

Gemeinde	Allershausen Lkr. Freising
Flächennutzungsplan	Änderung Nr. 12 Eggenberger Feld Süd
Planfertiger	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Aktenzeichen	ALE 1-26 Bearbeiter: Krimbacher
Plandatum	28.08.2018 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

A Begründung zur Flächennutzungsplanänderung

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2.1	Landesentwicklungsprogramm	4
2.2	Regionalplan	4
2.3	Flächennutzungsplan	5
2.4	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	5
3.	Alternativenprüfung	6
4.	Plangebiet	8
4.1	Lage und Nutzungen	8
4.2	Eigentumsverhältnisse	9
4.3	Erschließung	9
4.4	Immissionen	9
4.5	Belange des Umweltschutz	9
4.6	Boden.....	9
5.	Planinhalte	10
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Immissionsschutz.....	10
5.3	Eingriffsregelung	10
5.4	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	10

B Umweltbericht nach § 2a BauGB

1. Anlass und Ziel der Planung

Allershausen hat sich in den letzten Jahren nach Moosburg und Au in der Hallertau zur dritt-bevölkerungsreichsten Gemeinde außerhalb der äußeren Verdichtungszone im Landkreis Freising entwickelt und stellt ein Siedlungszentrum im westlichen Landkreis dar. Aufgrund der Makrolage der Gemeinde Allershausen an den Verkehrsachsen A9, St 2054, St 2084 und FS6 sowie der Nähe zur Landeshauptstadt München und den Städten Landshut, Ingolstadt und Freising ist mit weiter steigenden Kaufpreisen für Wohnbaugrundstücke und entsprechend hohen Mieten zu rechnen. Deshalb verfolgt die Gemeinde Allershausen mit dem „Allershausener Modell“ zur Sozialen Bodennutzung das Ziel, Wohnungen für Personen mit mittleren und niedrigen Einkommen zu schaffen. Um diese Praxis, die sich in der Vergangenheit bereits bewährt hat, fortzuführen, fasste der Gemeinderat in seiner Sitzung am 24.01.2017 den Beschluss, ein weiteres Baugebiet im Allershausener Modell zu entwickeln. Integriert in das Baugebiet soll eine dreigruppige Kindertagesstätte errichtet werden. Diese dient neben der Deckung des Bedarfs durch den Neubau auch als Ersatz für die bisher als Zwischenlösung in Containern untergebrachte Bestands-KiTa.

Als geeignete Fläche wurde das „Eggenberger Feld“ zwischen der BAB 9 und der Jobsterstraße gewählt, das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Allershausen als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt und bisher unbebaut ist. Um hier die Entwicklung von Wohnbauland im Allershausener Modell rechtlich zu sichern, wurden bereits Städtebauliche Verträge zur Sicherung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung mit den Eigentümern der zu überplanenden Grundstücke geschlossen. Stand April 2018 liegen bereits 84 Anträge auf Ankauf von Grundstücken im Allershausener Modell vor.

Im nächsten Schritt sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Wohngebäude sowie der Kindertagesstätte geschaffen werden. Angestrebt wird eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, Reihenhäusern, Geschosswohnungsbau sowie einer dreigruppigen Kindertagesstätte. In diesem Sinne beschloss der Gemeinderat in seiner Sitzung am 20.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans „Eggenberger Feld – Süd“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren. Im Rahmen der 12. Flächennutzungsplanänderung sind dabei folgende Änderungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans vorzunehmen:

- Darstellung des eingeschränkten Gewerbegebiets in Fortsetzung der nördlich angrenzenden Wohnbebauung als Wohnbauland
- Darstellung des eingeschränkten Gewerbegebiets westlich der bisherigen Bebauungsgrenze gemäß der tatsächlichen Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft,
- Entfernung der dargestellten Umgehungsstraße, da die Trassenführung nicht mehr der aktuellen Planung entspricht.

Die Ausarbeitung des Bebauungsplans sowie der Änderung des Flächennutzungsplans wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen. Mit der Grünordnung und der Erstellung des Umweltberichts wurde das Büro Marion Linke + Klaus Kerling, Stadtplaner und Landschaftsarchitekten BDLA, beauftragt.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm

Das LEP Bayern stellt Allershausen als Allgemeinen Ländlichen Raum dar. Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind in Bezug auf das Vorhaben zu nennen:

3 Siedlungsstruktur

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (G 3.1).

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (G 3.3)

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (Z 3.3)

4 Verkehr

Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (Z 4.1.1).

Zur Entwicklung des ländlichen Raums gehört außerdem „der bedarfsgerechte Ausbau von Kindertagesstätten sowie Einrichtungen der schulischen und beruflichen Bildung“ (2.2.5 (B)).

