



Markt Markt Indersdorf

1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung

zur Planfassung vom 25.09.2019

Auftraggeber:

Markt Markt Indersdorf

Marktplatz 1

85229 Markt Indersdorf

Tel.: 08136 934-0

e-mail: poststelle@markt-indersdorf.bayern.de

Entwurfsverfasser: Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/Ilm

Tel.: 08441/5046-0

Fax.: 08441/490204

e-mail: info@wipflerplan.de

Sachbearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Judith Flacke, Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsgrundlagen.....	2
2	Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs.....	2
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	2
3.1	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	2
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Rechtskräftige Bebauungspläne	4
4	Anlass und Ziel der Planung.....	5
5	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	5
6	Planerisches Konzept.....	6
7	Sonstige Belange	6
7.1	Umwelt- und Artenschutz.....	6
7.2	Denkmalschutz.....	7
7.3	Immissionsschutz	7
8	Umsetzung und Auswirkung der Planung	7

1 Planungsgrundlagen

Der Marktgemeinderat von Markt Indersdorf hat in seiner Sitzung am 23.01.2019 die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Gemarkung Weichs beschlossen und die Planung gebilligt. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan von Markt Indersdorf liegt aktuell genehmigt vor.

2 Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs

Das Marktgemeindegebiet von Indersdorf liegt zentral im Landkreis Dachau in der Region München (Planungsregion 14). Der Hauptort Markt Indersdorf befindet sich im südlichen Teil des Marktgemeindegebietes im Glonntal. Er beherbergt die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen und ist Sitz der Verwaltung.

Markt Indersdorf ist über die Staatsstraße St 2050 Dachau-Schrobenhausen und über die St 2054 Fürstenfeldbruck – Allershausen an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die B 13 Ingolstadt – München verläuft ca. 12 km weiter östlich von Nord nach Süd. Die BAB 8 im Südwesten ist über die Anschlussstellen Adelzhausen oder Odelzhausen, die BAB 9 im Osten über Allershausen erreichbar. Markt Indersdorf ist an das Nahverkehrsnetz des München Verkehrsverbundes (MVV) angebunden. Die nächstgelegene überregionale Bahnlinie München – Nürnberg ist über den Haltepunkt Petershausen oder Dachau, jeweils auch mit S-Bahn-Anschluss, zu erreichen. Die A-Linie der S 2 sowie mehrere Regionalbuslinien halten in Markt Indersdorf.

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Engelbrechtsmühle, der ca. 1,5 nordöstlich des Hauptortes Markt Indersdorf liegt. Es grenzt im Süden an die Cyclostraße, die den Ort Engelbrechtsmühle mit Indersdorf – Kloster verbindet. Südlich der Straße befindet sich das Betriebsgelände der Fa. Sumitomo Cyclo Drive. Im Westen schließt Wohnbebauung im Außenbereich und im Norden die Glonn an. Östlich des Plangebiets liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich. Nordöstlich liegt die historische Engelbrechtsmühle mit den dazugehörigen Wirtschafts- und Wohngebäuden.

Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung ist rund 1,1 ha groß. Ein Teil des Plangebiets wird als Firmenparkplatz für den südlich der Cyclostraße liegenden Gewerbebetrieb genutzt. Der übrige Teil des Betriebsgeländes wird als Wiese regelmäßig gepflegt.

Das Gelände ist topographisch weitgehend eben und liegt auf einer Höhe von ca. 465 – 466 m ü. NN.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Belange der Landes- und Regionalplanung

Markt Indersdorf ist im **Landesentwicklungsprogramm** (LEP, 2013) im allgemeinen ländlichen Raum, angrenzend an den Verdichtungsraum München, dargestellt.

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,

- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann“ (LEP 2013, 2.2.5 G).

Darüber hinaus soll „die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ (LEP 2013, 3.1 G) und es sind „die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“ (LEP 2013, 3.2 Z).

Die Belange der Wirtschaft sind im folgenden Grundsatz verankert:

„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“ (LEP 2013, 5.1 G)

Im **Regionalplan** der Region München wird Markt Indersdorf als Grundzentrum (ehem. Unterzentrum) eingestuft. Das Marktgemeindegebiet wird als ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume dargestellt.

Die Entfernung zum Mittelzentrum Dachau beträgt ca. 12 km.

