

Gemeinde

Walpertskirchen

VG Hörlkofen, Lkr. Erding

Flächennutzungsplan

1. Änderung „Gewerbegebiet Ringelsdorf“



Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG,
80335 München
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearb.: Hilke Jäger
Tel. +49 (0)89 53 98 02-42
Az.: 610-41/1-10

Grünordnung

Landschaftsarchitekt Max Bauer
Pfarrer-Ostermayr-Str. 3, 85457 Wörth
Bearb.: Angela Dämmrich
Tel. +49 (0)8123 23 63

Plandatum

14.04.2016
07.07.2016
15.09.2016

Begründung

Inhaltsverzeichnis

Teil A	BEGRÜNDUNG	3
1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Geltungsbereich.....	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3.1.	Überörtliche Zielvorgaben	3
3.2.	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan.....	4
4.	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes.....	5
5.	Alternativen.....	6
6.	Planinhalte.....	6
6.1.	Art der baulichen Nutzung	6
6.2.	Erschließung.....	6
6.3.	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz.....	7
6.4.	Immissionsschutz	7
6.5.	Technische Ver- und entsorgung	7
7.	Klimaschutz und Klimaanpassung	7
8.	Nachrichtliche Übernahmen.....	8
8.1.	Anbauverbotszone.....	8
9.	Verwirklichung der Planung	8
Teil B	UMWELTBERICHT	8

Anlage

Anlage 1: Anfragen von Gewerbebetrieben für ein Grundstück in der Gemeinde Walpertskirchen im Jahr 2015

Teil A BEGRÜNDUNG

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Walpertskirchen hat am 17.12.2015 die 1. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Gemeinde Walpertskirchen liegen sowohl Erweiterungswünsche bestehender Betriebe als auch Neuansiedlungswünsche regionaler Betriebe vor, für die aktuell keine geeigneten Bauflächen im Gemeindegebiet zur Verfügung stehen. Durch die Laufzeit von über 20 Jahren bildet der rechtswirksame Flächennutzungsplan die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nicht mehr aktuell ab. Das einzige gewerbliche Bauflächenpotenzial steht der Gemeinde auch mittelfristig nicht zur Verfügung.

Deshalb soll nun mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans die Voraussetzung für eine gewerbliche Entwicklung nördlich des Ortsteils Ringelsdorf geschaffen werden. Zugleich wird die im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellte Fläche am westlichen Ortsrand des Hauptortes Walpertskirchen herausgenommen.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend geändert und gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 2.3 „Gewerbegebiet Ringelsdorf“ aufgestellt.

Im Bauleitplanverfahren ist gem. § 2a BauGB auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, der Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen enthält, die von der Planung berührt werden. Dieser ist Bestandteil der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung (siehe Teil B Umweltbericht). Darüber hinaus ist die Eingriffsregelung nach dem Bayerischen Leitfa- den durchzuführen.

Die Ausarbeitung der Planung wurde der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen. Der Umweltbericht und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurden durch das Landschaftsplanungsbüro Max Bauer bearbeitet.

2. Geltungsbereich

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst sowohl das bisher im FNP dargestellte Gewerbegebiet am westlichen Ortsrand des Hauptortes Walpertskirchen mit den Fl.-Nrn. 238, 239 TF, 241 TF, als auch das neu zu entwickelnde Gewerbegebiet am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Ringelsdorf mit den Fl.-Nrn. 2449 TF und 2198 TF (Oberhofer Str.), Gemarkung Walpertskirchen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1. Überörtliche Zielvorgaben

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die landesplanerischen Zielvorgaben werden im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013 von der Bayerischen Staatsregierung vorgegeben. Die Gemeinde Walpertskirchen liegt demnach im Allgemeinen ländlichen Raum zwischen den Mittelzentren Erding und Markt Schwaben. Das Gemeindegebiet grenzt im Westen unmittelbar an den Verdichtungsraum der Landeshauptstadt

München an.

Die Gemeinden im ländlichen Raum sollen ihre Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln und ihre eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren (LEP 2013, G 2.2.5). Grundsätzlich sollen hierzu die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, erhalten und verbessert werden (LEP 2013, G 5.1).

