

**Gemeinde Adelshofen
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**6. Änderung des Flächennutzungsplanes
"Gewerbegebiet"**

Datum: 14.11.2013, 14.08.2014, 27.11.2014, 20.08.2015, 03.12.2015

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN
Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstentfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 4 25 73

Verfahren:

<input checked="" type="checkbox"/>	Konzept	
<input checked="" type="checkbox"/>	Vorentwurf - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
<input checked="" type="checkbox"/>	Vorentwurf - Frühzeitige Beteiligung der Behörden	§ 4 Abs. 1 BauGB
<input checked="" type="checkbox"/>	Entwurf - Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 2 BauGB
<input checked="" type="checkbox"/>	Entwurf - Beteiligung der Behörden	§ 4 Abs. 2 BauGB
<input checked="" type="checkbox"/>	Festgestellt Fassung	
<input checked="" type="checkbox"/>	Genehmigte Fassung	§ 6 Abs. 1 BauGB

D) VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Beschlüsse zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden vom Gemeinderat Adelshofen am 14.11.2013 und 20.08.2015 gefasst und am 10.04.2014 und 01.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 20.08.2015 hat in der Zeit vom 09.10.2015 bis 10.11.2015 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 03.12.2015 hat in der Zeit vom 28.12.2015 bis 03.02.2016 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Der Feststellungsbeschluss der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 03.12.2015 wurde vom Gemeinderat Adelshofen am 10.03.2016 gefasst.



(Siegel)

Adelshofen, den **08. Juni 2016**

.....
Michael Raith
1. Bürgermeister

2. Die Genehmigung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 03.12.2015 wurde mit Bescheid des Landratsamtes Fürstenfeldbruck vom 03.05.2016, Az.: 21-6100.0/0-6.FNP Änd. Adelshofen erteilt (§ 6 Abs. 1 bis 4 BauGB).



(Siegel)

Fürstenfeldbruck, den **30. 06. 16**

.....
Reinlinde Leitz

lt. Baudirektorin

3. Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte am **07. Juni 2016**.; dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung wurde die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 03.12.2015 wirksam (§ 6 Abs. 5 BauGB).



(Siegel)

Adelshofen, den **08. Juni 2016**

.....
Michael Raith
1. Bürgermeister

**Gemeinde Adelshofen
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**Begründung mit Umweltbericht zur
6. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Gewerbegebiet“**

Datum: 14.11.2013, 14.08.2014, 27.11.2014, 20.08.2015, 03.12.2015

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN
Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstentfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 4 25 73

Umweltbericht: Martin LOHDE
Dipl.-Ing. FH Landschaftsarchitekt
Leonhardsplatz 1, 82256 Fürstentfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 53 01 03

Inhalt:

1.	Einführung	2
2.	Planungsrechtliche Gegebenheiten	2
3.	Umweltbericht	6
4.	Planinhalt	11
5.	Auswirkung der Planung	12

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Plangebietes

Der Bereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt am nördlichen Ortsrand von Adelshofen, westlich der Ortsverbindungsstraße Adelshofen-Nassenhausen.

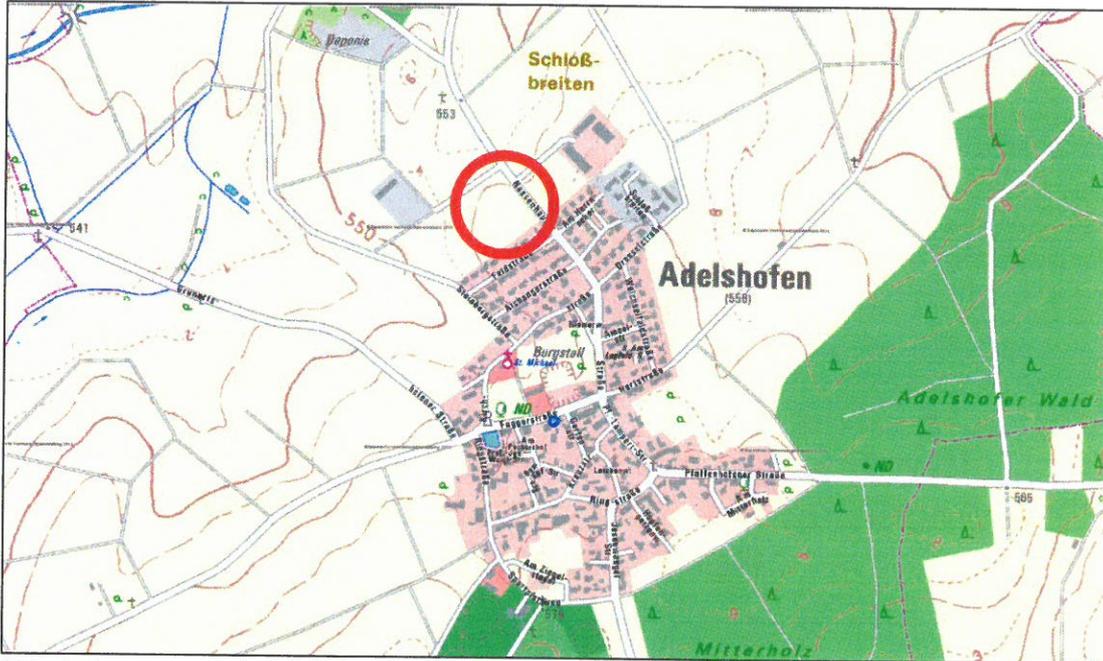


Abb. 1: Auszug aus der Digitalen Ortskarte (DOK), Bayerisches Landesvermessungsamt

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes

Planerisches Ziel der Gemeinde ist eine Gewerbegebietsfläche für einen ortsansässigen Jungunternehmer zu schaffen.

Damit möchte die Gemeinde dem Gewerbebetrieb die Möglichkeit eröffnen, am Ort zu bleiben und sein Unternehmen auch in vertretbarem Rahmen weiterentwickeln zu können. Hierdurch werden die Belange der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) berücksichtigt und so die Förderung und Stärkung der regionalen Wirtschaft und der Erhalt von Arbeitsplätzen vor Ort (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB) gesichert.

Im Änderungsbereich werden ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (ca. 0,876 ha) und eine „Grünfläche“ (ca. 0,523 ha) dargestellt.

2. PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

2.1. Ziele der Raumordnung

2.1.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Die Gemeinde Adelshofen liegt im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Sitz der Verwaltungsgemeinschaft ist Mammendorf in einer Entfernung von ca. 4,8 km. Die Kreisstadt Fürstenfeldbruck in ca. 10,4 km Entfernung übt eine mittelzentrale Funktion aus und verfügt über die notwendigen Versorgungsfunktionen.

Ferner sind folgende Grundsätze bzw. Ziele einschlägig:

- 1.4 Wettbewerbsfähigkeit [1.4.1 Hohe Standortqualität (G)]
- 2.2 Gebietskategorien [2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums]
- 3 Siedlungsstruktur [3.1. Flächensparen (G) 3.2, Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z), 3.3 Vermeidung von Zersiedlung (G/Z)]
- 5.1 Wirtschaftsstruktur [Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. (G)]
- 5.4 Land- und Forstwirtschaft [5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen (G)] und
- 7 Freiraumstruktur.

