

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 2.3 „Gewerbegebiet Ringelsdorf“

Dem Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 4 BauGB eine Zusammenfassende Erklärung mit folgenden Angaben beizufügen:

- Die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung.
- Die Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Durch den qualifizierten Bebauungsplan Nr. 2.3 „Gewerbegebiet Ringelsdorf“ im Umgriff von den Teilflächen der Flurstücke 2449 und 2198 (Oberhofer Str.) der Gemarkung Walpertskirchen werden die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Ringelsdorf ein eingeschränktes Gewerbegebiet zu entwickeln. Die Gemeinde ermöglicht damit die Ansiedlung klein- und mittelständischer Gewerbebetriebe, die sich vergrößern oder innerhalb der Region umsiedeln wollen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2,12 ha.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Realisierung des Vorhabens kommt es zu Eingriffen in das Relief und den Bodenhaushalt sowie zu großflächiger Neuversiegelung. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich aufgrund der Lage auf einem Hochplateau und der geplanten Firsthöhe von 14 m. Deshalb werden Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe umgesetzt, z.B. eine 2 m – 7 m breite Eingrünung an allen Seiten des Gewerbegebietes, so dass die Landschaftsbildbeeinträchtigung nach einigen Jahren gemindert wird. Zudem wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze die Versiegelung minimiert. Trotz der diversen Minderungsmaßnahmen stellt das Vorhaben einen nicht unerheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar, so dass Ausgleichsflächen in einem Gesamtumfang von 5.230 qm erforderlich werden. Diese werden auf dem Flurstück 1530 und einer Teilfläche des Flurstücks 181/8 der Gemarkung Walpertskirchen zur Verfügung gestellt. Es handelt sich um bereits naturschutzfachlich aufgewertete Ökokontoflächen, für die eine 10-jährige bzw. 8-jährige Verzinsung greift.

Um negative Auswirkungen des Vorhabens in Form von Gewerbelärm zu vermeiden, werden Emissionskontingente festgesetzt. Im westlichen Teil des Plangebietes, entlang der Erdinger Straße (Kr ED 14) ergeben sich durch den Verkehrslärm Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile. Gegebenenfalls sind auch Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer an straßenzugewandten Fassaden erforderlich. Unter Einhaltung der Auflagen zum Immissionsschutz bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken bezüglich der Planung.

Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Den Behörden und der Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (29.04.2016 bis einschließlich 16.05.2016) sowie über eine Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (01.08.2016 bis einschließlich 01.09.2016) Gelegenheit zu einer Stellungnahme gegeben. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB wiederholt ausgelegt (10.10.2016 bis einschließlich 10.11.2016).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde gleichzeitig die 1. Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

Von Seiten eines ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes und des Bayerischen Bauernverbandes wurden Bedenken hinsichtlich eines durch das geplante Gewerbegebiet vergrößerten Verkehrsaufkommens auf der schmalen Gemeindeverbindungsstraße zwischen Ringelsdorf und Hörlkofen geäußert. Der Gewerbeverkehr soll jedoch auch zukünftig über die bereits vorhandenen Kreisstraßen ED 14 und ED 4 abgewickelt werden. Die Gemeindeverbindungsstraße soll weiterhin vorrangig dem landwirtschaftlichen Verkehr zur Verfügung stehen. Deshalb bleibt die Beschränkung für den Schwerlastverkehr bestehen.

Auf Anregung eines Gewerbetreibenden wurden die geplanten Baufelder zu Ungunsten der Ortsrandeingrünung vergrößert. Die damit einhergehende Vergrößerung des Eingriffs wird durch umfangreichere Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Aufgrund einer Einwendung des Landratsamtes Erding wurde die Zulässigkeit von Wohnungen für Mitarbeiter gestrichen, sodass lediglich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber/ Betriebsleiter vorgesehen sind.

Das Staatliche Bauamt Freising sah aufgrund des zu erwartenden hohen Linksabbiegeraufkommens die Notwendigkeit zur Anlage einer Linksabbiegerspur auf der Kreisstraße. Die Flächen für eine Linksabbiegerspur gemäß Entwurf des Ingenieurbüros Peiss&Schuster wurden im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Die Linksabbiegerspur wird entsprechend der Entwicklung des Verkehrs und des Gewerbegebietes nachträglich errichtet.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding und der Bayerische Bauernverband wiesen darauf hin, dass sich durch die Planung eines Gewerbegebietes keine Einschränkungen des Betriebsablaufes und der Entwicklungsmöglichkeiten für benachbarte landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung ergeben dürfen. Gemäß Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde sind die erforderlichen Mindestabstände gewahrt.

Die Fachstelle Kompensationsmanagement des Landratsamtes Erding bewertet den Kompensationsflächenbedarf aufgrund des Umfangs der Minimierungsmaßnahmen von Eingriffen und der ökologischen Verzinsung auf den Ausgleichsflächen als geringer. Die Ausgleichsfläche wurde neu berechnet und abgegrenzt.

Planalternativen

Aus ursprünglich drei Varianten wurde ein Städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, der als Vorlage für den Bebauungsplan diente.

Eine Variante (Gewerbehöfe mit Ringerschließung) sah die Entwicklung des Gewerbegebietes um die bestehende Hofstelle vor. Vorteil der Variante wäre ein kompakter Siedlungskörper gewesen. Die Variante wurde verworfen, um den bestehenden Betrieb in seinen Entwicklungsmöglichkeiten nicht einzuschränken und weil die hierfür notwendigen Flächen nicht verfügbar waren. Eine weitere Variante (Gewerbehöfe mit Stickerschließung) sah jeweils eine gewerblich genutzte Teilfläche nördlich und südlich des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes vor. Auch diese Variante konnte aus Gründen der Flächenverfügbarkeit nicht verwirklicht werden. Gewählt wurde die dritte Variante mit Lage des Gewerbegebietes nördlich der bestehenden Hofstelle. Diese Variante empfiehlt sich aus Lärmschutzgründen aufgrund ihres Abstandes zu bestehenden Wohngebäuden in Ringelsdorf. Zudem sind die Flächen kurzfristig verfügbar, wodurch der Bedarf von Gewerbetreibenden, der Anlass der Planung war, gedeckt werden kann.

Gemeinde: Walpertskirchen, den

.....
(Franz Hörmann, 1. Bürgermeister)