Dabei sind folgende landesplanerische Zielvorgaben zu berücksichtigen:

- *„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ (LEP 2013, Z 3.2)*
- *„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (LEP 2013, Z 3.3)*

Regionalplan München

Diese Zielvorgaben werden für die Gemeinde Walpertskirchen im Regionalplan München (RP 14) vom 24.07.2001 weiter konkretisiert. Für das produzierende und verarbeitende Gewerbe wurden folgende regionalplanerische Zielvorgaben im Rahmen der 21. Änderung mit Stand vom 01.01.2008 getroffen:

- *„Durch Schaffung der infrastrukturellen Rahmenbedingungen sollen in allen regionalen Teilräumen die Standorte für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe gesichert und bedarfsgerechte Ergänzungen ermöglicht werden.“ (B IV Z 2.4.1)*

3.2. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Walpertskirchen in der Fassung vom 11.07.1996 wurde mit Bescheid des Landratsamtes Erding vom 15.11.1996 Az. 52 genehmigt (siehe Abbildung 1). Dieser sieht eine Gewerbefläche am westlichen Ortsrand des Hauptortes Walpertskirchen südlich der Südostbayernbahn (SOB) vor, welches im Osten unmittelbar an die ED 14 angrenzt. Nördlich der SOB grenzt das bereits vorhandene Gewerbegebiet an und auf der gegenüberliegenden Seite der ED 14 liegt ein Mischgebiet.

Die Flächen des geplanten Gewerbegebietes in Ringelsdorf werden als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt, welche im Westen unmittelbar an die ED 14 und im Süden an das Dorfgebiet des Ortsteils Ringelsdorf angrenzen. Der südliche Teilbereich des Gewerbegebietes liegt noch innerhalb der Ortseinfahrt. Der nördliche Teilbereich des Gewerbegebietes in Ringelsdorf reicht in den weiteren Umgebungsbereich des Flughafens Erding hinein, innerhalb dessen die Vorgaben gem. § 12 Abs.3 Nr. 1b LuftVG zu berücksichtigen sind:

In der weiteren Umgebung eines Flughafens außerhalb der Anflugsektoren im Umkreis von 4 Kilometer bis 6 Kilometer Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörden erforderlich, wenn die Bauwerke die Verbindungslinie, die von 45 Meter Höhe bis 100 Meter Höhe (Höhen bezogen auf den Flughafenbezugspunkt) ansteigt, überschreiten sollen.

Im Rahmen des parallel zur Flächennutzungsplanänderung zu erarbeitenden Bebauungsplans wurde ermittelt, dass die geplanten Gebäude weit unterhalb der Verbindungslinie liegen und somit keine Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich ist.

