Bürgermeister



C. Begründung

Inhalt:

1. Planungsrechtliche Grundlagen
2. Lage und Bestand des Plangebiets
3. Anlass, Planungsziele
4. Planungsvorgaben
5. Städtebauliche Begründung
6. Verkehrserschließung
7. Ver- und Entsorgung
8. Natur- und Artenschutz, naturschutzrechtlicher Ausgleich
9. Immissionsschutz
10. Bodendenkmäler
11. Anbauverbotszonen und Anbaubeschränkungszone

1. Planungsrechtliche Grundlagen

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) erfolgt auf Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Änderung von Flächennutzungsplänen.

2. Lage und Bestand des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in Armstorf im nördlichen Teil des Gemeindegebiets Sankt Wolfgang. Nördlich grenzt der Ortsteil Reit an. Die Fläche schließt westlich an das bestehende Gewerbegebiet „Armstorf Nord“ an.

Die Trasse der Bundesautobahn A94 mit der Auffahrt Dorfen/ St. Wolfgang verläuft nordwestlich des Plangebiets. Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt über die Bundesstraße B15, die das Plangebiet in östlicher und nordöstlicher Richtung umschließt.

Das Gelände wird derzeit intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet und ist durch die Topografie der Hanglage geprägt. Das Plangebiet liegt auf einem Höhenzug dessen Hangkante westlich der Bundesstraße verläuft und auf der Westseite etwas flacher zur Autobahn abfällt. Von Südwesten, vom Spirkersberger Holz kommend, flacht der Höhenrücken im Plangebiet bereits ab und findet nordwestlich von Reit seinen Abschluss. Da die Autobahntrasse vergleichsweise tief liegt, ist das Gelände in Teilen von der Autobahn aus einsehbar. Der Höhenunterschied im

Plangebiet beträgt etwa 20 m, wobei sich der höchste Punkt etwa mittig zwischen Autobahn und Bundesstraße befindet. Der tiefste Geländepunkt liegt im Nordwesten kurz vor der Autobahntrasse.

Folgende Flurnummern der Gemarkung St. Wolfgang sind von der Änderung des Flächennutzungsplans betroffen:

1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1520 und 1520/3.

Die Umgebung ist wie folgt geprägt:

Norden: BAB 94, anschließend Gewerbegebiete der Stadt Dorfen

Süden: intensiv bewirtschaftete Felder, weiter südlich der Ort Armstorf

Osten: Anwesen Reit 1 und Bundesstraße 15, dahinter Armstorfer Gewerbegebiete und intensiv bewirtschaftete Felder

Westen: intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Felder bis zur Autobahntrasse

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 10 ha.



Luftbild mit Planungsumgriff, ohne Maßstab

3. Anlass, Planungsziele:

Die Gemeinde Sankt Wolfgang möchte in Armstorf in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn A94 und zur Bundesstraße B15 ein Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan ausweisen. Gewerbliche Grundstücke in dieser Lage werden bei der Gemeinde Sankt Wolfgang laufend nachgefragt. Der Bedarf ist anhaltend hoch. Daher hat sich die Gemeinde entschlossen in Armstorf ein Gewerbegebiet an der B 15 mit kurzem Weg zur Autobahnauffahrt zu ermöglichen. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung vorhandener Gemeinde- oder Kreisstraßen im Gemeindegebiet St. Wolfgang aber auch in der nah gelegenen Stadt Dorfen wird durch die günstige Standortwahl minimiert.

Die Grundlage für dieses Vorhaben soll mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitet werden, da diese Entwicklung nicht mit der Darstellung im aktuellen Flächennutzungsplan übereinstimmt.

Das Büro Anger Groh Architekten aus Erding wurde mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplans Plangebiet „Gewerbegebiet an der BAB 94“ beauftragt.

4. Planungsvorgaben

Das Plangebiet ist Teil des Regionalplans der Region 14 – München (Darstellung im Maßstab 1:100.000). Die 8. Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region München (Gesamtfortschreibung) ist seit dem 01.04.2019 rechtskräftig.

Der Ort Sankt Wolfgang wurde als Grundzentrum in den Regionalplan aufgenommen. Sehr nah am Plangebiet befindet sich nördlich der Autobahn BAB 94 die Stadt Dorfen, ein ausgewiesenes Mittelzentrum (Doppelort mit Taufkirchen (Vils)). Beide Orte, Dorfen und Sankt Wolfgang, liegen auf einer überregionalen Verkehrsachse die entlang der B15 in Nordsüdrichtung verläuft. Auf dieser Achse verläuft ebenso ein überregionaler Fahrradweg. Das Plangebiet der 14. FNP-Änderung liegt geografisch am Kreuzungspunkt dieser Nordsüd-Verkehrssachse sowie der Ostwest-Verkehrsachse der Autobahn A94.

Die Planfläche ist dem Landschaftsraum 08 Isen-Sempt-Hügelland zuzuordnen.

Durch die 14. Flächennutzungsplan-Änderung werden weder Vorbehaltsflächen, Vorranggebiete, regionale Grünzüge noch eines der regionalen Biotopverbundsysteme berührt.

Im gültigen **Flächennutzungsplan** ist die Umgriffsfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Gemeinde Sankt Wolfgang hat in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 02.03.2022 beschlossen, den rechtsgültigen Flächennutzungsplan zum 14. Mal zu ändern. Ein Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplan-Verfahren für das Plangebiet oder für Teile davon, ist noch nicht erfolgt.

5. Städtebauliche Begründung geplanter Änderungen

Der Gemeinde Sankt Wolfgang liegen zahlreiche Gesuche von kleinen bis mittelständischen Gewerbebetrieben vor. Die Firmen suchen überwiegend Baugrundstücke in verkehrsgünstiger Lage.

Die Fläche im Norden des Gemeindegebiets liegt am Kreuzungspunkt zweier Verkehrsachsen, der Autobahn A94 und der Bundesstraße B15. Durch diesen günstigen Standortfaktor werden untergeordnete Straßen weitestgehend geschont und eine grundlegende Mehrbelastung von Kreis- und Gemeindestraßen verhindert. Daher sieht es die Gemeinde als erstrebenswert an im Norden von Armstorf eine Konzentration von Gewerbe zuzulassen und dafür andere für die Natur und für das Landschaftsbild wertvoller einzustufende Bereiche in der Gemeinde Sankt Wolfgang unberührt zu lassen.