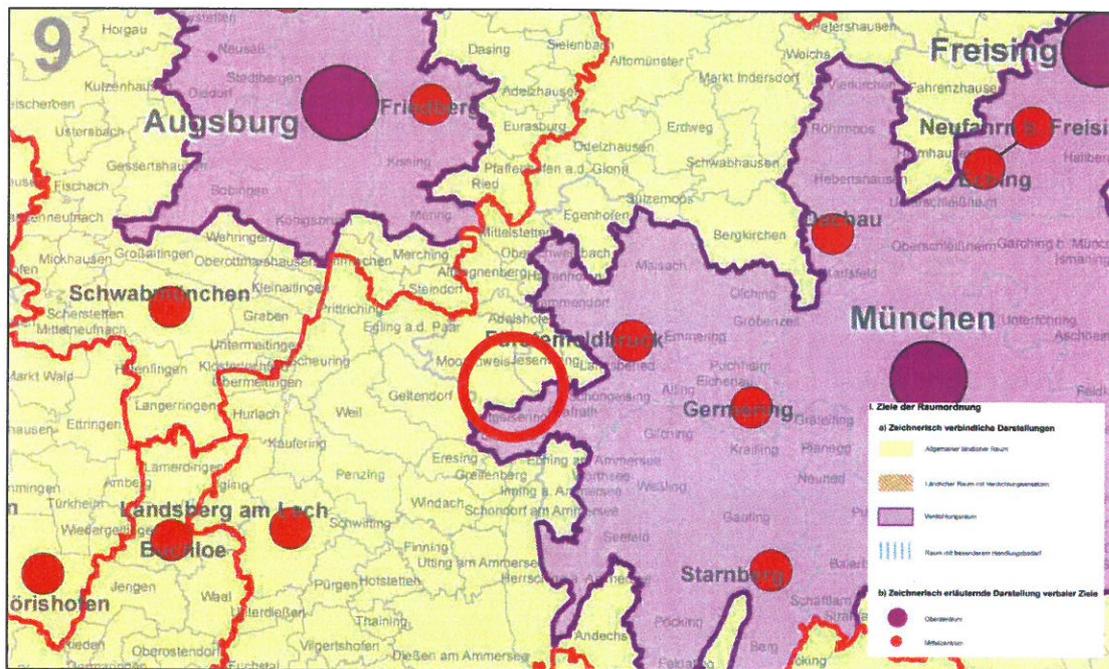


Abb. 2: LEP 2013 Anhang 2 - Strukturkarte

2.1.2. Regionalplan

Nachdem durch den Regionalen Planungsverband noch keine Überarbeitung des Regionalplanes erfolgt ist und dieser bis zum 31.08.2016 anzupassen ist¹, liegt die Gemeinde Adelshofen im „Ländlichen Teilraum der großen Verdichtungsräume“. Mammendorf, der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft, ist als Kleinzentrum (nun Zentraler Ort²) ausgewiesen. Die Kreisstadt Fürstenfeldbruck, in ca. 10 km Entfernung, übt mittelzentrale Funktion aus. Aktuell wird vom Regionalen Planungsverband das Anhörverfahren zur Gesamtfortschreibung³ (ohne Änderungen der Kapitel A II Zentrale Orte, B I natürliche Lebensgrundlagen, B II 5 Fluglärmschutzbereiche, B III 8 Luftverkehr und B V 4 Erholungsräume) vorbereitet.

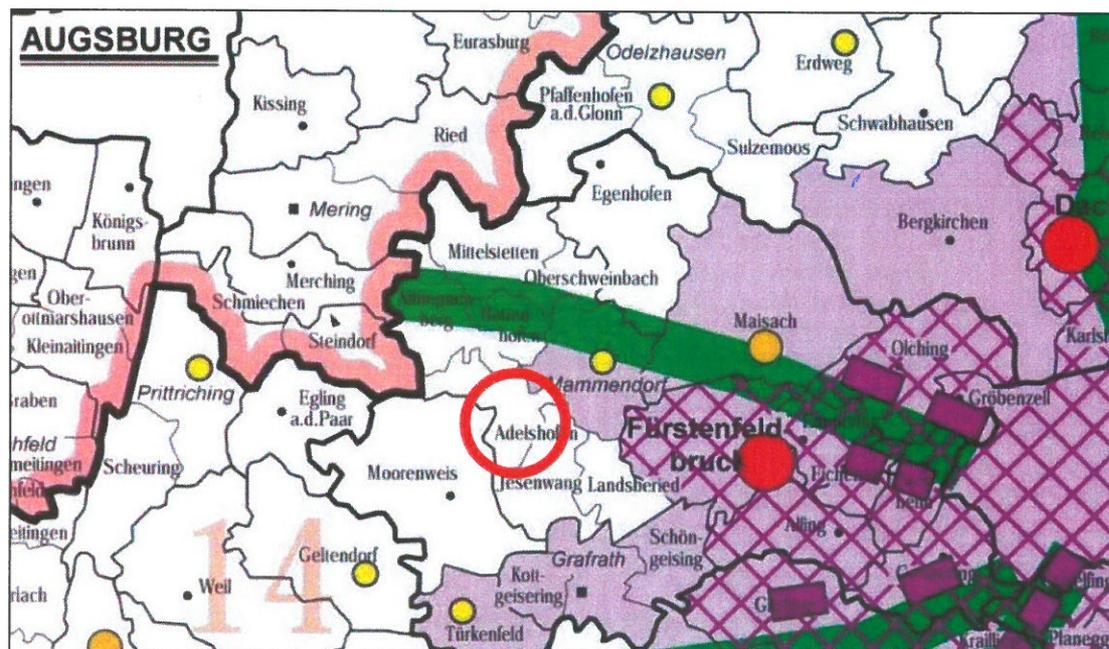


Abb. 3: Regionalplan München Karte 1 Raumstruktur

Vonseiten der Regionalplanung sind folgende Grundsätze und Ziele einschlägig:

- B I 1.4.5 Einbindung großflächiger Infrastrukturanlage in die Landschaft,

¹ § 2 Abs. 1 Satz 1 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22.08.2014

² ebenda

³ Entwurf vom 06.10.2015

- B II Siedlungswesen 1 Allgemeine Grundsätze (G), 2 Siedlungsentwicklung (Z), 5.2 Gewerbliche Siedlungstätigkeit (G) und
- B IV 2 Gewerbliche Wirtschaft 2.5.1.1 Verzerrung des Standortwettbewerbs zwischen Versorgungsstandorten in städtebaulich integrierten und peripheren Lagen (G).

2.1.3. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan⁴ der Gemeinde Adelshofen i.d.F. vom 20.05.1988 wurde von der Regierung von Oberbayern⁵ genehmigt. Seit diesem Zeitpunkt ist der Flächennutzungsplan viermal geändert (Änderung Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4) und einmal berichtigt (1. Änderung des Bebauungsplanes „Herrenacker“ und 5. Änderung „An der Batzlerhalle“) worden. Die 5. Änderung „Allgemeine Wohngebiete“ i.d.F. vom 16.11.2014 befindet sich in der Genehmigung.

2.1.4. Landschaftsplan

Die Gemeinde Adelshofen besitzt keinen Landschaftsplan.