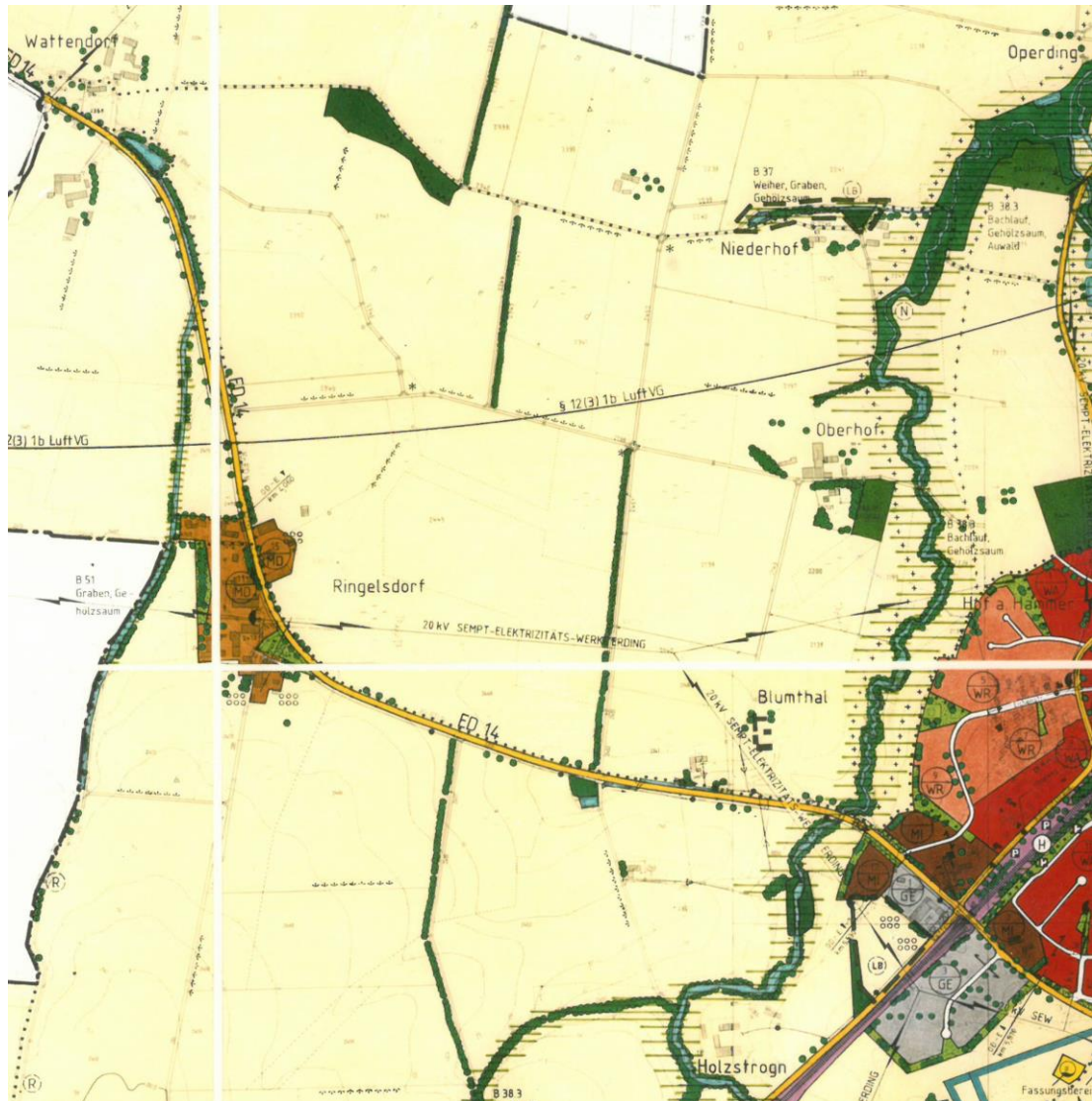


Abbildung 1: Scan des rechtswirksamen FNP der Gemeinde Walpertskirchen in der Fassung vom 11.07.1996

4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das geplante Gewerbegebiet hat eine Größe von ca. 2,0 ha und liegt am nördlichen Ortseingang von Ringelsdorf. Die Erschließung erfolgt über die unmittelbar im Westen angrenzende ED 14. Die Entfernung zum Bahnhof im Hauptort Walpertskirchen beträgt ca. 2 km und zum S-Bahnhof der nordwestlich gelegenen Kreisstadt Erding ca. 6,5 km.

Östlich und westlich der baumbestandenen ED 14 grenzt die landwirtschaftlich genutzte freie Feldflur an, im Südwesten und Süden folgen dorftypische Misch- und Gewerbenutzungen. Immissionsempfindliche Wohnnutzung folgt erst in größerem Abstand.

Die Fläche fällt leicht in Richtung Nordosten ab und wird derzeit ackerbaulich genutzt. Es steht Pseudogley-Braunerde aus Lößlehm im Gelände an, d.h. es handelt sich um einen mehr oder weniger staunassen, frischen, erosionsanfälligen Lehmboden mittlerer Ertragsfähigkeit. Als nächstgelegener Vorfluter steht der Ringelsdorfer Graben mit nördlicher Fließrichtung westlich des Plangebiets zur Verfügung, der in den Wattendorfer Weiher mündet.

5. Alternativen

Im Vorgriff zur Bauleitplanung hat die Gemeinde Walpertskirchen eine „Standortprüfung Gewerbe“ von der Arbeitsgemeinschaft PV Äußerer Wirtschaftsraum München, Verkehrsplanungsbüro TransVer und Landschaftsplanungsbüro Max Bauer erstellen lassen (Standortprüfung Gewerbe vom 01.09.2015). Dabei wurden neben dem bisher dargestellten Gewerbegebiet noch 10 weitere potenzielle Gewerbebestände im Gemeindegebiet ausführlich auf ihre städtebauliche, verkehrliche und landschaftliche Eignung hin untersucht.

