

Gemeinde

Hebertshausen

Lkr. Dachau

Flächennutzungsplan

17. Änderung

Planung

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

Bearbeitung

Bauer, Berchtold

QS: Goe

Aktenzeichen

HEB 1-25

Plandatum

18.02.2020 (textl. Änderungen sind markiert)
19.11.2019 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Verfahren	3
3.	Lage, Nutzung der Fläche und umgebende Nutzungen	4
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
	Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan Region München	5
5.	Darstellung im Flächennutzungsplan	7
6.	Planänderung	8
7.	Klimaschutz, Klimaanpassung	8
8.	Immissionsschutz	9
9.	Altlasten	9
10.	Flächenbilanz	9

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans ist ein Antrag des Eigentümers der Grundstücke Fl.Nrn. 206/1 und 207/1, Gemarkung Ampermoching, einen Lebensmitteldiscounter im Gewerbegebiet im Südosten von Ampermoching zu errichten. Diesbezüglich ist es erforderlich, den Bebauungsplan „Ampermoching – südöstlich der Staatsstraße ST2339“ zu ändern. Aufgrund der geplanten Ausweisung eines Sondergebiets wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Ziel der Gemeinde Hebertshausen ist es, die Rechtsgrundlage zur Realisierung dieses Vorhabens herzustellen. Lokale Wirtschaftsstrukturen im Sinne einer Sicherung und Erweiterung der verbrauchernahen Versorgung sollen damit gefördert werden. Das Plangebiet soll zudem städtebaulich geordnet werden.

Zur Vorabstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange wurde am 12.04.2019 ein Scoping-Termin durchgeführt. U.a. wurden dabei grundlegende Anforderungen bzgl. des großflächigen Einzelhandels, der Verfahrenswahl, der Altlastensituation, der technischen Erschließung, der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen und des Konzepts des Eigentümers (Nutzungen, Stellplätze, Eingrünung) thematisiert und festgehalten.

2. Verfahren

Die Grundzüge der Planung des im Rahmen der 13. Änderung digitalisierten Flächennutzungsplans in der Fassung vom 11.12.2018 werden durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Flächen für Gewerbegebiet zu Sondergebietsflächen nicht berührt. Zusätzliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Mit Änderung des Flächennutzungsplans wird die Art der baulichen Nutzung u.a. an die vorhandene Nutzung angepasst – im Bestand ist bereits ein großflächiger Einzelhandelsmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.129 m² vorhanden.

Die weiteren Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, nämlich die Zulässigkeit von Vorhaben ohne Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, nicht vorhandene Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter sowie nicht vorhandene Anhaltspunkte zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG, werden eingehalten. Das vereinfachte Änderungsverfahren wird demnach nach § 13 BauGB durchgeführt.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) und eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sind somit nicht erforderlich. Maßnahmen zum Monitoring, d.h. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen werden nicht festgesetzt.

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Ampermoching – südöstlich der Staatsstraße ST2339“ im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

3. Lage, Nutzung der Fläche und umgebende Nutzungen

Das Plangebiet liegt im Gewerbegebiet im Südosten von Ampermoching und grenzt südlich an die Dachauer Straße (ST2339). Der Bereich ist teilweise bebaut – neben einem Lebensmitteleinzelhandel im nördlichen Teil befinden sich Stellplatzflächen im südlichen Bereich. Eine weitere im Luftbild erkennliche Kaltlagerhalle im Süden ist bereits abgerissen, hier soll der Lebensmitteldiscounter errichtet werden. Die Flächen wurden vor der derzeitigen Nutzung teilweise als Kfz-Werkstatt genutzt.

Zur südlich liegenden landwirtschaftlich genutzten Fläche befindet sich gemäß Luftbild eine Ortsrandeingrünung mit Bäumen. Die Bäume im südöstlichen Teil wurden jedoch zwischenzeitlich gefällt.

Die südöstlich angrenzenden Flächen werden gewerblich genutzt. Im Norden befindet sich der Bauhof der Gemeinde, daran anschließend befinden sich Siedlungsgebiete mit überwiegender Wohnnutzung. Nordwestlich der Staatsstraße sind weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Topographie der betroffenen Flächen ist weitgehend eben. Die etwas höher gelegene Dachauer Straße (ST2339) im Norden liegt auf ca. 470 m ü NHN. Im Südlichen Bereich werden ca. 469 m ü NHN erreicht. Zusätzlich ist eine Böschung zur niedriger liegenden landwirtschaftlichen Fläche im Süden vorhanden.

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 17.01.2018

Im Plangebiet befinden sich keine arten- oder naturschutzrechtlichen Schutzgebiete. Entlang der Amper befinden sich in ca. 450 m Entfernung (Luftlinie) mehrere Schutzgebiete (Fauna-Flora-Habitat-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, mehrere Biotope). Von einer Betroffenheit durch das Vorhaben wird jedoch nicht ausgegangen. Darüber hinaus beginnt südlich des Plangebiets in ca. 50 m Entfernung (Luftlinie) eine im Jahr 2013 ermittelte Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} der Amper.



Abb. 2: Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem}, ohne Maßstab, Quelle: Geoportal Bayern, Stand 15.02.2019

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan Region München

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern, mit Stand vom 21.03.2018, nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

5 Wirtschaft

Z 5.3.1 Lage im Raum

Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- *für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,*
- *für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.*

Z 5.3.2 Lage in der Gemeinde

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- *das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder*
- *die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen*

Der Regionalplan für die Region München (14) mit Stand vom 01.04.2019 (Gesamtfortschreibung) nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

B II Siedlung und Freiraum

4 Siedlungsentwicklung und Freiraum

Z 4.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch ein überörtliches, vernetztes Konzept der im Folgenden bestimmten regionalen Grünzüge und Trenngrüns als Grundgerüst eines räumlichen Verbundsystems zur Freiraumsicherung und -entwicklung zu ordnen und zu gliedern.

Z 4.6.2 Trenngrün vermeidet das Entstehen großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen und erhält und sichert die Freiflächen zwischen aufeinander zuwachsenden Siedlungseinheiten. Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall möglich, soweit die jeweilige Funktion gemäß Satz 1 nicht entgegensteht.

B IV Wirtschaft und Dienstleistungen

3 Einzelhandel und Versorgung

Z 3.1 Bei der Einzelhandelsplanung ist auf raumverträgliche Versorgungsstrukturen zu achten.

Z 3.2 Eine integrierte, wohnortnahe Versorgung, vor allem Güter des täglichen Bedarfs ist in allen Gemeinden anzustreben.

Gemäß dem Ziel 1 des Abschnitts A II Zentrale Orte ist Hebertshausen nicht als Grundzentrum festgelegt.

Gemäß Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans liegt südlich des Vorhabens das Trenngrün Deutenhofen und Ampermoching (Nr. 66).

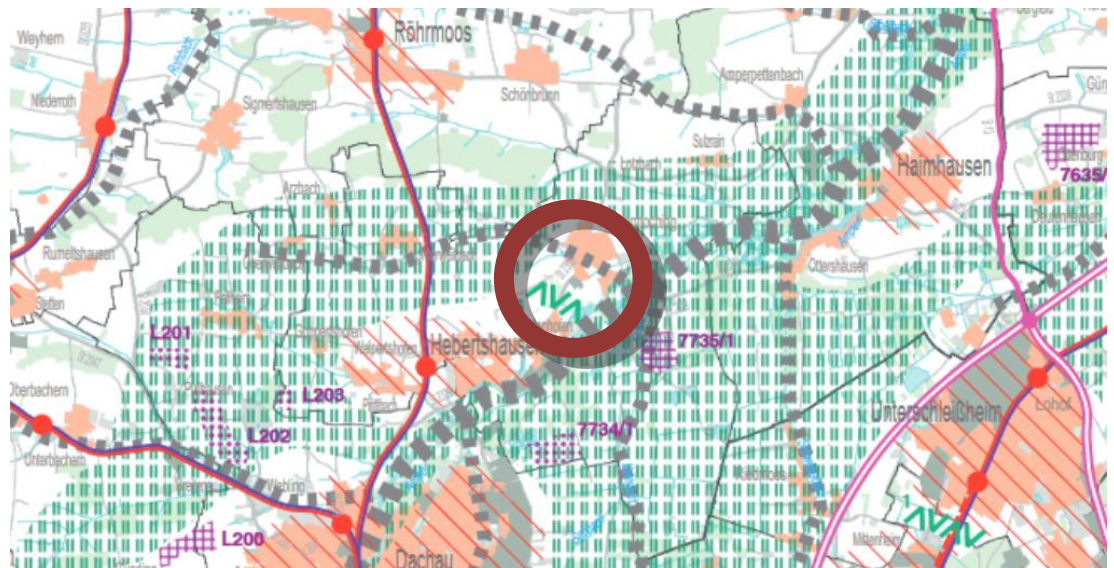


Abb. 3: Ausschnitt Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans, ohne Maßstab

Berücksichtigung im Flächennutzungsplan

Der bestehende Edeka-Markt mit einer Verkaufsfläche von weniger als 1.200 m² ist im nichtzentralen Ort Hebertshausen gemäß LEP-Ziel 5.3.1 abweichend zulässig, da er überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dient. Mit Realisierung des Vorhabens wird die verbrauchernahe Versorgung erweitert, der bestehende Nahversorgungsstandort dauerhaft gesichert.

Neben dem Edeka-Markt erfolgt mit dem geplanten Penny-Markt mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m² die Ansiedlung eines zweiten Einzelhandelsbetriebs an diesem Standort. Das Entstehen einer unzulässigen Agglomeration (drei Betriebe und mehr) wird auf Ebene des Bebauungsplans sicher gestellt.

Das südlich des Plangebiets liegende Trenngrün wird mittels Strukturdarstellung einer Eingrünung des Vorhabens beachtet. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Außenbereichsflächen wird nicht vorbereitet.

5. Darstellung im Flächennutzungsplan

Der im Rahmen der 13. Änderung digitalisierte Flächennutzungsplan der Gemeinde Hebertshausen in der Fassung vom 11.12.2018 stellt den Geltungsbereich sowie nordöstlich und südöstlich davon liegende Flächen als Gewerbegebiet dar. Im Westen sowie nördlich der Staatsstraße 2339 (Dachauer Straße) ist Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs sind vorhandene Gehölze dargestellt. Des Weiteren ist der südliche Teil des Plangebiets als Fläche mit Altlasten bzw. Verdachtsfläche gekennzeichnet. Der nordwestliche Teil liegt zudem innerhalb einer Anbauverbotszone der Staatsstraße. **Zwischenzeitlich erfolgte jedoch eine Anpassung der Ortsdurchfahrt, diese beginnt gemäß Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 13.12.2019 nun auf Höhe der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze. Die Anbauverbotszone beginnt demnach erst außerhalb des Geltungsbereichs.**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird der Bebauungsplan im Parallelverfahren geändert. Die Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

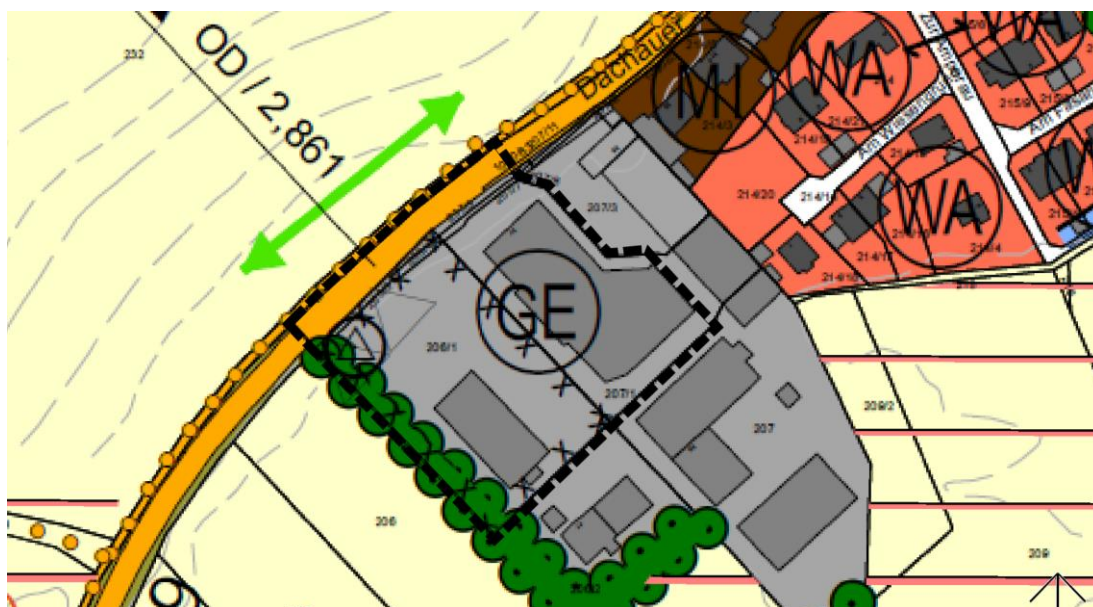


Abb. 4 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP (13. Änd.) mit Änderungsbereich der 17. Änderung, ohne Maßstab

6. Planänderung

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 206/1, 206/4 TF, 207/1 und 1060/1 TF, alle Gemarkung Ampermoching. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,9 ha.

Die Flächen werden gemäß der vorhandenen sowie geplanten Nutzung des Vorhabens nun als Sondergebiet dargestellt. Die Darstellung von Gewerbegebietsflächen entfällt im Änderungsbereich. Aufgrund der zwischenzeitlich nicht mehr vorhandenen Gehölzstrukturen im Südwesten des Plangebiets wird diese Darstellung durch geplante Gehölze ersetzt. **Zur Eingrünung nach Nordwesten werden entlang der Staatsstraße vorhandene Bäume als Strukturdarstellung aufgenommen.** Sonstige bereits vorhandene Darstellungen, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (überörtliche Hauptverkehrsstraße, Umspannstation, Bauverbotszone der Staatsstraße 2339, Fläche mit Altlasten) werden übernommen.

Die verkehrliche und technische Erschließung (Straße, ÖPNV, Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien) erfolgt über die Dachauer Straße im Norden. Die vorhandene Transformatorenstation wird auf Ebene des Bebauungsplans gesichert.



Abb. 5: Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan gemäß 13. Änderung (links) und gegenüberlicher 17. Änderung, ohne Maßstab

7. Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Demnach 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.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die

Verringerung des CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

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.

8. Immissionsschutz

Aufgrund der geplanten Nutzung am vorgesehenen Standort wird gemäß Vorabstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamts Dachau im Rahmen des Scopingtermins vom 13.04.2019 jedoch nicht davon ausgegangen, dass negative Beeinträchtigungen im Sinne einer Überschreitung von Grenzwerten durch das Vorhaben auftreten. ~~Der durch die geplanten Nutzungen entstehende Lärm ist daher im Baugenehmigungsverfahren zu quantifizieren, sofern es sich nicht um lärmarme Betriebe in der Nacht handelt.~~ Die vom geplanten Vorhaben ausgehenden Lärmemissionen sind daher entweder im Rahmen des Bauleitplanverfahrens oder im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

9. Altlasten

Das Grundstück Fl.Nr. 206/1 wird als nutzungsorientiert saniert im Altlastenkataster geführt, da im Rahmen der Errichtung des EDEKA-Marktes nur eine teilweise Sanierung im Bereich der Sickerflächen für den bestehenden Parkplatz erfolgte. Für den geplanten Lebensmitteldiscounter im südlichen Teil des Grundstücks wurde für den Bereich der ehemaligen Kalthalte bzw. der südlich und östlich angrenzenden Grünstreifens eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Auf die Ebene des Bebauungsplans wird verwiesen.

10. Flächenbilanz

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzungen	ca. Flächenangabe in m ²	in %
Sondergebiet	8.007	87
Überörtliche Hauptverkehrsstraße vorh.	1.220	13
Geltungsbereich	9.227	100

Gemeinde Hebertshausen, den

.....

Richard Reischl, Erster Bürgermeister