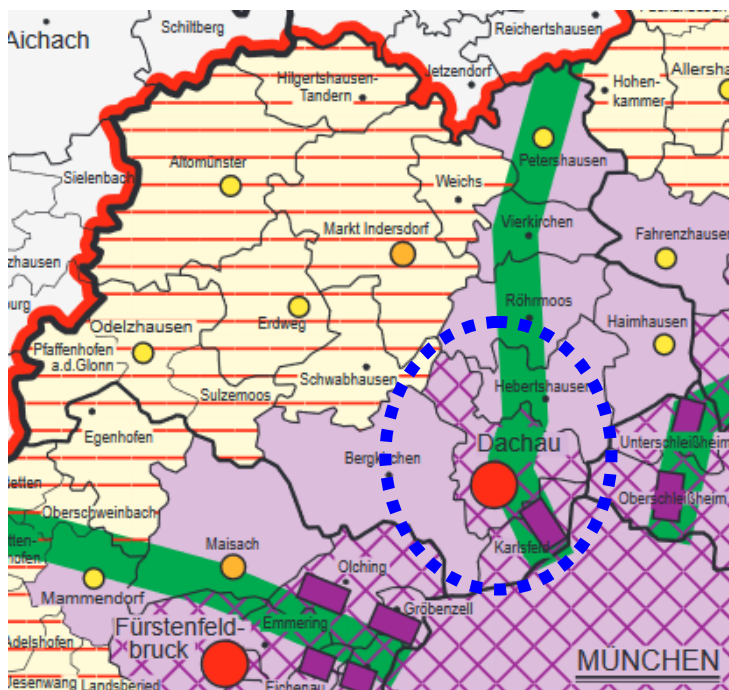


Abbildung 1: Auszug aus Anhang 2 „Strukturkarte“ des Regionalplans der Region München, i.d.F. vom 01.03.2018, ohne Maßstab

Folgendes Ziel nennt der Regionalplan zur Siedlungsentwicklung (B II 2):

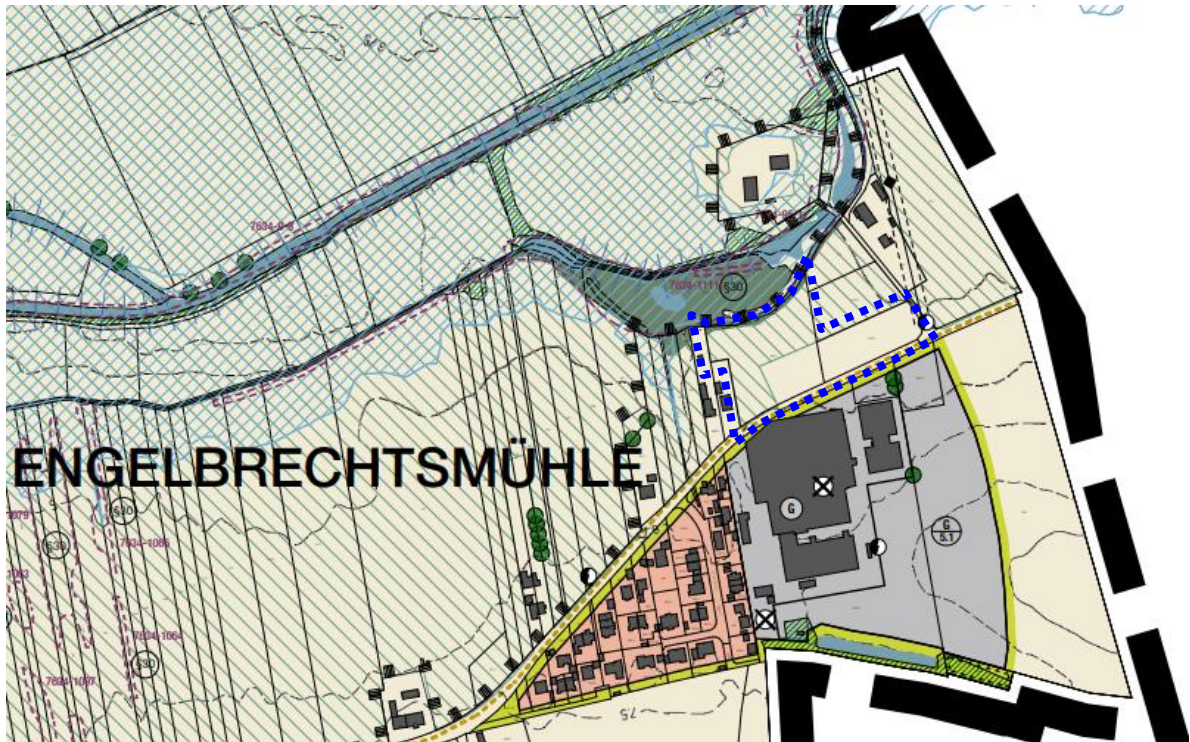
„In der gesamten Region soll die Wohnsiedlungsentwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen. Die gewerbliche Siedlungsentwicklung einer Gemeinde soll den Bedarf der ansässigen Betriebe sowie für die Neuansiedlung von Betrieben umfassen, die zur örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind.“

Das Plangebiet liegt in der Biotopverbundachse Glonntal. Südlich grenzen bestehende gewerbliche Bauflächen an.