Die Fläche grenzt an das bestehende Gewerbegebiet „Armstorf Nord“, klassische Wohnsiedlungen sind in naher Umgebung nicht vorhanden. Das Plangebiet weist weder Kultur- noch Naturdenkmäler auf, Bodendenkmäler werden zwar vermutet, wurden aber noch nicht entdeckt. Biotop-, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind von der Gebietsausweisung nicht betroffen. Mit den Eigentümern der Grundstücke wurden Vorgespräche geführt. Insgesamt bestehen gute Aussichten, dass die Eigentümer bereit sind die Grundstücke zu veräußern, was erfahrungsgemäß trotz hoher Grundstückspreise in der Region München oftmals schwierig ist.

Mit der Flächennutzungsplan-Änderung soll der erste Schritt für eine Gebietsausweisung als Gewerbegebiet erfolgen. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der aktuell der Gemeinde vorliegenden Suchanfragen nach Gewerbegrundstücken in naher Zukunft ein zusammenhängender Bebauungsplan für das Plangebiet aufgestellt wird, der das Gelände unter Berücksichtigung städtebaulicher Belange sinnvoll gliedert. Sollte kein zusammenhängender Bebauungsplan aufgestellt werden, ist aus Sicht der Gemeinde die Entwicklung vom Bestand ausgehend zu bevorzugen.

Bedarfsnachweis:

Die Bewerber stammen vornehmlich aus dem näheren Umfeld, direkt aus der Gemeinde St. Wolfgang und aus Nachbargemeinden. Die Gewerbetreibenden suchen gezielt die Nähe zur Autobahnauffahrt A94 sowie die Anbindung an die B15.

Aktuelle Flächenanfragen an die Gemeinde St. Wolfgang:

- Landmaschinenfachhandel, ca. 10.000 m², aus Nachbargemeinde
- Transportunternehmen, ca. 6.000 m², aus Gemeinde St. Wolfgang, 25 Mitarbeiter
- Baugeschäft, ca. 15.000 m², aus Nachbargemeinde, ca. 40 Mitarbeiter
- Landschaftsbauer, ca. 10.000 m², aus Gemeinde St. Wolfgang

- Straßenbauunternehmen, ca. 6.000 m², aus Nachbargemeinde
- Landmaschinenhandel, ca. 5.000 m², aus Gemeinde St. Wolfgang
- Baustoffhandel, ca. 15.000 – 20.000 m², aus Nachbargemeinde
- Filmproduktionsfirma, ca. 2.500 m², München

In Summe wurden 69.500 bis 74.500 m² konkret angefragt. Hinzu kommen Anfragen kleinerer Gewerbetreibenden mit Grundstücksgesuchen unter 2.000 m² aus der näheren Umgebung.

Der Planungsumgriff beträgt etwa 100.000 m². Abzüglich notwendiger Verkehrs- und Grünflächen sowie Anbauverbotszonen kann im Planungsumgriff mit einem Nettobauland von ca. 75.000 - 80.000 m² gerechnet werden. Diese Rechnung zeigt auf, dass die Dimension des Plangebiets dem Flächenbedarf aktueller Grundstücksgesuche angepasst ist.

Die Gemeinde St. Wolfgang verfügt weder über Gewerbebrachen noch über unbebaute Gewerbeflächen. Potentialflächen der Innenentwicklung sind daher im Gemeindegebiet St. Wolfgang nicht vorhanden. Die aktuell im Verfahren befindliche 12. FNP-Änderung, ein Gewerbegebiet in Schönbrunn mit einer Bruttofläche von ca. 16.600 m², dient im Wesentlichen der Erweiterung des in Schönbrunn ansässigen Transportunternehmens und der örtlichen Busunternehmung.

Da die suchenden Betriebe heute mehrheitlich in der näheren Umgebung angesiedelt sind, kann man davon ausgehen, dass diese auch im Bereich benachbarter Gemeinden nach verfügbaren und geeigneten Grundstücken gesucht haben und nicht fündig wurden.

Bzgl. einer interkommunalen Zusammenarbeit gab es mit der Stadt Dorfen Kontakt. Zwar sind Brachflächen grundsätzlich vorhanden, doch sind diese in privater Hand. Der Zugriff ist dadurch erschwert. Eine Zusammenarbeit zeichnete sich nicht ab.

Der Standortvorteil an Autobahn und Bundesstraße ist bei der Grundstückssuche so übermächtig, dass die Fläche prädestiniert für ein neues Gewerbegebiet ist, auch wenn dafür Ackerflächen verloren gehen, die an anderer Stelle ebenfalls verloren gingen. Die Gemeinde rechnet mit schnellen Grundstücksvergaben, die zur Entspannung auf dem lokalen gewerblichen Immobilienmarkt beitragen, gleichzeitig untergeordnete Straßen der näheren Umgebung entlasten und dadurch letztlich auch dem Klimaschutz zuträglich sind.

Bestehende Arbeitsplätze können dabei in der Gemeinde St. Wolfgang erhalten werden. Durch diese Bauleitplanung finden die Bedürfnisse von lokalen Unternehmungen sowie der Bevölkerung besondere Berücksichtigung. Dadurch, dass die Betriebe nicht abwandern müssen, kann die Altersstruktur der Bevölkerung im ländlichen Raum des Landkreises Erding und im ländlichen Münchner Osten gestützt werden. Entvölkerung und Landflucht wird entgegengewirkt.

Da die Anfragen im Wesentlichen nicht auf den Einzelhandel abzielen, können auf Bebauungsplan-Ebene geeignete Festsetzungen getroffen werden, um unzulässige Einzelhandelsagglomerationen zu verhindern.

6. Verkehrserschließung

Grundsätzlich besteht für das Gewerbegebiet durch die Lage an Autobahn und Bundesstraße eine hervorragende Anbindung an das überörtliche Straßennetz. Das Gewerbegebiet befindet sich am Kreuzungspunkt dieser beiden Verkehrsachsen mit regionaler und überregionaler Bedeutung, für Gewerbebetriebe ein optimaler Standortfaktor.

Es ist vorgesehen das Plangebiet ausschließlich am südöstlichsten Punkt an die B15 anzuschließen. Hier liegt bereits die Einmündung in das bestehende Armstorfer Gewerbegebiet, die Kreisstraße ED 22, die Richtung Oberstollnkirchen führt. Wie die Anschlussstelle konkret ausgebildet werden muss, wird auf Ebene des Bebauungsplans mittels Verkehrsgutachten geklärt. Dabei müssen auch bestehende Geh- und Radwege in die Planungen einbezogen werden. Wichtig ist hierbei den anzunehmenden Verkehr und die Anzahl der prognostizierten Abbiegevorgänge an diesem Kreuzungspunkt zu betrachten. Es besteht die Möglichkeit die Anschlussstelle mit einem Kreisverkehr zu überplanen. Eine weitere Anschlussstelle des Gewerbegebiets an die B15 ist nicht vorgesehen.