2.2 Regionalplan

Gemäß Regionalplan der Region München liegt der Siedlungsschwerpunkt Allershausen im Ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume. Für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans bedeutsam sind folgende Grundsätze und Ziele:

B II Siedlungswesen

1 Allgemeine Grundsätze

Die Siedlungsentwicklung soll auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden. (G 1.2)

2 Siedlungsentwicklung

In der gesamten Region soll die Wohnsiedlungsentwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen. (Z 2.1)

Die für die Region typische Siedlungsstruktur soll grundsätzlich erhalten und unter Beibehaltung der großräumig auf den Verdichtungskern zuführenden Freiräume so weiterentwickelt werden, dass keine durchgehenden Siedlungsbänder entstehen. (G 4.1.2)

5 Siedlungstätigkeit

Auf die Ausweisung und Bereitstellung von ausreichendem Wohnbauland und eine bedarfsgerechte jährliche Bereitstellung von Wohnraum soll hingewirkt werden. (G 5.1.1)

Die finanziellen und rechtlichen Instrumente zur Schaffung und zum Unterhalt preiswerter Wohnungen sollen vordringlich eingesetzt werden. (G 5.1.2)

Zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sollen verstärkt Einheimischenmodelle angewendet werden. (G 5.1.3)

2.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Allershausen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit bisher 11 rechtswirksam gewordenen Änderungen. Der für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung gegenständliche Bereich wird darin als eingeschränktes Gewerbegebiet sowie Flächen für die Landwirtschaft dargestellt (siehe Abb. 1).



Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage der 12.Änderung, ohne Maßstab

2.4 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebietsausweisungen oder anderweitig gesetzlich geschützte Bereiche (.z.B. geschützte Biotope, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete), die die Bebaubarkeit einschränken. Diese beginnen jedoch unmittelbar östlich (Amperaue).

Es sind keine Baudenkmäler im Plangebiet vorhanden. Archäologische Fundstellen (Bodendenkmäler) werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Sollten im Rahmen von Bauvorhaben Bodendenkmäler aufgefunden werden, ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 BayDSchG).

Ebenso beinhaltet der Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung keine im Altlastenverdachtskataster verzeichneten Flächen. Sollten konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, so ist dies unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (Art. 1 Bay-BodSchG).

3. Alternativenprüfung

3.1.1 Potentiale der Innenentwicklung

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde Allershausen vor der Neuausweisung von Bauflächen im Außenbereich Potentiale der Innenentwicklung geprüft. Diese umfassen u.a. die Aktivierung von Leerständen sowie die Nachverdichtung.

Die Untersuchung ergab keine Leerstände in Wohngebäuden in relevantem Ausmaß. Des Weiteren konnten insgesamt ca. 40 – 50 freie Bauflächen identifiziert werden, die allesamt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegen. Diese Flächen entziehen sich auf Grund der Eigentumsverhältnisse jedoch der Aktivierung durch die Gemeinde. Eine Eigentümerbefragung zeigte aktuell auch keine Verkaufsbereitschaft bzw. keine Absichten der kurzfristigen baulichen Entwicklung.

Auf Grund des hohen anhaltenden Siedlungsdrucks in der Gemeinde Allershausen ist eine großflächige und kurzfristige bauliche Entwicklung erforderlich. Da die Gemeinde außerdem die Entwicklung bezahlbaren Wohnraums gemäß dem Allershausener Modell anstrebt, muss außerdem der Flächenerwerb durch die Gemeinde in ausreichendem Ausmaß möglich sein. Diese Anforderungen zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen können innerhalb des Siedlungsbereichs nicht erfüllt werden, was die Inanspruchnahme bisher nicht baulich genutzter Flächen – in Form von landwirtschaftlich genutzten Böden – erforderlich macht. Diese Inanspruchnahme erfolgt nur im notwendigen Umfang.

3.1.2 Standortuntersuchung Außenbereich

Kriterien zur Auswahl des Standorts eines neu zu entwickelnden Baugebiets mit dem Ziel der Errichtung bezahlbaren Wohnraums bildeten neben übergeordneten Fachplanungen wie Natur- und Hochwasserschutz die Grundsätze (G) und Ziele (Z) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018) sowie des Regionalplans München (siehe Kapitel 2.1 und 2.2.).

Da die Gemeinde das Ziel verfolgt, im Rahmen des Allershausener Modells bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, wurden außerdem standortspezifische Auswirkungen auf die Baukosten in die Standortwahl mit einbezogen.