2.2. Änderungsbereich

Bestand	
	<p>Abb. 4: DOP20 vom 04.06.2015 (cyan: Umgriff des Änderungsbereichs)</p> <p>Größe und Beschaffenheit Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,39 ha mit Kernabmessungen von ca. 150 m auf ca. 90 m. Das Gelände fällt leicht von Südosten (ca. 557,5 m ü.NN) nach Norden (ca. 555,0 m ü.NN) um ca. 2,5 Höhenmeter (ca. 1,6 %). Es ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich (Maisacker) genutzt. Das Landschaftsbild ist durch die Gebäude und bauliche Nutzung des östlich in 130 m Entfernung gelegenen Aussiedlerhofes und westlich in ca. 150 m Entfernung gelegenen ehemaligen Aussiedlerhof vorbelastet.</p> <p>Verkehr Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die im Osten verlaufende Ortsverbindungsstraße zwischen Adelshofen und Nassenhausen (Verlängerung der „Nassenhauser Straße“) und dem nördlich verlaufenden Feldweg.</p>
Vorbelastung des Plangebietes	<p>Altlasten Vonseiten der Gemeinde Adelshofen sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/Altstandorte vorhanden. Aufgrund der Stellungnahme des Abfallrechts⁶ im Landratsamt FFB wurden bei der Erfassung der Altlasten im Landkreis FFB im Bereich der Gemeinde 7 ehemalige</p>

⁴ i.d.F. vom 11.03.1983 Planungsbüro Architekt Dipl.-Ing. Eckardt, Schondorf

⁵ Bescheid vom 26.08.1988 Nr. 420-4621.1-FFB-1-1

⁶ Schreiben vom 04.11.2015 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 bzw. 1 BauGB

	<p>Gruben erfasst. Diese Gruben werden von der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte noch nicht durchgeführt wurde.</p> <p>Geruchs- und Geräuschemissionen Östlich des Änderungsbereichs befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Pensionstierhaltung (58 Pferdeplätzen mit Koppeln und Longierplatz) und mit einem landwirtschaftliches Lohnunternehmen. Durch die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb (Pferdehof) können im Änderungsbereich auch bei ortsüblicher Bewirtschaftung gelegentlich Beeinträchtigungen wie Geruch, Lärm, Staub etc. entstehen. Innerhalb der Hofstelle des Betriebes befindet sich außerdem die genehmigte Nutzung einer Schreinerei, mit entsprechenden immissionsrechtlichen Auflagen.</p>
<p>Weitere Rechtsvorschriften</p>	<p>Denkmalschutz Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege⁷ sind innerhalb des Änderungsbereiches bzw. in näherem Umfeld keine Eintragungen in die Denkmalliste vorhanden. Allerdings können aufgrund der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Schreibens vom 20.05.2014 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB) auch über größere Entfernungen Sichtbezüge beeinträchtigt werden. Diese könnte das kartierte Baudenkmal betreffen: - D-1-79-111-1, südlich des Gewerbegebietes in ca. 310 m Entfernung <i>Kath. Kuratiekirche St. Michael, spätgotischer Saalbau mit dreiseitig geschlossenem Chor, angefügter zweigeschossiger Sakristei und nördlichem Chorflankenturm mit Spindelhaube, 1452, barockisiert im 17. und 18. Jh.; mit Ausstattung</i></p>
<p>Natürliche Grundlagen</p>	<p>Wasserwirtschaft Im gesamten Änderungsbereich⁸ sind keine festgesetzten „Überschwemmungsgebiete“ vorhanden. Nördlichen, außerhalb des Änderungsbereichs, an der „Nassenhauser Straße“, beginnt ein „wassersensibler Bereich (Auen und Niedermoore)“ kartiert. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.</p>
<p>Planungsrecht</p>	<p>Der Änderungsbereich ist dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.</p>

⁷ www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/ Thema: „Planen und Bauen“, „Denkmaldaten“ Datenabruf: Sept. 2015

⁸ www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/ Thema: „Naturgefahren“, „Hochwasser“ Datenabruf: Sept. 2015

<p>Gemeind-liche Pläne</p>	 <p>Abb. 5: Rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan inkl. der 5. Änderung (cyan: Umgriff des Änderungsbereichs)</p>
	<p>Flächennutzungsplan Der rechtswirksame Flächennutzungsplan⁹ stellt das Gebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Umgeben wird der Änderungsbereich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Westen und Norden durch „Flächen für die „Landwirtschaft““, - im Osten „örtliche Hauptverkehrsstraße“, darüber hinaus durch „Flächen für die Landwirtschaft und - im Süden durch ein „Allgemeines Wohngebiet“. <p>Bebauungsplan Für den Änderungsbereich ist die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Gewerbegebiet“ vorgesehen.</p>

3. UMWELTBERICHT

3.1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Auf einen gesonderten Scoping-Termin wurde verzichtet. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 bzw. 1 BauGB eingebunden. Wobei die Behörden aufgefordert wurden, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

3.2. Änderungsbereich

<p>Anlass und Ziel der FNP-Änderung</p>	<p>Hier wird auf die Ausführungen unter Ziffer 1.2 verwiesen.</p>
<p>Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele</p>	<p>Hier wird auf die Ausführungen unter Ziffer 2.1 verwiesen.</p>

⁹ i.d.F. vom 11.03.1983 Planungsbüro Architekt Dipl.-Ing. Eckardt, Schondorf

<p>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen</p>	<p>Schutzgut Mensch Die Fläche hat momentan keine wesentliche Bedeutung für die Erholungsnutzung. In Bezug auf zukünftige Lärmimmissionen wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes als „Fläche für Emissionsbeschränkung“ dargestellt. Auf Ebene des Bebauungsplanes wird eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt und in dessen Umweltbericht ausgeführt. Wegen des räumlichen Abstands des geplanten „eingeschränkten Gewerbegebietes“ von ca. 55 m zur im Süden gelegenen Wohnbebauung ist von keiner Verschlechterung der Lärmauswirkungen auf die Bewohner auszugehen. Die geplante „Grünfläche“ dient zudem als räumlicher Distanzhalter. Durch die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sind weiterhin entsprechende Geruchs- und Lärmemissionen zu erwarten. Als weitere Vorbelastung sind die Lärmemissionen, ausgehend von der im Osten verlaufenden Verbindungsstraße, zu nennen. Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.</p>
	<p>Schutzgut Tiere und Pflanzen Im Geltungsbereich sind keine Vegetationsstrukturen vorhanden, er wird intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Somit gehen keine Habitats für Tiere und Pflanzen verloren. Im Änderungsbereich sind keine kartierten Biotop-, Schutzgebiete oder Natura-2000-Gebiete vorhanden¹⁰. Als ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.</p>
	<p>Schutzgut Boden und Wasser Im Geltungsbereich herrschen Braunerden aus Lößlehm¹¹ vor. Bei der Erfassung der Altlasten im Landkreis FFB wurden im Bereich der Gemeinde 7 ehemalige Gruben erfasst. Diese Gruben werden von der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt. Auf dem Gebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die betrachtete Fläche liegt außerhalb festgelegter Überschwemmungsgebiete, im Norden grenzt ein wassersensibler Bereich¹² an. Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als „Landwirtschaftliche Fläche“ erhöht sich der Versiegelungsgrad im Rahmen einer Nutzung als „Gewerbegebiet“. Der Versiegelungsgrad der künftigen „Grünfläche“ (Schutz- und Trenngrün) ändert im Vergleich zum Bestand nicht. Es ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.</p>
	<p>Schutzgut Klima und Luft Der durchschnittliche Jahresniederschlag im Betrachtungsgebiet liegt bei 850 - 949 mm¹³ und die Jahresmitteltemperatur beträgt 7-8°C¹⁴. Die Fläche hat aufgrund ihrer geringen Größe klimatisch eine geringe Bedeutung. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der umliegenden Flächen des neuen „Gewerbegebietes“ sind entsprechende Geruchs- und Staubemissionen zu erwarten. Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.</p>
	<p>Schutzgut Orts- und Landschaftsbild Im Süden schließt das neue „eingeschränkte Gewerbegebiet“ mit „Grünfläche“ an die vorhandene Wohnbebauung an. Die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild wird durch die dargestellten „Schutz- und Leitpflanzungen“ und „Bäume geplant“ durch den Sondergebietsteil „mit hohem Grünanteil“ gesichert. Ansonsten ist das Landschaftsbild durch eine als Grün- und Ackerland genutzte Fläche ohne Grünstrukturen geprägt und durch die bestehenden Aussiedlerhöfe östlich und westlich der Ortseinfahrt vorbelastet.</p>