Im Gewerbegebiet bietet sich aufgrund seiner geographischen Ausformung eine Ringstraße an, die die einzelnen Parzellen bzw. Baugrundstücke miteinander verbindet und gleichzeitig Sackgassen mit flächenverbrauchenden Wendeplätzen unnötig macht bzw. auf ein Minimum reduziert.

7. Ver- und Entsorgung

Regenwasser: Das Plangebiet befindet sich auf einer Anhöhe, die sowohl in Richtung Autobahntrasse sowie zur Bundesstraße hin abfällt. Vor dem Bau der A94 floss Hangwasser dem nordwestlich gelegenen Graben zu, der etwa die Gemeindegrenze zur Stadt Dorfen markiert und heute nördlich der Autobahntrasse liegt. Durch den Bau der Autobahntrasse wurde die natürliche Fließrichtung des Hangwassers unterbrochen. Um entgegenzuwirken, wird das Hangwasser südlich der Autobahn in einem künstlichen Graben gesammelt und durch Stichkanäle unter der Straßentrasse, in den natürlichen Graben auf der Nordseite eingeleitet. Da mit der Ausweisung eines Gewerbegebiets Flächenversiegelungen erfolgen werden, muss im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Notwendigkeit und die Dimension einer Regenrückhaltung im Plangebiet geprüft werden. Regenwasser, das auf versiegelten Flächen ungepuffert abfließt, könnte die Durchleitungskanäle unter der Autobahn während eines Starkregenereignisses überfordern und im schlimmsten Fall zu Überflutungen der Fahrbahn führen.

Gleiches gilt für die Nordostflanke des Gewerbegebiets für die Flächen auf denen das Regenwasser der Bundesstraße zufließt. Auch hier existiert bereits ein Graben, westlich des Fahrradwegs entlang der Straße geführt, der das Regenwasser aufnimmt. Seine Dimension und Rückhaltefähigkeit im Zuge der Bebauungsplanaufstellung muss überprüft und gegebenenfalls durch weitere Rückhaltemaßnahmen ergänzt werden.

Abhängig von der festgesetzten GRZ und weiteren Festsetzungen, die eine dezentrale Regenrückhaltung auf den Grundstücken bewirken, z.B. Gründächer, Mulden, Rigolen, vergleichsweise geringe Versiegelungsgrade, wird ermittelt, in welcher Dimension eine Regenrückhaltung im Plangebiet notwendig sein wird. Vorzugsweise können die dafür festgelegten Flächen naturnah gestaltet und als Ausgleichsfläche nach dem Bundesnaturschutzgesetz festgesetzt werden.

Schmutzwasser und Frischwasser: Im Gewerbegebiet anfallendes Schmutzwasser muss an das bestehende Leitungsnetz zur Kläranlage St. Wolfgang angeschlossen werden. Auch die Frischwasserzuführung kann über das bestehende Netz in Armstorf erfolgen. Abhängig von der Höhenlage der betreffenden Baugrundstücke kann eine Druckleitung notwendig sein.

Wärmeversorgung: Armstorf ist an das Erdgasnetz der Stadtwerke Dorfen angeschlossen. Da diese Art der Wärmeversorgung dem Klimaschutz langfristig nicht zuträglich ist und aufgrund der aktuellen politischen Lage nicht als gesichert gilt, ist eine andere oder zusätzliche Art der Wärmeversorgung für das Gewerbegebiet vorzuziehen. Ob ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Gemeinde Sankt Wolfgang oder der Stadtwerke Dorfen mittelfristig gelingt, gilt nicht als gesichert. Übergangsweise könnte die Energieerzeugung im Rahmen eines Blockheizkraftwerks bewerkstelligt werden, soweit die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gegeben sind. Dezentrale Lösungen über Wärmepumpen könnten ebenso eine Lösung sein.

8. Natur- und Artenschutz und naturschutzrechtlicher Ausgleich

Natur- und Artenschutz:

Im Plangebiet wird aktuell intensive Feldbewirtschaftung betrieben. Die Landschaft ist strukturarm, Bäume oder Strauchgruppen fehlen im Plangebiet. Grundsätzlich ist das Gelände weder natur- noch artenschutzrechtlich hochwertig einzustufen. Wesentliche artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

Nähere Artenschutzrechtliche Untersuchungen müssen auf Bebauungsplan-Ebene durchgeführt werden. Möglicherweise werden geschützte Tiere, wie die Feldlerche auf den Feldern gesichtet, deren Wegfall von Brut- und Lebensraum kompensiert werden muss. Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan sollen mögliche Verbotstatbestände nach dem Bundesnaturschutzgesetz sicher ausgeschlossen werden.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich:

Die geplante Flächennutzungsplan-Änderung und die anschließend zu erfolgende Aufstellung eines Bebauungsplans für das Plangebiet ziehen Bodenversiegelungen nach sich. Aufgrund dieser Versiegelungen des Bodens erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft.

Gemäß § 1 BauGB i. V. mit § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft Ausgleichsflächen bereitzustellen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden keine detaillierten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen, weswegen der Versiegelungsgrad noch nicht bestimmt werden kann. Die genaue Art, Größe und Lage der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden daher im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan ermittelt.

Umlaufend um das Gewerbegebiet ist ein Vegetationsstreifen vorgesehen, der als Ortsrandeinguß fungiert, und das Gebiet gegenüber freier Landschaft, aber auch gegenüber Autobahn und Bundesstraße optisch abgrenzt. Diese Flächen könnten gleichzeitig als Kompensationsfläche ausgewiesen werden, soweit die Flächen eine geeignete Dimension aufweisen und es aus ökologischer Sicht sinnvoll ist. Bei Ausgestaltung und Dimensionierung der Flächen soll auf Ebene des Bebauungsplans auch die Fernwirkung des Gebiets betrachtet werden. Die genannten Flächen befinden sich teilweise in den Anbauverbotszonen von Autobahn und Bundesstraße, wo eine Bebauung nicht möglich ist.

9. Immissionsschutz

Der Standort birgt wenig Risiko für Immissionskonflikte, da keine Wohnsiedlungen im unmittelbaren Einflussbereich des Gewerbegebiets liegen. Ob einwirkende Immissionen aus dem Gewerbegebiet die Wohnhäuser in Reit beeinträchtigen, muss im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ermittelt werden. Eine Kontingentierung des Gewerbegebiets ist wahrscheinlich.