Die Standortprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass aus fachlicher Sicht nach wie vor das im FNP dargestellte Gewerbegebiet (Standort 6) der optimale Standort, aus Sicht der Verfügbarkeit allerdings der nun weiterverfolgte Standort 2 „Ringelsdorf Nord – östlich der Erdinger Straße ED 14“ am geeignetsten für ein neues Gewerbegebiet ist (siehe Standortprüfung Gewerbe, S. 29):

„Im Gesamtergebnis ein der Gemeinde zur Verfügung stehender Standort mit mittleren bis positiven Entwicklungsfaktoren für eine bedarfsgerechte, an den örtlichen Gegebenheiten ausgerichtete Gewerbeentwicklung. Denkbar erscheint unter Beachtung landschaftsplanerischer Erfordernisse eine dem Bestand untergeordnete Ansiedlung von Gewerbehöfen, welche die dorftypischen Mischstrukturen in Ringelsdorf sukzessive weiter entwickeln“ (Standortprüfung Gewerbe, S. 9).

6. Planinhalte

Nachdem sich im Rahmen der Standortprüfung Gewerbe zeigte, dass sich auch die Innenentwicklungspotentiale entweder nicht eignen oder nicht zur Verfügung stehen, beabsichtigt die Gemeinde Walpertskirchen nun gemäß dem Ziel 3.3 des LEP ein neues Gewerbegebiet in Anbindung an den Ortsteil Ringelsdorf zu entwickeln. Damit kommt sie den Anfragen ortsansässiger Betriebe und Anfragen aus der Region (siehe Anhang 1) nach, kurz- bis mittelfristig größere Flächen zwischen 1000 qm und 3000 qm für Betriebserweiterungen bzw. -neuansiedlungen in Walpertskirchen zur Verfügung zu stellen.

6.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, die keine Beschränkungen des Ortsteils Ringelsdorf mit seinen dorfgbietstypischen Nutzungen mit sich bringt (siehe hierzu auch Kapitel 6.4).

Im Gegenzug zur Neuausweisung der Gewerbeflächen in Ringelsdorf werden die am westlichen Ortsrand des Hauptortes Walpertskirchen dargestellten gewerblichen Flächen, die nach Rücksprachen mit den Eigentümern weder kurz- noch mittelfristig zur Verfügung stehen, wieder herausgenommen und entsprechend der aktuellen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

6.2. Erschließung

Das neue Gewerbegebiet in Ringelsdorf wird unmittelbar an die überörtliche Kreisstraße ED 14 angeschlossen, welche nach Norden zur Kreisstadt Erding und nach Süden zum Hauptort Walpertskirchen führt. Der nächste Autobahnanschluss von der A 94 Pastetten (13) liegt ca. 8 km entfernt.

Eine Anbindung an den ÖPNV und den SPNV in Walpertskirchen und Erding ist über die Buslinie 567 gegeben. Über den neu angelegten Radweg entlang der ED 14 ist der neue Gewerbebestandort auch mit dem Fahrrad vom Bahnhof in Walpertskirchen aus gut zu erreichen.

6.3. Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

Detaillierte Aussagen zur Einbindung der Gewerbegebietsausweisung in die Landschaft sowie zur Eingriffsregelung und zum Artenschutz können der Begründung zum parallel hierzu aufgestellten Bebauungsplan Nr. 2.3 „Gewerbegebiet Ringelsdorf“ entnommen werden. Zur Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild wird eine Ortsrandeingrünung am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes vorgesehen.

6.4. Immissionsschutz

Gewerbe

Für die Beurteilung des Schallschutzes hat das Ingenieurbüro Greiner eine Schallschutztechnische Untersuchung (Bericht Nr. 216024 / 3 vom 13.06.2016) erstellt, die der Begründung zum parallel hierzu aufgestellten Bebauungsplan Nr. 2.3 „Gewerbegebiet Ringelsdorf“ beigefügt ist. Sie setzt zum einen die Emissionskontingente für die anzusiedelnden Gewerbebetriebe fest und beurteilt zum anderen den Verkehrslärm der angrenzenden Kreisstraße ED 14.

Geruch

Am südlichen Ortsrand von Ringelsdorf befindet sich ein Schweinemastbetrieb. Für diesen Schweinehaltungsbetrieb im Süden (Flur- Nr. 2473) ist ein Mindestabstand (ausgehend vom Emissionsschwerpunkt) gegenüber Immissionsorten im MD/GE von 140 m erforderlich. Dieser Abstand wird zum Planungsgebiet eingehalten, so dass auf der einen Seite der Landwirtschaftliche Betrieb durch das neu hinzu kommende Gewerbegebiet nicht beeinträchtigt wird und auf der anderen Seite nicht mit Geruchsbelästigungen im Gewerbegebiet zu rechnen ist.