¹⁰ <http://www.fisnat.bayern.de/finweb>, Datenabruf Sept. 2015

¹¹ www.bis.bayern.de/bis/, Datenabruf Sep. 2015

¹² www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm, Datenabruf Sept. 2015

¹³ www.lfu.bayern.de/wasser/klima_wandel/bayern/niederschlag/index.htm, Datenabruf Sept. 2015

¹⁴ www.lfu.bayern.de/wasser/klima_wandel/bayern/lufttemperatur/index.htm, Datenabruf Sept. 2015

	<p>Durch die offene, strukturarme Feldflur ohne große Höhendifferenzen wird das neue Gewerbegebiet weithin sichtbar sein. Die Einbindung des Baugebietes in Richtung Norden, Nordosten und Nordwesten erfolgt mittels einer Ortsrandeingrünung (Schutz- und Leitpflanzungen“ und „Bäume geplant“). Es ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.</p>
	<p>Schutzgut Kultur- und Sachgüter In den zur Verfügung stehenden Unterlagen gibt es keine Hinweise auf Bodendenkmäler im Geltungsbereich. Als Baudenkmal ist die in 400 m Entfernung gelegene Kirche St. Michael¹⁵ im Ortskern zu nennen. Von Norden kommend, ist wegen der Topographie, der Vegetation und der vorgelagerten Wohnbebauung nur die Kuppel des Kirchturmes erkennbar. Diese nicht schützenswerte Blickbeziehung wird durch das neue Gewerbegebiet geringfügig stärker beeinträchtigt. Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.</p>
<p>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</p>	<p>Gäbe es keine Änderung des Flächennutzungsplanes, würde der betrachtete Bereich in Zukunft weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt.</p>

3.3. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zur Verminderung der Auswirkungen auf oben genannte Schutzgüter werden im Norden und Nordwesten des Änderungsbereiches „Bäume geplant“ und Nordwesten „Schutz- und Leitpflanzungen“ dargestellt, die das „Gewerbegebiet“ in die Landschaft einbinden.

3.4. Maßnahmen zum Ausgleich

Eine flächengenaue Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Allerdings kann die „Grünfläche“ (Schutz- und Trenngrün) für die Anlage der Ausgleichsflächen herangezogen werden.

Die Bestandsbewertung mit der Ermittlung des notwendigen Ausgleichsbedarfs erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit der Natur – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung¹⁶“.

Ausgangszustand	Bestand	Eingriffsgröße	Endzustand	Eingriffsschwere	Faktorenspanne		benötigter Ausgleich	
					von	bis	von	bis
Acker	Kat I	0,869 ha	eing. GE	Typ A	0,3	0,6	0,261 ha	0,521 ha
	Kat I	0,523 ha	Grünfläche	Typ 0	0	0	0,000 ha	0,000 ha
Abgeschätzter Ausgleichsbedarf							0,261 ha	0,521 ha

Tab. 1: Abschätzung des Ausgleichsflächenbedarfs

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Eine genauere Ausarbeitung der erforderlichen Maßnahmen erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes.

3.5. Alternativenprüfung und Standortentscheidung

Für die Errichtung dieses „nicht erheblich belästigenden“ Gewerbebetriebes kommt, wegen der Lärmemissionen (anlagebezogener bzw. verkehrlicher Lärm), nur ein Standort im Außenbereich in Frage. Ein Standort innerhalb eines Dorf- oder Mischgebietes wird als nicht zukunftsfähig erachtet, da hier nur „nicht wesentlich störende“ bzw. „das Wohnen nicht wesentlich störende“ Gewerbebetriebe zugelassen werden können.

¹⁵ www.geoportal.bayern.de/bayernatlas, Datenabruf Sept.2015

¹⁶ Bayrisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen

Im Rahmen des Verfahrens zur 6. Änderung des Flächennutzungsplan wurde zunächst der Standort östlich der Ortsverbindungsstraße Adelshofen-Nassenhausen und westlich des Aussiedlerhofes auf der Teilfläche der Fl.-Nr. 257 vorgesehen. Unter anderem aufgrund der Nähe zum bestehenden Aussiedlerhof, des schmalen Gebietszchnittes und der damit verbundenen eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeit wurde der Standort verworfen.

Zudem besitzt die Fläche des Änderungsbereiches ein Entwicklungspotenzial (z.B. Westen und Norden) für ein größeres gemeindliches Gewerbegebiet.

3.5.1. Ausweisung von bestehenden Bauflächen im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Adelshofen stellt keine gewerblichen Bauflächen als „Gewerbegebiet“ oder „Industriegebiet“ dar. Neu ausgewiesene „Mischgebiete“ oder „Dorfgebiete“ sind nicht dargestellt, so kann auch nichtan eine derartige Nutzungseinheit angebunden werden.

Gebietsart		Bisherige Darstellung	
		Fläche	Verteilung
Ortsteil Adelshofen			
Algemeines Wohngebiet		ca. 14,37 ha	50,8%
Dorfgebiet		ca. 11,43 ha	40,4%
Mischgebiet		ca. 1,21 ha	4,3%
Flächen für den Gemeinbedarf		ca. 1,30 ha	4,6%
Adelshofen Summe		ca. 28,30 ha	100,0%
Ortsteil Nassenhausen			
Algemeines Wohngebiet		ca. 3,26 ha	16,0%
Dorfgebiet		ca. 12,42 ha	61,1%
Flächen für den Gemeinbedarf		ca. 0,23 ha	1,1%
Versorgungsanlagen		ca. 4,43 ha	21,8%
Nassenhausen Summe		ca. 20,34 ha	100,0%
Gebietsart		Bisherige Darstellung	
		Fläche	Verteilung
Ortsteil Luttenwang			
Algemeines Wohngebiet		ca. 0,69 ha	2,9%
Dorfgebiet		ca. 12,58 ha	52,8%
Mischgebiet		ca. 0,31 ha	1,3%
Sondergebiet Landwirtschaft		ca. 10,21 ha	42,9%
Flächen für den Gemeinbedarf		ca. 0,02 ha	0,1%
Luttenwang Summe		ca. 23,81 ha	100,0%
Gemeindegebiet			
Algemeines Wohngebiet		ca. 18,32 ha	25,3%
Dorfgebiet		ca. 36,43 ha	50,3%
Mischgebiet		ca. 1,52 ha	2,1%
Gewerbegebiet		ca. 0,00 ha	0,0%
Sondergebiet Landwirtschaft		ca. 10,21 ha	14,1%
Flächen für den Gemeinbedarf		ca. 1,55 ha	2,1%
Versorgungsanlagen		ca. 4,43 ha	6,1%
Gemeindegebiet		ca. 72,45 ha	100,0%

Tab. 2: Bisherige Darstellung von Bauflächen etc. im rechtswirksamen Flächennutzungsplan

3.5.2. Aktivierung von vorhandenen Baulücken

So stehen im Ortsteil Adelshofen

- im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „An der Batzlerhalle“ mit dessen 5. Änderung zwei Parzellen (MI) von ca. 805 m² bzw. ca. 905 m²,

- im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ortskern Adelshofen“ zehn Parzellen (MD) von ca. 345 m² bis ca. 880 m² und
- in dem im Zusammenhang bebauten Ortsbereich zwei Parzellen von ca. 1.095 m² bzw. ca. 1.735 m² (jetziger Betriebsstandort) zur Verfügung.