Lärmimmissionen aus Bundesautobahn, Bundesstraße und nahe gelegenen Gewerbenutzungen sowie ggf. Geruchsmissionen aus der umliegenden Landwirtschaft bewirken schädliche Immissionen im Gewerbegebiet selbst. Ein großer Bereich des neuen Gewerbegebiets ist von der Autobahn aus direkt einsehbar. Diese Beeinträchtigungen müssen für die vorgesehenen Nutzungen im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung bzw. Geruchsausbreitungsrechnung beurteilt werden. Im Bebauungsplan muss über geeignete Festsetzungen auf schädliche Immissionen reagiert werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erhalten.

Mit Symbol wurde das Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ausgewiesen.

10. Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt, allerdings werden hier bislang unbekannte Bodendenkmäler vermutet. Südwestlich des Plangebiets liegt eine bekannte Viereckschanze D-1-7738-0206 „Verebnete Viereckschanze der späten Latènezeit“ und nördlich der Autobahn wurden bei archäologischen Untersuchungen vorgeschichtliche Befunde festgestellt. Planungen im Vermutungsbereich bedürfen der Absprache mit den Denkmalbehörden.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

11. Anbauverbotszonen und Anbaubeschränkungszone

Aufgrund der Lage an A94 und B15 gibt es gesetzlich vorgeschriebene Anbauverbotszonen und Anbaubeschränkungszone, deren Einhaltung bei Entwicklung des Gewerbegebiets bzw. dessen Bebauung zu beachten ist. Die Anbauverbotszonen wurden mittels Symbol in den Flächennutzungsplan eingetragen, um auf ihre Existenz hinzuweisen, da aufgrund des Maßstabs und der nicht exakten Lageeintragung der Straßen auf dieser Planungsebene keine präzise Verortung erfolgen kann. Eine genauere Betrachtung muss im Bebauungsplan erfolgen.

Anbauverbotszone für bauliche Anlagen gilt an der B 15 gem. § 9 Abs. 1 FStrG:

Bauverbot für Hochbauten jeder Art, welche sich ganz oder teilweise über der Erdgleiche befinden im Abstand von **20 m**, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn-decke, da außerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrten gelegen.

Anbauverbotszone für bauliche Anlagen an der BAB 94 gem. § 9 Abs. 1 FStrG:

Bauverbot für Hochbauten jeder Art welche sich ganz oder teilweise über der Erdgleiche befinden im Abstand von **40 m**, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn-decke.

Anbaubeschränkungszone für bauliche Anlagen entlang Bundesstraßen

gem. § 9 Abs. 2 FStrG:

Bauliche Anlagen bedürfen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung von bis zu **40 Meter**, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

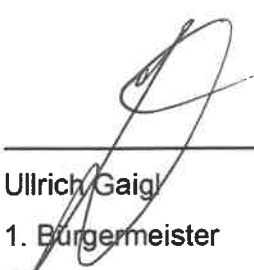
Anbaubeschränkungszone für bauliche Anlagen entlang der Bundesautobahn

gem. § 9 Abs. 2 FStrG:

Bauliche Anlagen bedürfen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu **100 Meter**, gemessen vom äußeren

ren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

Aufgestellt:



Ullrich Gaigl

1. Bürgermeister

Gemeinde Sankt Wolfgang

Alexander Groh

Dipl.-Ing. Architekt

Anger Groh Architekten

14. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde St. Wolfgang

Umweltbericht

Verfasser und Architekt:

**ANGER
GROH**

Anger Groh Architekten PartGmbB
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh
Roßmayrgasse 17 85435 Erding
08122 88 002 0 www.angergroh.de

Fassung vom **27.02.2023**

D. Umweltbericht

Inhalt:

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele der 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde St. Wolfgang

1.2 Lage und Umfang des Vorhabens

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Schutzgut Boden

2.2 Schutzgut Wasser

2.3 Schutzgut Klima / Luft

2.4 Schutzgut Flora / Fauna

2.5 Schutzgut Mensch

2.6 Schutzgut Landschaft

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung / Durchführung der Planung

3.1 bei Nichtdurchführung der Planung

3.2 bei Durchführung der Planung

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich des Eingriffes

4.1 Maßnahmen auf Ebene des Flächennutzungsplans

4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes auf Ebene des Bebauungsplans

4.3 Ausgleichsmaßnahmen

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

6. Beschreibung der Methodik

7. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele der 14. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Gemeinderat der Gemeinde St. Wolfgang hat in der Sitzung am 02.03.2022 beschlossen, die 14. Änderung des Flächennutzungsplans zur Ausweisung eines Gewerbegebiets gemäß § 1 und § 8 BauNVO in Auftrag zu geben.

Zielsetzung der Gemeinde St. Wolfgang ist es, vorhandene Arbeitsplätze zu sichern und neue zu schaffen, sowie dem Druck nach Gewerbegrundstücken gerecht zu werden.

1.2 Lage und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet liegt im Norden des Gemeindegebiets Sankt Wolfgang und gehört zum Ortsteil Armstorf.

Nördlich wird es von der Autobahn A 94 und der Bundesstraße B 15 abgeschlossen. Auf der gegenüberliegenden Seite der Autobahn, nordwestlich, schließen Gewerbegebiete der Stadt Dorfen an. Westlich und südlich befinden sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Östlich schließt das Anwesen Reit 1, mit umgebender Eingrünung und die Bundesstraße B 15 mit dahinterliegenden Gewerbeflächen des Gewerbegebiets "Armstorf Nord" und weiteren intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen an.

Derzeit werden alle zugehörigen Parzellen landwirtschaftlich genutzt und erstrecken sich auf insgesamt ca. 10 ha.

Die Änderung soll die Nutzung des überplanten Gebiets als Gewerbegebiet vorbereiten.

Die Erschließung soll über die B 15 erfolgen.

1.3 Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Bei der Änderung des Flächennutzungsplans ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB (i. d. F. vom 03.11.2017 zuletzt geändert am 26.04.2022) i.V. m. § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetzes (geändert am 29.07.2009, in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert am 18.08.2021) anzuwenden.