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der Regionalplanung werden im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Markt Indersdorf (2019) ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Sie wird von einer landschaftlichen Vorbehaltsfläche überlagert.



4 Anlass und Ziel der Planung

Der Markt Indersdorf möchte die Belange der Wirtschaft stärken und dazu beitragen, dass der in Engelbrechtsmühle langjährig ortsansässige Gewerbebetrieb im europäischen Wettbewerb bestehen und sich weiterentwickeln kann. Die Sicherung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen steht dabei im Vordergrund, ebenso die Schaffung weiterer hochwertiger Arbeitsplätze im Bereich Forschung und in der Produktion. Der Markt Indersdorf unterstützt den Betrieb im internationalen Wettbewerb und möchte zu optimalen Rahmenbedingungen für eine langjährige und solide Firmenentwicklung beitragen.

Die ortsansässige Firma wurde in den 1930 Jahren gegründet und produziert spezielle Getriebe, die in unterschiedlichen Gewerbe- und Industriebereichen verwendet werden. Dabei konkurriert der Standort in Markt Indersdorf innerhalb des japanischen Mutterkonzerns mit anderen Standorten in Europa, u.a. mit Standorten in Belgien und Slowenien. Für die langfristige Standortsicherung von enormer Bedeutung ist die 2018 getroffene Entscheidung des Konzerns, den Standort in Markt Indersdorf mit einem Entwicklungs- und Forschungszentrum zu ergänzen. Das Vorhaben soll aufgrund des dringenden Bedarfs zeitnah umgesetzt werden.

Der Standort ist hinsichtlich der vorhandenen Maschinen und Gebäude voll ausgelastet. Derzeit sind knapp 300 Mitarbeiter am Standort in Verwaltung und Fertigung im 2- bzw. 3-Schicht-Betrieb tätig. Kleinere Forschungseinheiten befinden sich bereits in Nebengebäuden auf dem Firmengelände. Zur Errichtung des geplanten Forschungs- und Entwicklungszentrums ist ein Neubau erforderlich. Es ist daher notwendig, bisher ungenutzte Freiflächen einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Der südlich der Cyclostraße gelegene, größere Teil des Firmengeländes ist im Flächennutzungsplan bereits Teil einer gewerblichen Baufläche, so dass hier keine Änderung erforderlich ist. Hier ist auch die Errichtung des Forschungs- und Entwicklungszentrums vorgesehen. Der nördliche Teil des Firmengeländes, der als Parkplatz genutzt wird, ist im Flächennutzungsplan nicht als solches dargestellt. Mit der Schaffung neuer Arbeitsplätze erhöht sich auch der Bedarf an Mitarbeiterstellplätzen, so dass eine Erweiterung des Parkplatzes nördlich der Cyclostraße erforderlich ist.

Folgende Planungsziele liegen der 1. Flächennutzungsplanänderung zu Grunde:

- Bedarfsgerechte Überplanung der landwirtschaftlichen Fläche als gewerbliche Baufläche (G)
- Sicherung eines Schutzstreifens im Westen und Nordwesten
- Sicherung von Flächen von Ausgleichs- und Maßnahmenflächen für die verbindliche Bauleitplanung im Norden

Zur Umsetzung der o. g. Ziele hat die Marktgemeinde ferner beschlossen, für das gesamte Firmengelände nördlich und südlich der Cyclostraße den Bebauungsplan Nr. 91 „Gewerbegebiet Sumitomo Cyclo“ aufzustellen.

5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Die Marktgemeinde kommt diesem Belang nach, indem sie einen bestehenden Gewerbestandort optimiert und erweitert. Daraus ergeben sich Synergieeffekte bei der Auslastung der Erschließung und bei einer konzentrierten, intensiven Flächennutzung, die zu einer Reduzierung des Flächenverbrauchs an anderer Stelle führen. Hinter der Flächenausweisung steht ein konkreter Bedarf mit realistischen Erweiterungsmöglichkeiten.

Eine Prüfung alternativer Standorte im Gemeindegebiet erübrigt sich sowohl aus Sicht der Marktgemeinde als auch aus betrieblicher Sicht, da eine Erweiterung flächensparsam und planerisch verträglich möglich ist.

6 Planerisches Konzept

Gemäß der o. g. Zielsetzung sieht die Flächennutzungsplanänderung die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen vor. Die gewerbliche Baufläche umfasst den bestehenden Parkplatz und bietet Erweiterungsmöglichkeiten nach Norden bzw. Westen, um in einem ersten Bauabschnitt weitere Parkplätze für neue Mitarbeiter bereit stellen zu können. Langfristig steht die gewerbliche Baufläche als Entwicklungsfläche auch für andere gewerbliche Nutzungen zur Verfügung.

Neben der Ausweisung von standortergänzenden gewerblichen Bauflächen möchte der Markt Indersdorf einen Grünstreifen sichern, um die gewerbliche Nutzung und die benachbarte Nutzung gemäß dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz) zu gliedern. So stellt die Grünfläche im Westen einen Pufferstreifen zur benachbarten Wohnnutzung dar, der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weiter konkretisiert und nach Begutachtung ggf. mit aktiven Schallschutzmaßnahmen belegt werden kann.

Im Norden, im Übergang zur Glonn und den dort vorhandenen Biotopstrukturen, können Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichs- und Ersatzflächen) gesichert werden. Damit wird den Belangen des Naturschutzes im Glonntal Rechnung getragen. Eine Konkretisierung der Maßnahmen erfolgt ebenfalls im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

7 Sonstige Belange

7.1 Umwelt- und Artenschutz

Im Plangebiet selbst liegen keine Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, FFH- oder Vogelschutzgebiete etc. In das nördlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet und das bestehende Biotop soll nicht eingegriffen werden.

Das Plangebiet grenzt im Norden an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Glonn. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet bezieht sich auf ein 100-jährliches Hochwasserereignis. Bei selteneren Ereignissen kann eine Überflutung angrenzender Bereiche nicht ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet liegt vollständig im wassersensiblen Bereich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

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.

Durch Vermeidungsmaßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben und Eingriffe minimiert werden. Zudem ist im Zuge der nachfolgenden

Bebauungsplanung der Eingriff in Natur und Landschaft zu ermitteln und durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Die konkreten Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge, die insgesamt betrachtet geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplante gewerbliche Baufläche führt zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch die Planung sind – zusammenfassend betrachtet – keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Weitere Informationen sind dem Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen.

7.2 Denkmalschutz

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Weitere, eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Baudenkmäler oder unter Ensembleschutz stehende Gebäude sind von der Planung nicht betroffen. Die Wirkung des landschaftsprägenden Denkmals Kloster Indersdorf wird aufgrund der geringen Höhe nicht beeinträchtigt.

7.3 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Von der gewerblichen Baufläche gehen Emissionen aus, die sich auf die benachbarte Wohnnutzung auswirken. Es ist daher zu prüfen, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind.

Nach Aussage des Fachbereichs Technischer Umweltschutz, Landratsamt Dachau, ist von einer Überschreitung des heranzuziehenden Werts der entsprechenden Regelwerke in der Nachtzeit auszugehen.

Eine schalltechnische Untersuchung zur Begutachtung der Situation und zur Vorbereitung immissionsschutzrechtlicher Regelungen für das gesamte Firmengelände (nördlich und südlich der Cyclostraße) ist bereits in Bearbeitung. Mit der Betrachtung des gesamten Firmengeländes ist eine umfassende Bewertung möglich. Die Ergebnisse der Begutachtung werden als Festsetzungen in den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 91 „Gewerbegebiet Sumitomo Cyclo“ aufgenommen.

8 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in Markt Indersdorf im Ortsteil Engelbrechtsmühle bedarfsorientiert eine bestehende gewerbliche Baufläche ergänzt. Flächenpotentiale im Innenbereich oder im Bereich bestehender Bebauungspläne stehen nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Planung einer nachhaltigen Entwicklung entspricht.

Zur Sicherung der Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit den bestehenden Nutzungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Gutachten erstellt. Zur Umsetzung der Planung wird der Bebauungsplan Nr. 91 „Gewerbegebiet Sumitomo Cyclo“ mit Festsetzungen zur Bebaubarkeit der Grundstücke, zur Einbindung in das Landschaftsbild, zur Regelung des Eingriffs in Natur- und Landschaft aufgestellt. Zudem wird die Aufnahme immissionsschutzrechtlicher Festsetzungen in den Bebauungsplan notwendig.

Der Planungsumgriff mit einer Fläche von 1,1 ha wird nunmehr wie folgt dargestellt:

	bisherige Darstellungen im FNP	neue Darstellungen 1. Änderung
Landwirtschaftliche Fläche	1,1 ha	
Gewerbegebiet	-	0,8 ha
Grünfläche	-	0,3 ha