Im Ortsteil Nassenhausen stehen

- im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Nassenhausen Süd“ sieben Parzellen (MD) von ca. 465 m² bis ca. 760 m² und
- in dem im Zusammenhang bebauten Ortsbereich zwei Parzellen von ca. 490 m² bzw. ca. 505 m² zur Verfügung.

Und im Ortsteil Luttenwang stehen

- im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bichelstraße“ neun Parzellen (MD) von ca. 420 m² bis ca. 815 m² und
- in dem im Zusammenhang bebauten Ortsbereich zehn Parzellen von ca. 570 m² bis ca. 1.020 m² zur Verfügung.

Es ist festzustellen, dass aufgrund des Flächenbedarfs von mehr als 0,6 ha die obigen Baulücken nicht geeignet sind und größtenteils wegen der Eigentumsverhältnisse nicht zur Verfügung stehen. Im übrigen wären hier nur „die das Wohnen nicht wesentlich störende“ Gewerbebetriebe zulässig.

3.5.3. Umnutzung/Verdichtung von Brachflächen

Von Militär, Bahn, Post und Gewerbe sind keine brachliegenden Flächen mit einer Größe von mehr als 0,5 ha vorhanden.

Eine Umnutzung von ehemaligen Hofstellen im Altortbereich und Nachverdichtung von Brachflächen scheidet aufgrund der mangelnden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer und aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes aus. Daneben sind jedoch auch die Baukörper von Gewerbebetrieben aufgrund ihrer Größe städtebaulich nicht bzw. nur schwer in die vorhandenen dörflichen Strukturen zu integrieren.

3.5.4. Neuausweisung

Die der Gemeinde zur Verfügung stehenden planerischen Maßnahmen sind nicht ausreichend, um auf die Neuausweisungen ganz zu verzichten. Die oben angeführten Alternativen sind nicht verfügbar und werden von der Gemeinde als nicht belastbare Entwicklungspotenziale gesehen. Ebenso ermöglicht der gewählte Standort eine Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz („Nassenhauser Straße“ bis zur Kreisstraße FFB 2), ohne die bebauten Ortsteile der Gemeinde befahren zu müssen.

3.5.5. Standortwahl

Der gewählte Standort im Nordwesten von Adelshofen, mit den im näheren Umfeld korrespondierenden bestehenden Nutzungen (z.B. Pferdehof, Schreinerei etc.)/ den zu erwartenden Nutzungen (z.B. Kläranlage, Deponie bzw. Vorranggebiet für Kies und Sand Nr. 600) und dem vorbeugenden Immissionsschutz, erscheint deswegen geeignet und sinnvoll.

3.6. Monitoring, geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt

Für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich, denn bei der Überwachung auf Ebene des Flächennutzungsplanes besteht die Besonderheit, dass der Plan erst Umweltauswirkungen entfaltet, wenn der Bebauungsplan aus ihm entwickelt worden ist und dieser dann verwirklicht wird.

Die Festlegung von Monitoringmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan).

3.7. Zusammenfassung des Umweltberichts

Bei der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplanes, die derzeit dargestellte „Landwirtschaftliche Fläche“ als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ darzustellen, sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter insgesamt als gering einzustufen. So wird die Erheblichkeit bezogen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Klima und Lufthygiene und Kultur- und Sachgüter aufgrund ihrer geringen Betroffenheit als gering eingeschätzt. Die Erheblichkeit bezogen auf das Schutzgut Boden und Wasser wird wegen der erhöhten Versiegelung als mittel eingestuft, ebenso wird das Schutzgut Landschaft bewertet.

Es werden voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorgerufen.

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Boden und Wasser	mittel
Klima und Luft	gering
Orts- und Landschaftsbild	mittel
Kultur- und Sachgüter	gering

Tab. 3: Zusammenfassung des Inhalts der Umweltprüfung

4. PLANINHALT

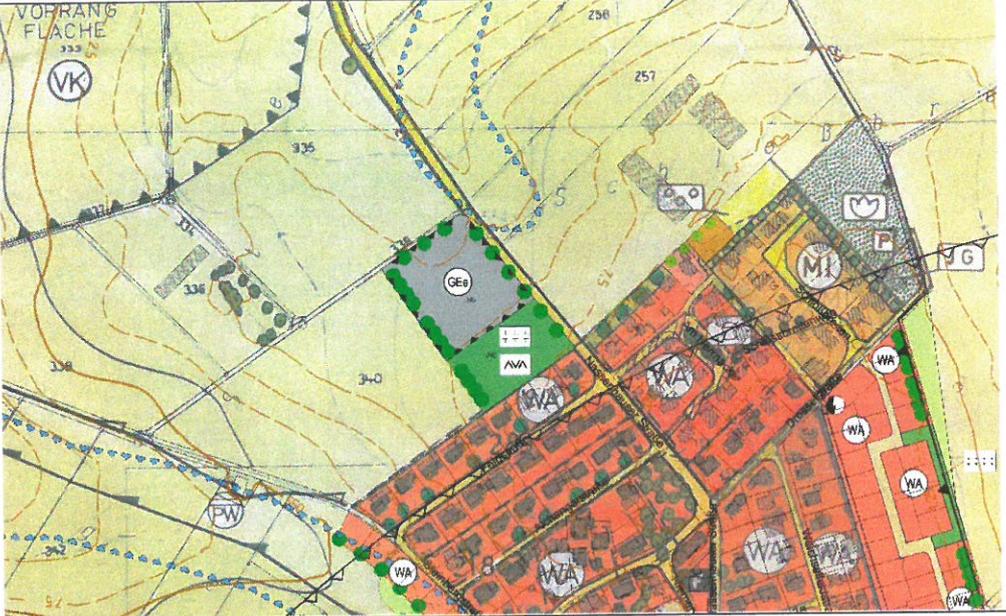
4.1. Darstellungssystematik

Es wird auf die bestehende Darstellung des Flächennutzungsplans zurückgegriffen und diese sinngemäß ergänzt. Neu eingeführt wird die Unterscheidung zwischen Darstellungen, Hinweisen, nachrichtlichen Übernahmen und Vermerken.