Fachgesetze:

Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage folgender Fachgesetze durchgeführt:

§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes, der Landespflege

§1a BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

§2 Abs. 4 BauGB: Vorschriften über die Umweltprüfung

§2a BauGB: Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht

EU-Richtlinie 2001/42/EG: Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme

EU-UVP-Änderungs-Richtlinie 2014/52/EU: Ergänzende Vorschriften zur Umweltprüfung

Leitfaden:

Der Umweltbericht wurde in Anlehnung an den ‚Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung‘ verfasst (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz).

Fachpläne:

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind die Aussagen umweltrelevanter Fachplanungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, sowie deren Bestanderhebungen und Bestandsbewertungen im Umweltbericht zu berücksichtigen.

In diesem Bauleitplanverfahren sind somit die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms in den Umweltbericht ebenso einzuarbeiten, wie die Aussagen des Regionalplans der Region München 14, des Flächennutzungsplans der Gemeinde St. Wolfgang, der naturschutzfachlichen Aussagen des Arten- und Biotopschutzprogramms, sowie der Biotop- und Artenschutzkartierung.

Planungsrelevante Aussagen sonstiger übergeordneter Fachplanungen (wie FFH-, SPA-Gebiete etc.) für naturschutzfachlich bedeutsame Bereiche liegen für die Planungsflächen nicht vor.

Landesentwicklungsprogramm:

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.01.2020 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, dabei steht die nachhaltige Entwicklung der Regionen im Mittelpunkt.

Das aktuelle LEP ordnet die Gemeinde St. Wolfgang dem ländlichen Raum zu.

Der Gemeinde St. Wolfgang ist die gesetzliche Verpflichtung, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, bekannt. Da es sich bei den Zielen um verbindliche Vorgaben handelt, die eine abschließende Abwägung enthalten, sind sie somit üblicherweise einer weiteren Abwägung nicht zugänglich.

Regionalplan:

Der Regionalplan Region 14 führt St. Wolfgang als Grundzentrum. Im Norden des Plangebiets, jenseits der Autobahn, befindet sich die Stadt Dorfen. Dorfen und Sankt Wolfgang, liegen auf einer überregionalen Verkehrsachse, die entlang der B 15 verläuft. Der Planungsbereich der 14. FNP-Änderung liegt am Kreuzungspunkt dieser Verkehrsachse mit der Autobahn A 94.

Flächennutzungsplan:

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als 'Fläche für Landwirtschaft' vorgesehen.

Arten-Biotopschutz-Programm:

Das zu untersuchende Gebiet wird von keinem kartierten Biotop tangiert.

Artenschutzkartierung:

Bisher sind keine Artnachweise der Artenschutzkartierung (ASK) für den Geltungsbereich bekannt.

Es fanden keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt. Aufgrund der standörtlichen Bedingungen des Planungsbereiches, der ausschließlich landwirtschaftlich genutzt ist, wird davon ausgegangen, dass wesentliche artenschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten sind. Von einer artenschutzrechtlichen (Vor)-Untersuchung auf Bebauungsplan-Ebene kann ausgegangen werden, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG im weiteren Planungsverlauf sicher auszuschließen.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Das zu untersuchende Gebiet umfasst die Grundstücke mit der Flurnummer 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1520 und 1520/3 der Gemarkung St. Wolfgang.

Die ca. 10 ha große Fläche besteht aus intensiv bewirtschafteten Ackerflächen.

Beabsichtigt ist, die Fläche als Gewerbegebiet auszuweisen.

Das Gelände fällt von südwestlicher Richtung nach nordöstlicher Richtung um ca. 20 m ab.

Die Fläche ist stark anthropogen geprägt und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Der Untersuchungsradius beschränkt sich auf das Planungsgebiet, sowie dessen nähere Umgebung.

Die Betrachtung des Bestands erfolgte mittels Ortsbesichtigung unter dem momentanen Kenntnisstand mit zu Hilfenahme des FIN-Web (Stand 15.07.2014) und des UmweltAtlas des LfU Bayern (Stand 20.09.2021).

2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Das Planungsgebiet gehört zur naturräumlichen Haupteinheitengruppe Isar-Inn-Schotterplatten (Nr. 05), in der Haupteinheit Isen-Sempt-Hügelland (052, Untereinheit Isener Hügelland (052.1). Konkret sind als geologische Einheit Hangendserie, Feinsedimente der Oberen Süßwassermolasse genannt.

Nach der standortkundlichen Bodenkarte (LfU 2018) handelt es sich fast ausschließlich um Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm), sehr schwach steinig, kiesig, grusig.

Das Gelände liegt auf Geländehöhen zwischen 510 m ü. NN im Südwesten und 490 m ü. NN im Nordosten, die Hangneigung liegt bei ca. 5°.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung ist das Bodengefüge verändert und anthropogen überprägt. Eine kulturhistorische Bedeutung und Altlasten sind bisher nicht bekannt.

Auswirkungen:

Nutzungsbedingt wird Oberboden auf befestigten Flächen dauerhaft entfernt bzw. während der Bauphase zwischengelagert. Hierdurch geht Oberboden im Planungsbereich verloren oder wird in seinem Gefüge gestört. Durch Begrenzung der versiegelten Flächen auf das erforderliche Mindestmaß, schichtgerechte Lagerung des Oberbodens und gegebenenfalls Wiedereinbau und gezielte Bepflanzung, können diese Auswirkungen reduziert werden.

Ergebnis:

Aufgrund der nutzungsbedingten erforderlichen Flächenversiegelung entstehen mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser sind die Parameter Oberflächengewässer, Überschwemmungsbereiche und Grundwasser relevant. Trinkwasserschutzgebiet oder sonstige wasserwirtschaftlich empfindsame Gebiete werden durch die Planung nicht berührt. Im Planungsgebiet sind keine Gewässer vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen.

Nach dem Umweltatlas Bayern des LfU gibt es keine Hinweise auf Stauwasser oder auf niedrige Grundwasserflurabstände. Grundwasser befindet sich in einer Tiefe von >2m.

Das anfallende Hangwasser fließt einem angelegten Graben südlich der Autobahn zu. Durch Stichkanäle unter der A 94 wird das anfallende Wasser in den natürlichen Graben auf der Nordseite eingeleitet.

Durch die Überplanung des Gebiets ist mit mehr versiegelter Fläche zu rechnen.

Auswirkungen:

Die zu erwartende Flächenversiegelung wird sich auf den Niederschlagswasserabfluss auswirken. Die Grundwasserneubildung wird reduziert, der Oberflächenwasserabfluss erhöht.