Gemäß den Ergebnissen einer Bürgerbefragung im Jahr 2015 soll das neue Wohngebiet am Hauptort entstehen, da die Mehrzahl der Befragten hier nach Wohnraum sucht. Des Weiteren stellen sich die Nebenorte bezüglich Siedlungs- und Infrastruktur als ungeeignet für den Neubau eines Wohngebiets in der gewünschten Größe dar.

Die Entwicklungsmöglichkeiten für großflächige Baugebiete um den bestehenden Siedlungskörper des Hauptorts Allershausen sind durch verschiedene übergeordnete Fachplanungen bzw. Naturgefahren stark eingeschränkt. So liegt der gesamte Bereich östlich und nordöstlich der Siedlungsgrenze im Umgriff des Landschaftsschutzgebiets „Ampertal im Landkreis Freising“ (LSG-00546.01) und ist einer baulichen Entwicklung entzogen. Eine weitere große Freifläche im Westen des Hauptorts, die nördlich, östlich und südlich von Bebauung eingerahmt ist, liegt fast vollständig innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets HQ100 der Glonn (Datum der Verordnung 14.08.2014) und steht einer baulichen Entwicklung somit ebenfalls nicht zur Verfügung. (siehe Abbildung 1).

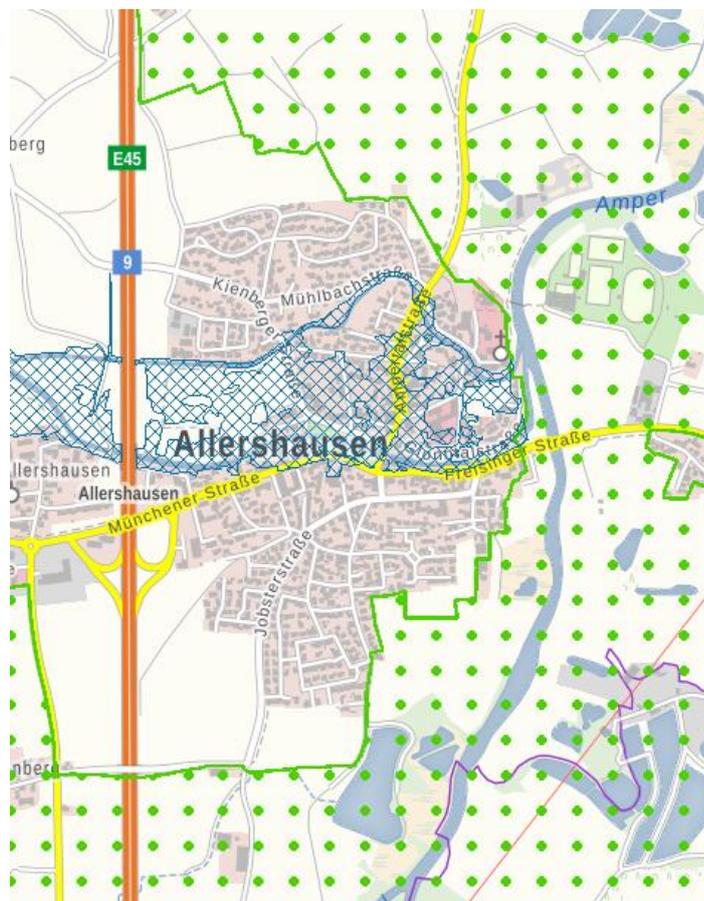


Abb. 2 Landschaftsschutzgebiet und Überschwemmungsgebiet im Umfeld des Ortsteils Allershausen, ohne Maßstab, Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

Die nördlich und nordwestlich des Siedlungskörpers gelegenen Flächen befinden sich im wassersensiblen Bereich. Eine Entwicklung wäre dadurch mit stark erhöhten Baukosten verbunden, was dem Ziel der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums für mittlere und untere Einkommensschichten zuwiderlaufen würde.

Neue Baugebiete können somit nur im Süden des Hauptorts entwickelt werden. Im Sinne der Vorgaben des LEP sinnvoll ist hierbei der gewählte Standort westlich der Jobsterstraße. Mit diesem wird der östliche Bestand nach Westen fortgeführt und eine Abrundung des Siedlungskörpers bewirkt. Da die Kaufverträge mit den Eigentümern bereits geschlossen werden konnten, stehen die Flächen einer kurzfristigen baulichen Entwicklung vollumfänglich zur Verfügung.