4.2. Änderungsbereich

Darstellungen	
<p>Abb. 6: Änderung des Flächennutzungsplanes</p> <p>Die Darstellung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ dient der Unterbringung des nicht erheblich belästigenden Betriebes des Transportunternehmens.</p> <p>In der Stellungnahme¹⁷ kommt der Immissionsschutz zu folgender Einschätzung: „Aufgrund des Abstandes zu dem südlich vorhandenen allgemeinen Wohngebiet und der Vorbelastung durch das vorhandene landwirtschaftliche Lohnunternehmen sowie der Schreinerei und der Pferdehaltung und aufgrund der Annahme eines üblichen Lärmemissionskontingentes von 60 dB(A)/m² tags und nachts für ein Gewerbegebiet kann es nachts zu einer Überschreitung des zulässigen Orientierungswertes von 40 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet am nördlichen Rand des Wohngebietes kommen.“ Aus diesem Grund wird das „eingeschränkte Gewerbegebiet“ mit der „Umgrenzung von Flächen mit Emissionsbeschränkung“ dargestellt.</p> <p>Die südlich dargestellte „Grünfläche“ mit den Zweckbestimmungen „Schutzgrün“ und „Trenngrün“ dient einerseits, im Sinne von § 50 BImSchG, einer räumlichen Trennung zwischen dem emittierenden Gewerbebetrieb und dem schutzbedürftigen Wohngebiet im Süden und andererseits auch zur Anlage von Ausgleichsflächen.</p> <p>Um die bauliche Entwicklung zur Landschaft nach Westen, Norden und zur „Nassenhauser Straße“ abzugrenzen, werden „Schutz- und Leitpflanzungen“</p>	

¹⁷ Schreiben vom 04.11.2015 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 bzw. 1 BauGB

	„Bäume geplant“ durch Symbole dargestellt, um die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu sichern.
Plangrundlage Hinweise Nachrichtliche Übernahmen Vermerke	Bau- und Flurbestand, Höhenlinien im näheren Umfeld Wassersensibler Bereich (als Grundlage zur Eigenvorsorge)
Synopsenplan	
Abb. 7: Synopse des Flächennutzungsplanes	

5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG

5.1. Flächenverteilung

Gebietsart	Bisherige Darstellung		Neue Darstellung	
	Fläche	Verteilung	Fläche	Verteilung
Ortsteil Adelshofen				
Allgemeines Wohngebiet	ca. 14,37 ha	50,8%	ca. 14,37 ha	49,2%
Dorfgebiet	ca. 11,43 ha	40,4%	ca. 11,43 ha	39,2%
Mischgebiet	ca. 1,21 ha	4,3%	ca. 1,21 ha	4,1%
eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 0,00 ha	0,0%	ca. 0,87 ha	3,0%
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 1,30 ha	4,6%	ca. 1,30 ha	4,4%
Adelshofen Summe	ca. 28,30 ha	100,0%	ca. 29,17 ha	100,0%
Veränderung Ortsteil Adelshofen				3,1%
Gemeindegebiet				
Allgemeines Wohngebiet	ca. 18,32 ha	25,3%	ca. 18,32 ha	25,0%
Dorfgebiet	ca. 36,43 ha	50,3%	ca. 36,43 ha	49,7%
Mischgebiet	ca. 1,52 ha	2,1%	ca. 1,52 ha	2,1%
eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 0,00 ha	0,0%	ca. 0,87 ha	1,2%
Sondergebiet Landwirtschaft	ca. 10,21 ha	14,1%	ca. 10,21 ha	13,9%
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 1,55 ha	2,1%	ca. 1,55 ha	2,1%
Versorgungsanlagen	ca. 4,43 ha	6,1%	ca. 4,43 ha	6,0%
Gemeindegebiet	ca. 72,45 ha	100,0%	ca. 73,32 ha	100,0%
Veränderung Gemeindegebiet				1,2%

Tab. 4: Flächenverteilung

Durch die Darstellung des „Gewerbegebietes“ erfolgt im Ortsteil Adelshofen eine Erhöhung der Baugebietsflächen (inkl. der Flächen für Gemeinbedarf bzw. Versorgungsanlagen) um ca. 3,1 % und im gesamten Gemeindegebiet um ca. 1,2 %. Dies ist als geringfügig einzustufen.

5.2. Innentwicklung – Boden- und Agrarschutzklausel

Mit der Änderung des BauGB durch das „Gesetz zur Stärkung der Innentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ (BauGBÄndG 2013) wurde ein Vorrang der Innentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und erweiterte Begründungsanforderungen bei der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB) eingeführt. Durch diese Schutzgebote wird die Planungsleitlinie „Belange der Land- und Forstwirtschaft“ besonders hervorgehoben. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen für andere Nutzungsarten ist allerdings nicht ausgeschlossen und im Anbetracht der Bedürfnisse der Wirtschaft und der mittleren bis geringen Ertragsfähigkeit (Klassenbezeichnung der Bodenschätzung Acker sL3D, 62/27¹⁸ im Südwesten) vertretbar.

Aufgrund der Größe und Beschaffenheit der Vorhaben kann das Planungsziel nicht durch Maßnahmen der Innentwicklung erreicht werden.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird für den Änderungsbereich die vorhandene landwirtschaftliche Fläche (ca. 0,869 ha) durch ein „Gewerbegebiet“ nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen.

5.3. Landesentwicklungsprogramm

Aufgrund der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern¹⁹ wird u.A. zum Standort ausgeführt:
„In der Gemeinde Adelshofen ist bislang generell noch kein Gewerbegebiet ausgewiesen, somit kann im Gemeindegebiet grundsätzlich nicht an eine primär für die vorliegend geplante Nutzung geeignete Siedlungseinheit angebunden werden. Die nunmehr am geplanten Standort im Nordwesten von Adelshofen vorgesehene gewerbliche Nutzung korrespondiert mit den im näheren Umfeld bestehenden bzw. zu erwartenden Nutzungen (z.B. Kläranlage, Deponie bzw. Vorranggebiet für Kies und Sand 600). Aus landesplanerischer Sicht erscheint daher die Positionierung eines Gewerbegebietes in diesem Bereich durchaus sinnvoll.“

Allerdings wird das „eingeschränkte Gewerbegebiet“ durch das „Trenngrün“ nicht unmittelbar an die Siedlungseinheit von Adelshofen angebunden. Hierbei müssen folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird aus Sicht der Gemeinde das Anbindungsgebot (LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedlung (G/Z)) eingehalten, da durch die dem Trennungsgrundsatz unterworfenen „Grünflächen“ die planerische Anbindung an die bestehende Siedlungseinheit erfolgt.
- Hierzu wurde in der Gemeinderatssitzung am 03.12.2015 Folgendes ausgeführt:
„Aus Sicht der Gemeinde ist der nun geplante Abstand zwischen dem Gewerbegebiet und der vorhandenen Bebauung schon aus immissionsschutzrechtlichen Erfordernissen notwendig und eine Anbindung über die neu dargestellte Grünflächen den Siedlungsrand vorhanden. Nachdem auch das Landratsamt selbst davon ausgeht, dass es (auch aufgrund der Vorbelastung durch das landwirtschaftliche Lohnunternehmen, den Pferdepensionsbetrieb und die Schreinerei) nachts zu einer Überschreitung des zulässigen Orientierungswertes von 40 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet kommen kann, ist ein näheres Heranrücken an den Siedlungsrand nicht sinnvoll, da dies ansonsten zu Konflikten und Spannungen mit den Eigentümern eben dieses Wohngebietes führen könnte. Schon aus diesem Grund ist ein geringerer Abstand aus Sicht der Gemeinde nicht zu vertreten. Beim sich anschließend notwendigen Bebauungsplanverfahren wird zudem eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der die Lärmemissionskontingente festgelegt werden.“
- Die Gemeinde bemüht sich seit Jahren, einen geeigneten Standort für den geplanten Betrieb im Gemeindebereich zu finden. Der gültige Flächennutzungsplan stellt zudem keine Flächen als „Gewerbegebiet“ oder „Industriegebiet“ dar. Innerhalb des Ortsbereiches stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Aus einer Vielzahl von Vorberatungen in Verbindung mit Besprechung im Kreisbauamt entstand schließlich die Meinung und Entscheidung der Gemeinde, dass die Ausweisung des Gewerbegebietes nur an diesem Standort möglich ist. Ein weiteres Heranrücken