Um unerwünschte Auswirkungen auf das Abflussgeschehen zu vermeiden, sind Maßnahmen zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers zu berücksichtigen. Die größere Menge an Schmutzwasser muss über das öffentliche Kanalnetz abgeleitet werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens müssen Maßnahmen zur Vermeidung der möglichen negativen Auswirkungen konkretisiert werden.

Ergebnis:

Es sind mittlere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

2.3 Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung:

Das Klima im Landkreis Erding entspricht weitgehend dem mitteleuropäischen Durchschnitt und liegt im Bereich südbayerisches Hügelland.

Der Jahresniederschlag im Planungsbereich liegt bei 801 - 900 mm. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 8,1 – 9°C. (Quelle Deutscher Wetterdienst, Klimakarten)

Der Änderungsbereich liegt großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Das Areal hat zwar eine Wärmeausgleichsfunktion, spielt aber weder eine übergeordnete Rolle als Kaltlufttransport- oder -sammelweg, noch ist er für die Frischluftversorgung von Siedlungsgebieten von Bedeutung.

Auswirkungen:

Durch die geplante Überbauung werden vergleichsweise geringe Auswirkungen auf das Kleinklima entstehen. Gewisse Auswirkungen entstehen durch die Verringerung der offenen Bodenfläche zugunsten von Flächenbefestigungen und Bebauung, wodurch sich das Strahlungsverhalten zugunsten trockenerer und wärmerer Verhältnisse in geringem Maße ändert.

Anders auf der landwirtschaftlichen Ertragsfläche, sind jedoch gezielte Eingrünungen möglich, die sich positiv auf das Kleinklima auswirken.

Ergebnis:

Keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima / Luft.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Vom Planungsvorhaben betroffen sind landwirtschaftlich genutzte Flächen mit geringer Lebensraumfunktion. Die Biotopkartierung Bayern und die Artenschutzkartierung Bayern weisen keine Kartierungen im Vorhabensbereich aus. Im Planungsgebiet sind keine Einträge gemäß dem Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Erding vorhanden.

Außer der Eingrünung des Anwesens Reit 1, befinden sich keine Gehölzstrukturen im Bereich. Die Äcker werden bis an die Parzellengrenzen bewirtschaftet, weshalb sich, die Flora betreffend, keine diversen Bestände etablieren.

Durch die Lärmentwicklung der unmittelbar angrenzenden Autobahn im Norden und der direkt angrenzenden Bundesstraße im Osten können, die Fauna betreffend, nur störungsunempfindliche Arten der Agrarlandschaft dort ein Jagd- bzw. Nahrungshabitat entwickeln.

Auswirkungen:

Wie schon die bestehenden Flächen bieten auch die entstehenden Gewerbeflächen mit der einhergehenden Versiegelung wenige Habitatfunktionen. Jedoch ermöglicht die Festsetzung einer intensiven Eingrünung die Chance neuer Lebensbedingungen für Fauna und Flora. Durch die sich ergebenden Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans kann der Bestand aufgewertet und besser vernetzt werden.

Ergebnis:

Geringe Beeinträchtigung des Schutzguts Tiere und Pflanzen.

2.5 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Der Planungsbereich liegt verkehrstechnisch zwischen der Autobahn A 94 und Bundesstraße B 15, ebenso schließt das Gebiet an das Gewerbegebiet "Armstorf Nord" und die Gewerbegebiete "Dorfen Süd-West" und "Dorfen Süd-Ost" an.

Durch die Konzentration der Gewerbegebiete an den Verkehrsachsen werden andere kommunale Straßen nicht zusätzlich belastet. Klassische Wohnsiedlungen sind in der Umgebung nicht

vorhanden. Der Geltungsbereich besitzt aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Entfernung zu den Siedlungen kaum Erholungsfunktion.

Auswirkungen:

Durch das zusätzliche Gewerbegebiet wird ein vielfältiges Arbeitsumfeld geschaffen. Bestehende Wohnsiedlungen sind durch das Gebiet hinsichtlich Lärm- und Geruchsimmissionen nicht betroffen.

Ergebnis:

Es sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu erwarten.

2.6 Schutzgut Landschaft/Erholungseignung

Beschreibung:

Der Landschaftsraum ist geprägt vom bewegten Relief des tertiären Hügellandes. Die Einsehbarkeit des Änderungsbereiches ist aufgrund der Topografie von der Autobahn A 94 und in Teilen von der B 15 gegeben.

Die landschaftsprägende Geländestruktur der Hanglage ist im geplanten Gebiet erkennbar. Die umlaufende Eingrünung mit raumprägenden Gehölzstrukturen verleihen dem Landschaftsbild eine gewisse Wertigkeit.

Auswirkungen:

Die geplante Überbauung wird das Landschaftsbild aus bestimmten Blickwinkeln zunächst negativ beeinflussen. Nach Entwicklung von gezielt festgesetzten Pflanzgeboten entstehen jedoch landschaftsgerechte Grünstrukturen.

Ergebnis:

Die zu erwartenden Auswirkungen sind insgesamt als bedingt negativ einzustufen.

2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung:

Offensichtliche Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden. Bodendenkmäler werden im Plangebiet aufgrund eines nahe gelegenen kartierten Bodendenkmals (D-1-7738-0206) zwar vermutet, allerdings gibt es bislang keine Funde. Aufgrund der Denkmalsvermutung bedürfen Bodeneingriffe einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen, gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis:

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist nicht relevant.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung / Durchführung der Planung

3.1 Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte im Planungsbereich weiterhin landwirtschaftliche Nutzung stattfinden.

Da die Ausweisung von Gewerbefläche jedoch für die zeitgemäße Weiterentwicklung der Gemeinde St. Wolfgang unausweichlich ist, würde an anderer Stelle, unter schlechteren Bedingungen versiegelt und überbaut werden.

Ein ökologisch besonders wertvolles Entwicklungspotential, sofern von der Planung abgesehen wird, lässt sich auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht erkennen.