6.5. Technische Ver- und entsorgung

Wasserwirtschaft

Da ein Versickern im Plangebiet aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein wird (siehe Kapitel 4), wird das Niederschlagswasser in den Ringelsbach eingeleitet werden, der in den weiter nördlich gelegenen Wattendorfer Weiher (2351) mündet. Damit kann auf ein Regenrückhaltebecken im Plangebiet selbst verzichtet werden.

7. Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß § 1(5) BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Gem. § 1(5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und den Klimaschutz. Maßgeblich für den Klimaschutz ist die Verringerung des CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation zur Minderung der Erderwärmung.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurde insbesondere auf eine Vermeidung bzw. Minimierung des Flächenverbrauchs geachtet. Im Gegenzug zur neu hinzukommenden Gewerbegebietsfläche (ca. 2,0 ha) in Ringelsdorf wird bisherige noch nicht entwickelte Gewerbegebietsfläche (ca. 4,6 ha) am westlichen Ortsrand des Hauptortes Walpertskirchen wieder als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Damit wird der Landwirtschaft sogar mehr Fläche wieder zurückgegeben, was sich positiv auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung auswirkt.

8. Nachrichtliche Übernahmen

8.1. Anbauverbotszone

Entlang der freien Strecke von Kreisstraßen gilt gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 15 m Abstand – gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn-decke – Bauverbot. Als „bauliche Anlagen“ im straßenrechtlichen Sinne gelten Hoch- und Tiefbauten (z.B. Masten, Pfosten, Kinderspielplätze, Zapfsäulen, Sport-plätze, Abstellplätze, Erschließungsstraßen, Gräben, Kanäle, Rohrleitungen usw.). Bäume dürfen zur Sicherheit des Verkehrs unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAS-Q nur mit einem Mindestabstand von 7,50 m vom Fahrbahnrand der Straße er-richtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Freising (Sachgebiet 15) vorzunehmen.

9. Verwirklichung der Planung

Die Gemeinde Walpertskirchen hat bereits einen Vertrag mit dem Eigentümer abge-schlossen. Demnach werden die Grundstücksflächen der Gemeinde Walpertskir-chen gehören, wenn für das Gewerbegebiet noch im Jahr 2016 Baurecht besteht.

Teil B UMWELTBERICHT

Das Landschaftsplanungsbüro Max Bauer wurde mit der Erstellung den Umweltbe-richt beauftragt und ist der Begründung für den parallel hierzu aufgestellten Bebau-ungsplan Nr. 2.3 „Gewerbegebiet Ringelsdorf“ beigefügt.

Gemeinde: Walpertskirchen, den

.....
(Herr Hörmann, Erster Bürgermeister)

Anlage 1: Anfragen von Gewerbebetrieben für ein Grundstück in der Gemeinde Walpertskirchen im Jahr 2015

Datum	Adresse	Gewerbeart	Flächen- größe
21.03.2011	84416 Inning am Holz	Produktionsstätte für die Herstellung von Lammfell, keine Umweltbelastung	1500
07.11.2014	85551 Kirchheim bei München	Stellplatz für Reisebusse	1500 bis 5000
16.01.2015	85435 Erding	Garten- und Landschaftsbetrieb	1000 bis 3000
30.01.2015	85435 Erding	technische Sonnenschutz und Verarbeitung von Bodenbelägen, keine Emissionen	
03.02.2015	Hörlkofen	Lagerhalle	
17.02.2015	85435 Erding	Gruben- und Kanalreinigung, Kanalinstandhaltung,	3000 bis 4000
20.02.2015	Walpertskirchen	Bau von Schaltschränken	1000
16.03.2015	81827 München	LKW-Handel	ab 8000
26.03.2015	85652 Landsham	Transportunternehmen mit 2 LKW im Baustoffhandel	2000
27.04.2015	Walpertskirchen	Konstruktion, Messtechnik für Fahrzeuge	bis 1000
27.04.2015	Walpertskirchen	Metallbau	
27.04.2015	Walpertskirchen	Maler	1000 bis 1200
27.04.2015	Walpertskirchen	Montage, Baustoffe	
27.04.2015	Walpertskirchen	Lagerhalle	
16.05.2015	85774 Unterföhring	Innenausbau, Handwerk, Bodenarbeiten	
16.05.2015	85469 Walpertskirchen	Reisemobilstellplatz (später evtl. Campingplatz mit Rezeption und Waschhaus)	2000
01.07.2015	Erding	Haustechnik	
07.12.2015	85445 Oberding/ Aufkirchen	Orgelbau	2200 bis 2500