¹⁸ Bodenart sL = sandiger Lehm
Zustandsstufe 3 = Zustandsstufe des Bodens (mittlere Ertragsfähigkeit)
Entstehung D = Diluvium. Das sind Böden, die in der Eiszeit durch Anschwemmung und Gletscherablagerungen entstanden sind.
Wertzahl 62/57 = Bodenzahl/Ackerzahl

¹⁹ Schreiben vom 29.10.2015 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs.2 bzw. 1 BauGB

an die vorhandene Wohnbebauung ist auch schon aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes, nicht gewollt und vertretbar.

- Gegenüber der ursprünglichen Planung östlich der „Nassenhauser Straße“ wurde der Abstand zum Siedlungsrand durch die dargestellte „Grünfläche“ mit den Zweckbestimmungen „Schutzgrün“ und „Trenngrün“ deutlich verringert. Aufgrund dessen sieht der Immissionsschutz des Landratsamt FFB²⁰, neben dem Trennungsgrundsatz (im Sinne von § 50 BImSchG) zusätzlich eine Emissionsbeschränkung für das Gewerbegebiete für notwendig. Ein weiteres Heranrücken an den Siedlungsrand würde, insbesondere wegen der Vorbelastung, zu einer weiteren Emissionseinschränkung des Gewerbebetriebes führen.

Mit dem durch die „Grünfläche“ vorgesehenen Abstand und dem „eingeschränkten Gewerbegebiet“ wird aus Sicht der Gemeinde eine ausreichende Anbindung an die bestehende Siedlungseinheit gewährleistet.

5.4. Immissionsschutz

Die Zuordnung des „eingeschränkten Gewerbegebietes“ erfolgte durch einen ca. 55 m großen Abstand zu dem ausschließlic bzw. überwiegend dem Wohnen dienenden Gebieten. Durch diese räumliche Trennung und die Darstellung eines „eingeschränkten Gewerbegebietes“ als „Fläche mit Emissionsbeschränkung“ können schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens erfolgt die Erstellung einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Abschichtung).

5.5. Verkehr

Aufgrund der Größe des Gebietes und der geplanten Nutzung, kann weder von einer signifikanten Steigerung der Verkehrsbelastung der „Nassenhauser Straße“ noch von einem Absinken der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes „Nassenhauser Straße“/Erschließung Aussiedlerhof/„eingeschränktes Gewerbegebiet“ ausgegangen werden. Ferner wurde in der Gemeinderatssitzung am 03.12.2015 Folgendes ausgeführt:

„Dazu wird festgestellt, dass die als öffentliche Straße gewidmete Nassenhauser Straße grundsätzlich dafür dient, den gesamten anfallenden Straßenverkehr in und aus dem Ort sowie den Anliegerverkehr aufzunehmen und nicht nur den Verkehr des privilegierten landwirtschaftlichen Betriebes. Für den Fall, dass gleichzeitig mehrere Fahrzeuge aus den gegenüberliegenden Grundstücken in die Nassenhauser Straße einfahren wollen, ist schon wegen der im Straßenverkehr gebotenen Rücksichtnahme entsprechende Sorgfalt notwendig, so dass es eben zu keinen verkehrgefährdenden Situationen kommen kann. Zudem gibt es straßenverkehrsrechtliche Regelungen, die zu beachten sind. Im Übrigen wird angemerkt, dass es sich beim geplanten Betrieb um keine Spedition sondern um ein mittelständisches Fuhrunternehmen handelt. Die täglichen An- und Abfahrten halten sich in überschaubaren Grenzen.

Nach Errichtung des Gewerbebetriebes ist zudem eine Versetzung des Ortsschildes in Richtung Norden notwendig, so dass auch im Bereich des Aussiedlerhofes und des neuen Betriebes dann eine max. zulässige Geschwindigkeit von 50 km/h gilt Durch die Geschwindigkeitsreduzierung wird das Konfliktpotential weiter minimiert und zudem auch ein gewisser Vorteil für die bestehende Aus- und Einfahrt zum Aussiedlerhof geschaffen.“

5.6. Sonstige Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.

Adelshofen, 03. Juni 2016

Fürstenfeldbruck

Michael Raith
1. Bürgermeister



Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

Martin Lohde
Landschaftsarchitekt

²⁰ Schreiben vom 04.11.2015 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 bzw. 1 BauGB

**Gemeinde Adelshofen
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**Zusammenfassende Erklärung zur
6. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Gewerbegebiet“**

Datum: 03.05.2016

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN
Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstentfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 4 25 73

Umweltbericht: Martin LOHDE
Dipl.-Ing. FH Landschaftsarchitekt
Leonhardsplatz 1, 82256 Fürstentfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 53 01 03

Inhalt:

1.	Ziel und Zweck	2
2.	Verfahren	2
3.	Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter	2
4.	Erklärung	2

1. ZIEL UND ZWECK

Planerisches Ziel der Gemeinde ist eine Gewerbegebietsfläche für einen ortsansässigen Jungunternehmer zu schaffen.

Damit möchte die Gemeinde dem Gewerbebetrieb die Möglichkeit eröffnen, am Ort zu bleiben und sein Unternehmen auch in vertretbarem Rahmen weiterentwickeln zu können. Hierdurch werden die Belange der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) berücksichtigt und so die Förderung und Stärkung der regionalen Wirtschaft und der Erhalt von Arbeitsplätzen vor Ort (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB) gesichert.

Im Änderungsbereich werden ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (ca. 0,876 ha) und eine „Grünfläche“ (ca. 0,523 ha) dargestellt.

2. VERFAHREN

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	14. November 2013, 20. August 2015
Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	10. April 2014, 01. Oktober 2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	09. Oktober 2015 – 10. November 2015
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
Abwägung	03. Dezember 2015
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	28. Dezember 2015 - 03. Februar 2016
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Abwägung und Feststellungsbeschluss	10. März 2016
Genehmigung (§ 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB)	03. Mai 2016

Tab. 1: Verfahrensgang

3. ZUSAMMENFASSUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER

Die Ergebnisse sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch	<u>gering</u>
Tiere und Pflanzen	<u>gering</u>
Boden und Wasser	<u>mittel</u>
Klima/Luft	<u>gering</u>
Orts-/Landschaftsbild	<u>mittel</u>
Kultur- und Sachgüter	<u>gering</u>

Tab. 2: Zusammenfassung des Inhalts der Umweltprüfung

4. ERKLÄRUNG

Aufgrund des § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist es erforderlich, bei Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Hier wird in knapper und leicht verständlicher Form die Art und Weise beschrieben, wie die Belange des Umweltschutzes und die Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung berücksichtigt wurden. Ferner wird dargelegt, warum nicht eine andere Planungsmöglichkeit gewählt wurde.