3.2 Bei Durchführung der Planung

Es entstehen nachfolgend genannte Belastungen des Landschaftsraumes im Änderungsbereich:

Für das Schutzgut Boden, wird durch die erforderliche Flächenversiegelung von mittleren Auswirkungen ausgegangen. (Pkt. 2.1)

Für das Schutzgut Wasser bedeutet die Maßnahme, dass der Niederschlagswasserabfluss verändert, Grundwasserneubildung reduziert und Oberflächenwasserabfluss erhöht wird, was ebenfalls zu mittleren Auswirkungen führt. (Pkt. 2.2)

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen bietet der Eingriff die Chance mit den Eingrünungen und zu erwartenden Ausgleichsflächen den Bestand aufzuwerten und besser zu vernetzen.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich des Eingriffes

4.1 Maßnahmen auf Ebene des Flächennutzungsplans:

- Flächen sparende Ausweisung von Gewerbeflächen durch konzeptionelle Vorplanung
- Ausweisung von großzügigen Eingrünungen in der Darstellung

4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes auf Ebene des Bebauungsplans

- Festsetzung von diversen Rückhaltemaßnahmen von Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser
- Festsetzung zum Anschluss an das Kanalsystem
- Festsetzungen von Pflanzgeboten für Baum- und Gehölzpflanzungen
- Festsetzungen von Grünstrukturen
- Festsetzungen von verwendeten Materialien zur Befestigung
- Qualitative Aufwertung der Grünbestände
- Ausbau der Grünbestände

4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung der Ausgleichsflächen für das geplante Gewerbegebiet erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden 'Eingriffsregelung auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung' des LfU Bayern.

Geplante Nutzung	Gewerbe
Flurnummern	1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1520 und 1520/3, Gemarkung St. Wolfgang
Größe (in ha, nach Abzug der Grünflächen)	8
Erwartete GRZ	über 0,35 (Typ A, hoher Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes	Kategorie I (geringe Bedeutung)

Begründung	Es handelt sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche, umgebend befindet sich Gewerbe
Erwarteter Kompensationsfaktor	0,3-0,5
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	2,4 - 4
Empfohlenes Kompensationsmodell	Ökokonto oder externe Ersatzfläche

Für Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen der ausgleichspflichtigen Flächenanteile der Flächennutzungsplanänderung sind voraussichtlich 2,4 bis 4 ha Ausgleichsfläche erforderlich. Der genaue Umfang, sowie die konkret nachgewiesenen Flächen und Aufwertungsmaßnahmen, sind in einem Bebauungsplan zu regeln.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Planungsgebiet liegt verkehrstechnisch sehr günstig an der Verkehrsachse zwischen Bundesautobahn und Bundesstraße, außerdem befinden sich weitere Gewerbegebiete in unmittelbarer Nähe. Die Erschließung ist also relativ einfach und kostengünstig zu bewerkstelligen. Gewerbeflächen an anderer Stelle zu entwickeln, wäre mit einem Mehraufwand verbunden und würde die Störung anderer, für Natur und Landschaft wertvollerer Bereiche mit sich bringen. Adäquate Alternativen sind ebenfalls nur mit Flächenversiegelung und Überbauung zu bewerkstelligen.

Geeignete Flächen, die einen vergleichbar geringen Erschließungsaufwand und ähnlich geringe Umweltauswirkungen aufweisen, sind derzeit nicht verfügbar.

6. Beschreibung der Methodik

Die Methodik der Umweltprüfung wurde in Anlehnung an den Leitfaden 'Der Umweltbericht in der Praxis' des Bayerischen Staatsministeriums des Innern gewählt.

Zur Beurteilung der Belange von Natur und Landschaft und zur Bewältigung der Eingriffsregelung, wurde der Leitfaden 'Eingriffsregelung auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung' des LfU Bayern herangezogen.

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

7. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

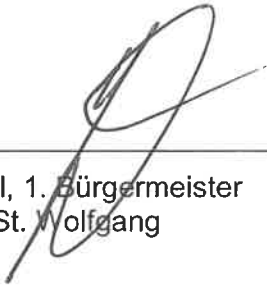
Da die geplante Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen nach sich zieht, ist eine Überwachung nicht notwendig. Auf Ebene der Bebauungspläne sind Überwachungen der Regelungen für die Bestandentwicklung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen sinnvoll.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf der Grundlage der geplanten 14. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes soll am nördlichen Rand des Gemeindegebiets St. Wolfgang ein Gewerbegebiet entstehen. Gemäß der bisherigen Umweltprüfung sind geringe bis mittlere Auswirkungen festzustellen. Als Umweltauswirkungen i. S. des § 2 Abs. 4 BauGB, wurden festgestellt:

- Verlust der Bodenfunktionen
- Geringere Versickerung und höherer Oberflächenwasserabfluss aufgrund Flächenversiegelung
- Geringer Verlust von Habitatbeständen
- Geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Diverse Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sind möglich und sollten bei der Aufstellung des Bebauungsplanes durch Festsetzungen und Ausweisung einer Ausgleichsfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Wasser, Natur und Landschaft berücksichtigt werden.

Aufgestellt:

Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister
Gemeinde St. Wolfgang

Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh
Anger Groh Architekten

14. Änderung des Flächennutzungsplans: „Gewerbegebiet an der BAB 94“

E. Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB

Verfasser und Architekt:

**ANGER
GROH**

Anger Groh Architekten PartGmbH
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh
Roßmayrgasse 17 85435 Erding
08122 88 002 0 www.angergroh.de

Fassung vom **27.02.2023**

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Sankt Wolfgang weist in Armstorf in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn 94 und zur Bundesstraße 15 ein Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan aus. Da der Bedarf an gewerblichen Grundstücken in der Gemeinde anhaltend hoch ist und der Gemeinde ausreichend konkrete Flächenanfragen Gewerbetreibender vorliegen, um das Plangebiet zu füllen, wurde das verkehrsgünstig gelegene Gebiet mit kurzem Weg zur Autobahnauffahrt Dorfen für die Ausweisung ausgewählt.

Eine zusätzliche Verkehrsbelastung vorhandener Gemeinde- oder Kreisstraßen wird durch die günstige Standortwahl minimiert.

Die Grundlage für dieses Vorhaben wird mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitet, da diese Entwicklung nicht mit der Darstellung im aktuellen Flächennutzungsplan übereinstimmt.

Im Umgriff der Flächennutzungsplan-Änderung wird derzeit intensive Landwirtschaft betrieben. Die 14. Änderung umfasst insgesamt eine Fläche von etwa 100.000 m².

2. Verfahrensablauf

- Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats am 02.03.2022 mit ortsüblicher Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses am 13.06.2022.
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 02.03.2022 in der Zeit vom 04.07.2022 bis 04.08.2022.
- Öffentliche Auslegung des Entwurfs der 14. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 19.10.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.11.2022 bis 23.12.2022.
- Die Gemeinde St. Wolfgang hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.02.2023 die 14. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 27.02.2023 festgestellt.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen.

Gemäß Regionalplan befinden sich im Plangebiet keine landschaftlichen Vorbehaltsgebiete oder regionale Grünzüge. Schutzgebiete wie Natura 2000-, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Kartierte Biotop sind von der Planung nicht betroffen. Gleiches gilt für Natur- oder Bodendenkmäler. Allerdings besteht eine Bodendenkmalvermutung für das Plangebiet, die in der Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung sowie im Umweltbericht thematisiert ist.

Gem. § 19 BNatSchG sind zu Bauleitplänen landschaftspflegerische Fachbeiträge zu erstellen. Da es sich bei der Durchführung des Planverfahrens zur 14. Änderung um eine vorbereitende Bauleitplanung handelt, wird keine Ausweisung von Ausgleichsflächen erforderlich.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gem. § 2 (4) BauGB im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umwelteinwirkungen ermittelt und im beigefügten Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Die Ergebnisse sind dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.

Die konkrete Bewertung und Quantifizierung der Auswirkungen erfolgt dabei im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

(§ 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB)

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, die die Gemeinde St. Wolfgang gem. §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB durchgeführt hat, wurden folgende wesentliche Anregungen und Einwände vorgebracht:

a) Regierung von Oberbayern

Forderung eines Bedarfsnachweises für Gewerbeflächen. Das Umgriffsgebiet wurde grundsätzlich als angebunden im Sinne des LEP-Ziels 3.3 eingestuft. Die geplante Siedlungsentwicklung sollte dabei vom Bestand ausgehen und nicht ungegliedert und bandartig erfolgen. Bitte um Prüfung der Möglichkeit einer interkommunalen Kooperationen mit der Stadt Dorfen.

Der geforderte Bedarfsnachweis wurde daraufhin u.a. durch Auflistung konkreter Flächenanfragen von Firmen, die an die Gemeinde gerichtet wurden, in der Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung detailliert ergänzt. Die Siedlungsentwicklung vom Bestand ausgehend ist Thema des Bebauungsplans.

Eine interkommunale Zusammenarbeit zeichnete sich nicht ab, da sich Dorfener Brachflächen in privater Hand befinden.

b) Staatliches Bauamt Freising

Die nach FStrG vorgeschriebene Anbauverbotszone sollte in den FNP eingetragen werden. Die Erschließung des Gewerbegebiets soll über einen einzelnen Knotenpunkt erfolgen. Hinweis auf von der Bundesstraße ausgehende Emissionen.

Die Anbauverbotszone wurde mittels Plansymbol in die Planzeichnung eingetragen. Gleiches gilt für die Lärmproblematik. Diese wurde im Plan mit Symbol kenntlich gemacht. Die Erschließung des Gebiets ist Thema des Bebauungsplans, allerdings nur ein alleiniger Zugang ins Gewerbegebiet im Osten geplant.

c) Landratsamt Erding, Sachgebiet 42-2; Untere Immissionsschutzbehörde

Das Plangebiet ist durch Verkehr (Autobahn sowie Bundesstraße) und durch die jenseits der Autobahn liegenden Gewerbebetriebe starken Lärmimmissionen ausgesetzt. Geruchsemissionen der umliegenden Landwirtschaft könnten ebenso zu Problemen führen.

Auf Flächennutzungsplan-Ebene wurde mit Symbol die Immissionsproblematik kenntlich gemacht. Ein Immissions-Gutachten, dessen Ergebnisse in die weitere Planung einfließen muss, soll erst auf Bebauungsplan-Ebene erstellt werden.

d) AELF Erding-Ebersberg

Landwirtschaftliche Flächen mit Ackerzahlen um den Durchschnittswert der Acker- und Grünlandzahlen gehen für die Planung verloren. Durch Planungsvorhaben dieser Art sollten keine landwirtschaftlichen Flächen verloren gehen, denn der Wegfall der landwirtschaftlichen Flächen gefährdet die Existenzgrundlage der betroffenen Landwirte und beschleunigt den Strukturwandel. Weitere Einwendungen betrafen die Bebauungsplan-Ebene.

Die genannten Argumente wurden in der Abwägung dem gewerblichen Standortvorteil des Plangebiets an Autobahn und Bundesstraße gegenübergestellt. Durch die günstige Anbindung werden untergeordnete Straßen und Wohnsiedlungen geschont und Wege verkürzt. Zudem wurde der Gewerbedruck, der durch konkrete Flächenanfragen untermauert werden kann, sowie der Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde, angeführt. Die Neuausweisung kann ein Beitrag zur Sicherung einer stabilen Bevölkerungsstruktur in der Gemeinde sein. Unter Abwägung aller Argumente wurde an der Planung festgehalten.

e) Hinweis auf die gesetzlich vorgeschriebene Anbauverbotszone von 40 m an der Autobahn. Diese wurde mit Planzeichen in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

f) Zahlreiche Hinweise stellungnehmender Behörden betrafen ausschließlich die Bebauungsplan-Ebene und wurden daher in der Abwägung zur Flächennutzungsplan-Änderung nicht berücksichtigt. Diese Hinweise wurden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen und werden bei der Folgeplanung berücksichtigt.

4.2 Offenlage und Beteiligung der Behörden

(§3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)

a) Autobahn GmbH des Bundes: Die Anbaubeschränkungszone von 100 m soll in die Planzeichnung des FNP eingetragen werden. Zusätzlich soll ein ausführlicher Text zur Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone in die Begründung übernommen werden.

Die Gemeinde hat sich gegen ein Planzeichen im FNP zur Anbaubeschränkungszone entschieden, da diese erst auf Bebauungsplan-Ebene relevant wird, wenn eine konkrete Strukturierung des Gebiets vorliegt und bereits konkrete Bauabsichten von Bauwerbern bestehen. In der Begründung wurden die Zonen in einem weniger ausführlichen Text als vorgeschlagen übernommen.

b) Weitere neue oder maßgebliche Einwände wurden nicht vorgebracht.

5. Voraussichtliche Entwicklung ohne die Planung, anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei Nichtdurchführung würde die landwirtschaftliche Nutzung des Geländes bestehen bleiben. Ein ökologisch besonders wertvolles Entwicklungspotential, sofern von der Planung abgesehen wird, lässt sich auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht erkennen.

Da die Ausweisung von Gewerbeflächen jedoch für die zeitgemäße Weiterentwicklung der Gemeinde St. Wolfgang unausweichlich ist, würde an anderer Stelle, unter schlechteren Bedingungen versiegelt und überbaut werden. Alternative Standorte mit vergleichbar günstiger Verkehrsanbindung für ein Gewerbegebiet sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Erding, den

9.8.23


Alexander Groh
Dipl. Ing. Architekt
Anger Groh Architekten