4. Plangebiet

4.1 Lage und Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich auf einer ebenen Fläche westlich der Jobsterstraße an der südlichen Ortseinfahrt zum Ort Allershausen. Der Geltungsbereich umfasst ein etwa 15,0 ha großes Gebiet auf den Grundstücken Fl.Nrn. 569, 571/2, 1243, 1275, 1276, 1279, 1279/2, 1280, 1280/2, 1281, 1282, 1283, 1284, 1284/2, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1289/1, 1290, 1291, 1292 und 1306 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 570, 571, 578, 579, 580, 587, 588, 588/5, 1277 und 1280 Gemarkung Allershausen. Er ist im Osten und Süden durch die bestehenden Verkehrsflächen begrenzt, die nördliche Grenze bildet die bestehende Wohnbebauung deren Linie im Westen durch den Geltungsbereich Richtung Süden fortgeführt wird.



Abb. 3 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung 2018

Der Änderungsbereich sowie dessen südliche und südöstliche Umgebung wird ge-

genwärtig landwirtschaftlich genutzt. Im Norden und Nordosten schließt ein Allgemeines Wohngebiet an, westlich verläuft die BAB 9.

4.2 Eigentumsverhältnisse

Die Gemeinde Allershausen hat mit den Eigentümern der für Wohnbauland vorgesehenen Grundstücke westlich der Jobsterstraße bereits Kaufverträge gemäß dem Allershausener Modell geschlossen und jeweils 50% der Flächen erworben.

4.3 Erschließung

Durch das Plangebiet verläuft die Jobsterstraße, über die eine Anbindung an das örtliche Straßennetz sowie mit der BAB 9 und den Staatsstraßen 2054 und 2084 an das überörtliche Verkehrsnetz besteht.

4.4 Immissionen

Verkehrliche Lärmemissionen gehen von der BAB 9 aus. Außerdem gehen von den landwirtschaftlichen Flächen Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen aus.

Die bestehende Geräuschbelastung auf die vorgesehenen Wohnbauflächen westlich der Jobsterstraße durch die BAB9 wurde durch das Büro BL-Consult Piening GmbH mittels einer schalltechnischen Voruntersuchung (29.04.2016) sowie einer schalltechnischen Begutachtung (16-009-06 vom 10.08.2018) ermittelt. Demnach überschreitet die Geräuschbelastung im Westen und Süden des Plangebiets die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete. Die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete werden tagsüber eingehalten, nachts an einigen Fassaden der geplanten Bebauung überschritten.

4.5 Belange des Umweltschutzes

Der als Anlage (Teil B) beigefügte Umweltbericht nach § 2a BauGB ist Bestandteil dieser Begründung. Er enthält detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Bewertung sowie die Auseinandersetzung mit Standortalternativen im Gemeindegebiet. Für das Deckblatt Nr. 12 maßgeblich sind hierbei v. a. die Kapitel 4.1, 5.1, 6.4, 7.1 und 10.

4.6 Boden

4.6.1 Bodenaufbau und Versickerungsfähigkeit

Der Boden im Plangebiet setzt sich hauptsächlich aus sandigen und schluffigen Kiesen und Sanden zusammen. Derzeit wird ein Baugrundgutachten durch das Ingenieurbüro Crystal Geotechnik GmbH erstellt, in dem auch die Wasserdurchlässigkeit der Böden bestimmt wird. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

4.6.2 Grundwasser

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sind gemäß Landesmess-

netz Grundwasserstand keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Gemäß den Messungen durch das Ingenieurbüro Crystal Geotechnik GmbH im Juli 2018 liegt der Grundwasserflurabstand westlich der Jobsterstraße zwischen etwa 4,4 m und 4,8 m und damit tiefer als eine mögliche Kellersohle.

Wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete bzw. Hochwassergefahrenflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden, grenzen jedoch unmittelbar östlich an (siehe Umweltbericht (Teil B) Kapitel 3.3).

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Darstellung der Baufläche wird mit der 12. Flächennutzungsplanänderung von „Gewerbegebiet (eingeschränkt)“ zu „Wohnbaufläche“ sowie „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert.

5.2 Immissionsschutz

Gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchungen durch das Büro BL-Consult Piening GmbH (29.04.2016 sowie 16-009-06 vom 10.08.2018) überschreitet die Geräuschbelastung im Westen und Süden der Wohnbaufläche die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete. Die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete werden tagsüber eingehalten, nachts an einigen Fassaden der geplanten Bebauung überschritten. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sind daher passive Schallschutzmaßnahmen bei der Errichtung der Gebäude einzubeziehen. Der Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird daher als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dargestellt. Die Maßnahmen werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan konkret bestimmt.

5.3 Eingriffsregelung

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden. Bezüglich der Behandlung der Eingriffsregelung wird auf Kapitel 6.4 im Umweltbericht (Teil B) verwiesen. Der Ausgleichsbedarf bewegt sich zwischen 1,86 ha bis zu 4,19 ha.

5.4 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen

dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Gemeinde

Allershausen, den

.....
Rupert Popp, Erster Bürgermeister