Im vorliegenden Fall wird als Darstellungsmittel die tabellarische Übersicht gewählt. Diese listet:

- Die Belange des Umweltschutzes,
- die Art (mit Querverweis auf das Sitzungsdatum und Einteilung in Kenntnisnahme, Berücksichtigung und Abwägung) und
- in welcher Weise (z.B. planerische Entscheidungen) damit im Verfahren umgegangen wurde auf.

Belang des Umweltschutzes FI.-Nr. 257T	Art	Weise
Boden - Anbindungsgebot LEP Landratsamt FFB 20.05.2014, 03.11.2014 Regierung von Oberbayern 24.04.2014, 23.10.2014	Kenntnisnahme, Berücksichtigung 14.08.2014, 27.11.2014	Trennungsgrundsatz - Erforderlichkeit des Abstandes aus Gründen des vorbeugenden Immissions- schutzes Planänderung - Einbeziehung des Aussiedlerhofes samt Schreinereibetriebs in den Änderungs- bereich
Landschaftsbild - Eingriff- /Ausgleich Landratsamt FFB 20.05.2014, 03.11.2014	Abwägung, Kenntnisnahme, Abschichtung 14.08.2014, 27.11.2014	Beibehaltung - des Standortes Abschichtung - Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung auf Ebene des Bebauungsplanes Begründung Ziffer 3.4 - Maßnahmen zum Ausgleich
Mensch - Immissionen Landratsamt FFB 20.05.2014, 03.11.2014 mehrere Privateinwänder 23.05.2014	Kenntnisnahme 14.08.2014, 27.11.2014	Abschichtung - Emissionskontingente - Schalltechnische Verträglichkeitsunter- suchung auf Ebene des Bebauungs- planes
Kulturgüter - Baudenkmal, Sichtbeziehung zur Kuratiekirche Bay. Landesamt für Denkmalpflege 20.05.2014, 07.11.2014	Kenntnisnahme, Abschichtung, Abwägung 14.08.2014, 27.11.2014	Beibehaltung - des Standortes Abschichtung - auf Ebene des Bebauungsplanes Abwägung - Sichtbeziehung - keine nennenswerte Beeinträchtigung der Sichtbeziehung erkennbar. -
Tier - Immissionen Bayerische Bauernverband 21.05.2016	Kenntnisnahme, Abschichtung 14.08.2014	Kenntnisnahme - keine nennenswerte Verschlechterung aufgrund der Geräusche der Ortsverbindungsstraße Adelshofen- Nassenhausen erkennbar Abschichtung - Schalltechnische Verträglichkeitsunter- suchung auf Ebene des Bebauungs- planes
Tier - Immissionen Privateinwänder 21.05.2014, 04.02.2015	Abschichtung 14.08.2014 Berücksichtigung 20.08.2015	Abschichtung - Schalltechnische Verträglichkeitsunter- suchung auf Ebene des Bebauungs- planes Berücksichtigung - Änderung des Standorts (FI.-Nr. 257T) östlich der „Nassenhausener Straße“ durch den Standort (FI.-Nr. 340) westlich der „Nassenhausener Straße“
Pflanzen - Verschattung Privateinwänder 23.05.2014	Abschichtung 14.08.2014	Abschichtung - auf Ebene des Bebauungsplanes
Boden - Alternativenprüfung mehrere Privateinwänder 23.05.2014, 05.02.2015	Kenntnisnahme 14.08.2014 Berücksichtigung 20.08.2015	Begründung Ziffer 3.5 - Alternativprüfung und Standort- entscheidung Berücksichtigung - Änderung des Standorts (FI.-Nr. 257T) östlich der „Nassenhausener Straße“ durch den Standort (FI.-Nr. 340) westlich der „Nassenhausener Straße“

Belang des Umweltschutzes Fl.-Nr. 340T	Art	Weise
Boden - Anbindungsgebot LEP Landratsamt FFB 04.11.2015 Schreiben der Regierung von Oberbayern 29.10.2015	Kenntnisnahme, Abwägung 03.12.2015	Trennungsgrundsatz - Erforderlichkeit des Abstandes aus Gründen des vorbeugenden Immissions- schutzes (siehe Mensch - Immissionen) und Stellungnahme des Immissionsschutzes vom 04.11.2015 - Darstellung „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Schutz-/Trenngrün“
Mensch - Immissionen Landratsamt FFB 04.11.2015	Berücksichtigung 03.12.2015	Planänderung - Darstellung eines „eingeschränktes Gewerbegebiet“ mit „Umgrenzung der Flächen mit Emissionsbeschränkung“,
Boden - Alternativenprüfung mehrere Privateinwänder 10.11.2015	Abwägung 03.12.2015	Abwägung - Beibehaltung des Standortes am Ortsrand aufgrund des vorbeugenden Immissionsschutz und Anbindung an das örtliche Straßennetz - Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft und ihrer mittelständischen Struktur
Tier - Immissionen Privateinwänder 04.02.2015, 03.02.2016	Abschichtung 03.12.2015, 10.03.2016	Abschichtung - Schalltechnische Verträglichkeitsunter- suchung auf Ebene des Bebauungs- planes
Mensch - Leichtigkeit des Verkehr Privateinwänder 04.02.2015, 03.02.2016	Kenntnisnahme, Abschichtung 03.12.2015,10.03.2016	Kenntnisnahme - „Nassenhausener Straße“ dient der Aufnahme des örtlichen Verkehrs (Fuhrunternehmer und Landwirtschaft) - im Straßenverkehrs gebotene Rücksicht- nahme und Sorgfaltspflicht, Abschichtung - Ausgleich durch verkehrsrechtliche Anordnung der Lage des Ortschildes

Tab. 3: Belange des Umweltschutzes und die Ergebnisse

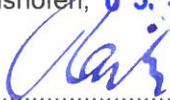
Im Rahmen des Änderungsverfahrens hat sich die Gemeinde in der Begründung mit dem Thema Aktivierung von vorhandene Baulücken, Umnutzung/Nachverdichtung im Bestand und den ausgewiesenen Flächen im Bestand auseinandergesetzt.

So kommt für die Errichtung eines „nicht erheblich belästigenden“ Gewerbebetriebes, wegen der Lärmemissionen (anlagebezogener bzw. verkehrlicher Lärm), nur ein Standort im Außenbereich in Frage. Ein Standort innerhalb eines Dorf- oder Mischgebietes wird als nicht zukunftsfähig erachtet, da hier nur „nicht wesentlich störende“ bzw. „das Wohnen nicht wesentlich störende“ Gewerbebetirebe zugelassen werden können.

Im Rahmen des Verfahrens zur 6. Änderung des Flächennutzungsplan wurde zunächst der Standort östlich der Ortsverbindungsstraße Adelshofen-Nassenhausen und westlich des Aussiedlerhofes auf der Teilfläche der Fl.-Nr. 257 vorgesehen. Unter anderem aufgrund der Nähe zum bestehenden Aussiedlerhof, des schmalen Gebietszuschchnittes und der damit verbundenen eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeit wurde der Standort verworfen.

Zudem besitzt die Fläche des Änderungsbereiches ein Entwicklungspotenzial (z.B. Westen und Norden) für ein größeres gemeindliches Gewerbegebiet. Damit kommt die Gemeinde zum Ergebnis, dass auf Neuausweisungen nicht verzichtet werden kann.

Adelshofen, 03. Juni 2016



Michael Raith
1. Bürgermeister



Fürstenfeldbruck



Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner