

GEMEINDE HILGERTSHAUSEN-TANDERN

Landkreis Dachau

19. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbeflächen Gumpersdorf - Ost“

Begründung

zur Planfassung vom 26.02.2024

Projekt-Nr.: 3134.006

Auftraggeber:

Gemeinde Hilgertshausen-Tandern

Schrobenhausener Straße 9
86567 Hilgertshausen-Tandern

Telefon: 08250 9988-0

Fax: 08250 9988-44

E-Mail: gemeinde@hi-ta.bayern.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

Birgit Buchinger, Landschaftsplanerin

Judith Mildner, Stadtplanerin

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Anlass der Planung | 4 |
| 2 | Bauleitplanung | 4 |
| 3 | Beschreibung des Plangebiets | 4 |
| 3.1 | Lage und Erschließung..... | 4 |
| 3.2 | Beschaffenheit..... | 5 |
| 4 | Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen | 6 |
| 4.1 | Landesentwicklungsprogramm Bayern | 6 |
| 4.2 | Regionalplan | 7 |
| 4.3 | Flächennutzungsplan | 8 |
| 5 | Ziele und Zwecke der Planung | 9 |
| 6 | Planung | 10 |
| 6.1 | Vorhaben..... | 10 |
| 6.2 | Darstellung Flächennutzungsplan..... | 10 |
| 7 | Sparsamer Umgang mit Grund und Boden | 11 |
| 7.1 | Demographische Entwicklung | 12 |
| 7.2 | Bedarf gewerblich genutzter Flächen | 14 |
| 7.3 | Bestehende Flächenpotentiale | 16 |
| 7.4 | Standortalternativenprüfung | 17 |
| 7.5 | Zusammenfassung | 17 |
| 8 | Fachliche Belange | 18 |
| 8.1 | Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes | 18 |
| 8.2 | Denkmalschutz..... | 19 |
| 8.3 | Klimaschutz | 21 |
| 8.4 | Bodenschutz, Grundwasser..... | 21 |
| 8.5 | Immissionsschutz | 22 |
| 9 | Erschließung, Ver- und Entsorgung | 22 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|---------|---|----|
| Abb. 1: | Luftbild vom Plangebiet | 6 |
| Abb. 2: | Ausschnitt Karte 1 Raumstruktur, Regionalplan München | 7 |
| Abb. 3: | Ausschnitt Flächennutzungsplan, mit Kennzeichnung Plangebiet..... | 8 |
| Abb. 4: | Strukturkonzept (2021) | 10 |
| Abb. 5: | Bevölkerungsentwicklung seit 1840..... | 12 |
| Abb. 6: | Bevölkerungsentwicklung in den Landkreisen Oberbayerns | 13 |
| Abb. 7: | Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Oberbayerns | 14 |
| Abb. 8: | Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Pendler | 15 |

1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Hilgertshausen-Tandern hat in seiner Sitzung am 25.04.2022 die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Gumpersdorf Ost“ zur Vorbereitung eines Gewerbegebiets beschlossen.

2 Bauleitplanung

Die Flächennutzungsplanänderung wird im voraussichtlich zweistufigen Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht wird gesonderter Teil der Begründung.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. 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.

Die Auslegungsdauer zur Beteiligung der Öffentlichkeit beachtet die gesetzlich vorgegebenen Fristen. Die Komplexität der inhaltlichen Fragestellungen erfordern keine Verlängerung der Beteiligungsfristen. Der Markt greift für die Beteiligung auch auf elektronische Medien zurück.

3 Beschreibung des Plangebiets

Die Gemeinde Hilgertshausen – Tandern liegt am nördlichen Rand des oberbayerischen Landkreises Dachau an der Grenze zum Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm. Die Entfernung nach Dachau beträgt rund 23 km und damit rund 25 min Fahrzeit mit dem PKW. Neben dem Hauptort Hilgertshausen mit dem Rathaus beherbergt auch Tandern öffentliche Einrichtungen der Gemeinde, wie z. B. die Grundschule. Das Dorf Gumpersdorf liegt unmittelbar nordöstlich von Hilgertshausen, getrennt durch den Talraum des Forstbachs. Die Gemeinde ist ländlich geprägt, hat derzeit etwas mehr als 3.400 Einwohner und zeigt ein stetiges Wachstum auf.

3.1 Lage und Erschließung

Das Plangebiet liegt östlich der Ortslage Gumpersdorf und nördlich der Freisinger Straße (St 2337) nach Jetzendorf. Es grenzt im Osten an den gemeindlichen Wertstoffhof (Recyclinghof), im Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Westen an eine ehemalige Zimmerei mit Betriebsleiterwohnhaus an.

Das Plangebiet weist eine Größe von rund 4,6 ha auf. Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst die Grundstücke mit der Fl.Nr. 438, 439, 454/1, 437/2, 442, 441, 440 und Teilflächen der Fl.Nrn. 437 und 454, alle der Gemarkung Hilgertshausen.

Das Plangebiet wird über die Freisinger Straße im Süden, im Nordwesten durch den St.-Ursula-Weg und im Osten von einer untergeordneten Wegeverbindung, über die auch der angrenzende Wertstoffhof angebunden ist, erschlossen.

Über die Buslinie 707 des Münchner Verkehrsverbundes (MVV) ist Hilgertshausen an das ÖPNV-Netz und direkt an die S-Bahn-Haltepunkte Altomünster und Petershausen angebunden. Das Radwegenetz des Landkreises führt von Hilgertshausen in alle Richtungen.

3.2 Beschaffenheit

Das Baugebiet wird bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Mittig des Geltungsbereichs befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle und zwei Einfamilienhäuser, östlich davon eine Gewerbehalle samt umliegender Verkehrs- und Grünflächen. Das ehemalige Sägewerk mit Schreinerei wird momentan nach Leerstand wieder instandgesetzt; eine weiterhin handwerklich oder gewerbliche Nutzung wird angestrebt. Westlich an das Plangebiet grenzt Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern. Gehölzstrukturen sind umliegend der Hofstelle und Wohngebäude, auf dem Grundstück des bestehenden Gewerbes und entlang der Freisinger Straße und des St. Ursulaweges vorhanden.

Im Umfeld des Plangebiets sind keine Schutzgebiete, amtlich kartierten Biotope vorhanden. Im direkten Umfeld befindet sich ein Bodendenkmal und Baudenkmal, welches von der Planung jedoch nicht betroffen ist. Im südöstlichen Geltungsbereich befindet sich an der Grundstücksgrenze ein Naturdenkmal (ND 2) Eichen-Altbaumbestand.

Das Gelände ist bewegt mit zwei Kuppenlagen im Westen und im Osten. Die westliche Kuppe verläuft von 480,5 m ü NHN zum höchsten Punkt auf 487 m ü NHN und fällt mittig des Geltungsbereiches auf 480,6 m ü NHN. Die östliche Kuppe steigt mittig des Geltungsbereiches von 480,6 m ü NHN bis auf 483,8 m ü NHN an und fällt am östlichen Rand des Geltungsbereichs auf 476 m ü NHN ab. In Nord - Süd Richtung fällt das Gelände im Osten von 489 m ü NHN auf 477 m ü NHN, im Westen von 490,6 m ü NHN im Norden auf 479 m ü NHN im Süden.

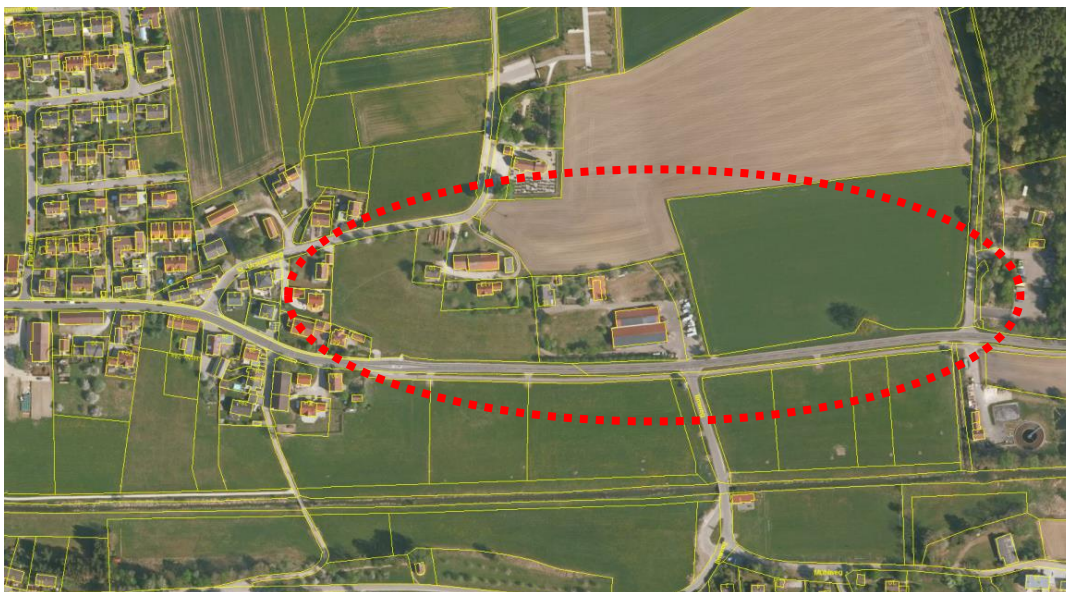


Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet¹

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern nennt für den allgemeinen ländlichen Raum, in dem das Gemeindegebiet Hilgertshausen-Tandern liegt, folgende zu beachtende Grundsätze:

- 2.2.5 G „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.“

Zur Siedlungsstruktur gibt das Landesentwicklungskonzept neben dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ auch Grundsätze zum Flächensparen vor:

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

¹ Bayernatlas, Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, abgerufen im April 2022

- 5.1 (G) 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.

4.2 Regionalplan

Die Gemeinde Hilgertshausen-Tandern liegt im Norden der Region 14 München. Ihr ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die Entfernung des Hauptorts Hilgertshausen zum nächstgelegenen Grundzentrum Altomünster beträgt rund 10 km, das nächstgelegene Mittelzentrum Dachau rund 20 km (Luftlinie). Für das Gemeindegebiet trifft der Regionalplan die Einstufung als „allgemeiner ländlicher Raum“.

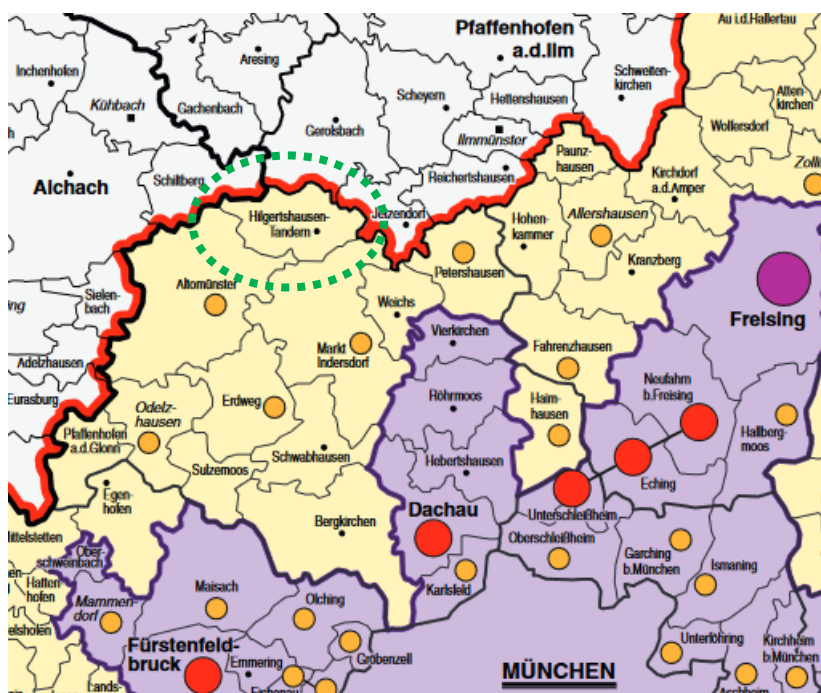


Abb. 2: Ausschnitt Karte 1 Raumstruktur, Regionalplan München²

Folgende zu beachtende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsentwicklung und Freiraum sowie Wirtschaft und Dienstleistungen:

- B II, 2 Z 2.2 Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig.
- B II, 4 Z 4.1 Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.
- B IV, 2 G 2.4 Dezentrale, wohnortnahe Handwerksstrukturen sollen erhalten und soweit möglich durch Ansiedlung neuer Handwerksbetriebe gestärkt bzw. wieder hergestellt werden. Dem Flächenbedarf bestehender

² Regionaler Planungsverband München, Fassung vom 25.02.2019

handwerks- und Gewerbebetriebe soll vorrangig Rechnung getragen werden.

Aufgrund der deutlich vom Ortszentrum abgesetzten Lage sollte gem. RP 14 B IV Z 3.1 sowie RP 14 B IV Z 3.2 die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen kritisch hinterfragt werden.

Das Plangebiet ist dem Siedlungszusammenhang zugeordnet. Regionale Grünzüge, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze sowie wasserwirtschaftliche Vorranggebiete sind durch die planungsgegenständliche Fläche nicht tangiert.

4.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde (1993) ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Ferner sind ein Naturdenkmal (Eiche an der St 2337) und weitere erhaltenswerte Bäume und Gehölze im Plangebiet und an dessen Rand dargestellt.

Das Plangebiet grenzt im Westen an ein vorhandenes Dorfgebiet. Östlich davon wurde inzwischen ein Recyclinghof realisiert. Südlich am Plangebiet verläuft die St 2377, an die sich wiederum das Ilmtal anschließt. Nördlich liegt mit etwas Abstand die Filialkirche St. Ursula.

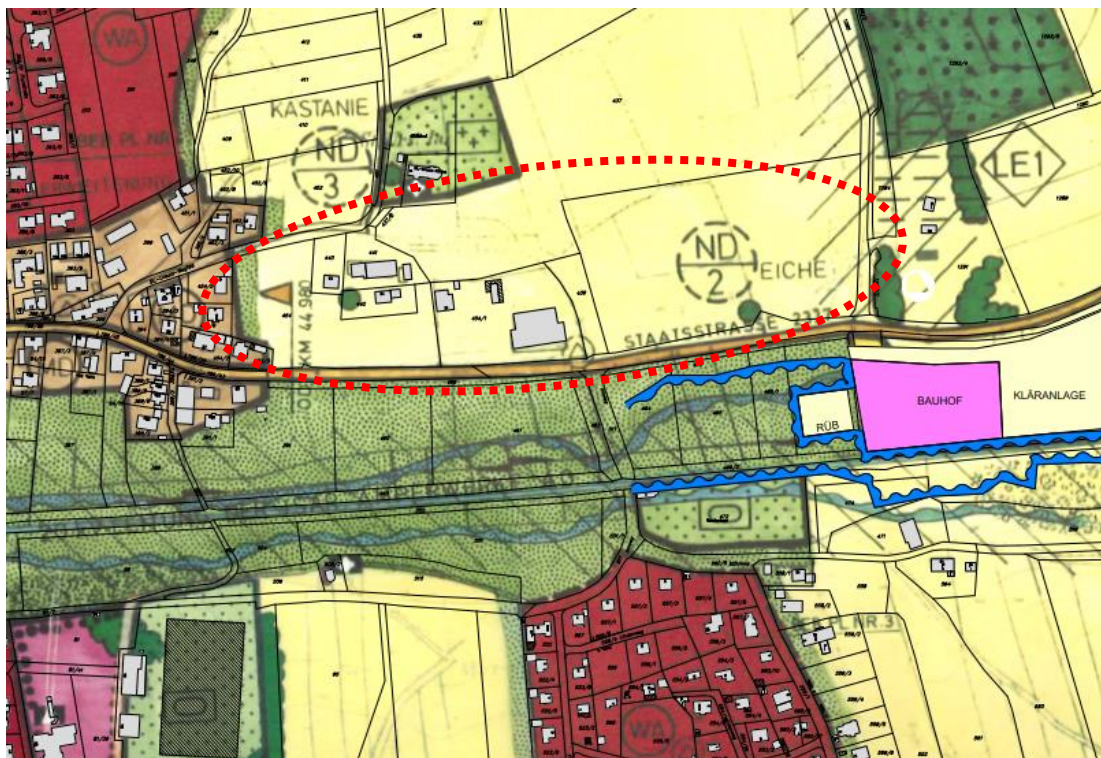


Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan, mit Kennzeichnung Plangebiet

Die zwischenzeitlich wirksam gewordene 18. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich Neubau Kläranlage und Gemeinbedarfsfläche kommunaler Bauhof ist in der Planzeichnung mit dargestellt.

Die Darstellung entspricht für das Plangebiet nicht mehr den aktualisierten Zielvorstellungen der Gemeinde und soll daher mit diesem Verfahren geändert werden.

5 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung von gewerblichen Baugrundstücken für ortsansässige Handwerks- und Gewerbebetriebe zur Stärkung der Wirtschaft. Die Gemeinde möchte ferner für die ortsansässige Bevölkerung vorhandene Arbeits- und Ausbildungsplätze sichern sowie entsprechend der steigenden Bevölkerungszahlen planerische Vorsorge treffen, dass wohnortnah weitere Arbeits- und Ausbildungsplätze entstehen können. Der Gemeinde liegen konkrete Anfragen vor.

Die bauliche Entwicklung ausgehend vom Siedlungsbestand (MD) im Westen soll über eine Intensivierung des Geländes rund um die ehem. Schreinerei, seit kurzem als Lagerhalle genutzt, mittig des Geltungsbereiches, nach Osten gesteuert werden. Zudem erfolgt durch die Planung eine städtebauliche Ordnung des gesamten baulichen Bestands (Fl.Nr. 440, 441, 442) um dem Anbindegebot als Zielvorgabe aus dem Landesentwicklungsprogramms (LEP 3.3 Z) zu entsprechen. Eine abschnittsweise Entwicklung soll auf den nachfolgenden Planungsebenen geprüft werden.

Der Standort ist für die Planung aufgrund der verkehrsgünstigen Lage direkt an der St 2337 am östlichen Ortsrand von Gumpersdorf geeignet. Das Gewerbegebiet stellt einen Lückenschluss zwischen bisher vereinzelt vorhandener Nutzungen dar.

Ebenso ist die Begrenzung von Einzelhandelsbetrieben auf Bebauungsplanebene anzustreben. In einem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe bis zur Schwelle der Großflächigkeit, also bis zu einer Verkaufsflächengröße von 800 m², zulässig. Ein vollständiger Ausschluss, oder eine Begrenzung auf z.B. untergeordnete Verkaufsflächen für die Vermarktung von betriebseigenen Produkten, ist auf Bebauungsplanebene zu prüfen und umzusetzen. Dabei sind auch die Auswirkungen einer Anhäufung mehrerer kleiner Einzelhandelsbetriebe zu bedenken. Eine Begrenzung der Einzelhandelsflächen im GE ist zur Stärkung eines großflächigen Nahversorgungsbetriebs an anderer Stelle im Gemeindegebiet ratsam. Ebenso kann damit die Ausrichtung des Gewerbegebiets auf produzierendes und verarbeitendes Gewerbe erreicht werden. Mit den Planungszielen für das Gewerbegebiet wird sich der Gemeinderat bedarfsorientiert auf Bebauungsplanebene auseinandersetzen.

Für den künftigen Bedarf an Wohnbauflächen werden derzeit parallel Entwicklungsmöglichkeiten nördlich des derzeitigen Planungsgebietes geprüft.

Das neue Gewerbegebiet markiert zukünftig den Ortseingang und damit das Erscheinungsbild des Ortes. Bei der Gestaltung des Gewerbegebietes, bei der Berücksichtigung des Baumbestands (Naturdenkmal) etc. soll auf diese besonderen Lageanforderungen im ländlich-dörflichen Umfeld und am Ortseingang eingegangen werden.

6 Planung

6.1 Vorhaben

Die Gemeinde strebt an bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche als Gewerbegebiet und gemischte Bauflächen zu entwickeln. Die Fläche soll eine kleinteilige und flexible Aufteilung ermöglichen, damit auf die vorhandene Nachfrage bei der Parzellierung bedarfsorientiert eingegangen werden kann.

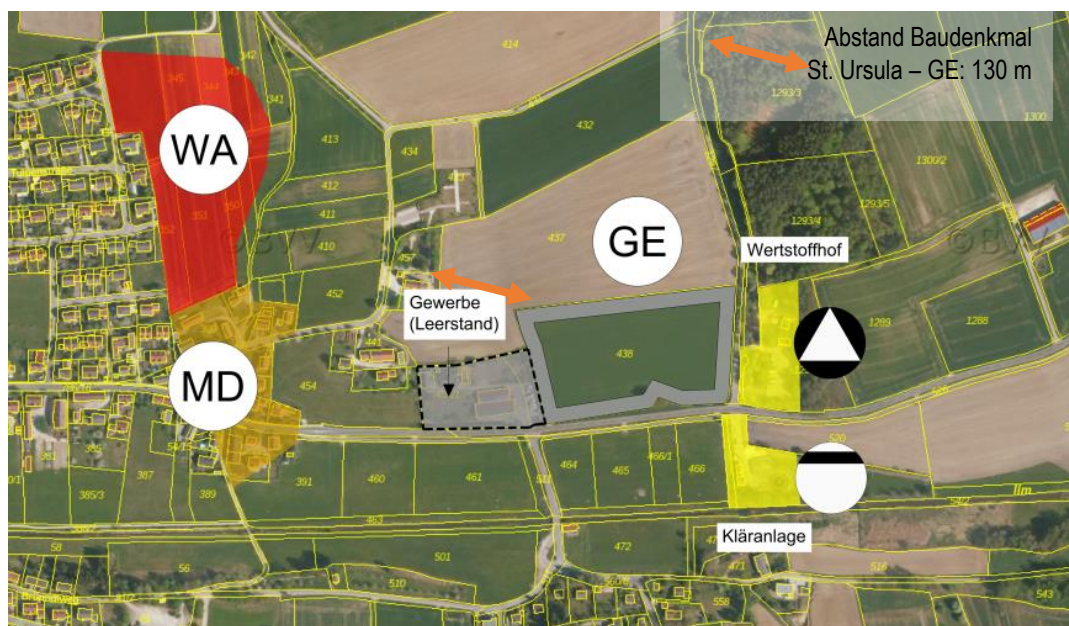


Abb. 4: Strukturkonzept (2021)

Neben der Neuausweisung von Flächen befinden sich im Plangebiet bereits ansässige Betriebe, die nunmehr in die geplante gemischte Baufläche integriert werden. Das ehemals leerstehende Gewerbe wird inzwischen wieder als Lagerhalle genutzt.

Zum Schutz des Baudenkmals St. Ursula ist ein ausreichender Abstand sowie eine umfassende Randeingrünung vorgesehen. Weitere Überlegungen zur Höhenlage des Gewerbegebietes und zur Höhenentwicklung der einzelnen Gebäude, um Blickbeziehungen zur Kirche ausreichend zu würdigen, sind auf Bebauungsplanebene anzustellen.

6.2 Darstellung Flächennutzungsplan

Die Darstellung im Flächennutzungsplan soll von „landwirtschaftlicher Fläche“ in „Gewerbegebiet“ und „gemischte Bauflächen“ geändert werden. Das geplante Gewerbegebiet soll sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen und daher zum nördlichen Landschaftsraum, zum östlich angrenzenden Talraum, zur höher gelegenen Kirche St. Ursula sowie zur Freisinger Straße angemessen eingegrünt werden.

Ferner werden Grünflächen zur Ortsrandeingrünung dargestellt, die teilweise mit einem Wegenetz durchzogen werden. Vorrangig dienen sie der Randeingrünung entlang der Verkehrswege, zur Kirche St. Ursula, sowie zur Gliederung der einzelnen Bauflächen. Der Grünbestand wurde dabei integriert. Das grüne Band zieht sich damit

am südlichen Rand des Plangebiets entlang und berücksichtigt im Westen die vorhandene Zufahrt am Ortsrand. Weitere Festsetzungen zur Feingliederung sind auf Bebauungsplanebene zu beachten. Die Wirksamkeit der Randeingrünung ist in Relation zu bringen von

Das Naturdenkmal „ND2 Eiche“ nördlich der St 2337 wird auf Flächennutzungsplanebene angemessen berücksichtigt und in die öffentliche Grünfläche für die Randeingrünung integriert bzw. das Gewerbegebiet zurückgenommen.

Desweiteren wurde im Einmündungsbereich der Gemeindeverbindungsstraße nach Larezhäusern in die St 2337 die Verkehrsfläche aufgeweitet, da an dieser Stelle die Unterbringung eines Kreisverkehrs vorbereitet wird.

Mit der Flächennutzungsplanänderung werden Flächen in folgender Größenordnung neu dargestellt:

Tab. 1: Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)

| Geltungsbereich | | 5,01 ha |
|-----------------|---|---------------------|
| 1. | Gewerbegebiet (GE) | 1,79 ha |
| 2. | Gemischte Baufläche (M) <i>davon bereits Bestand</i> 1,05 ha <i>davon Anbauverbotszone in Neuausweisung</i> 0,11 ha | 1,83 ha |
| 4. | Sonstige Grünflächen Ortsrandeingrünung <i>davon Wege</i> 0,11 ha | 1,34 m ² |
| 3. | Verkehrsflächen | 0,05 ha |

7 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden. Das BayStMWi hat ferner eine Auslegungshilfe zu den Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung (Stand: 15.09.2021) vorgelegt. Ergänzend zu den Grundlagen und Strukturdaten, die in der Begründung vorab zusammengestellt sind, geht der Bedarfsnachweis auf die demographische Entwicklung der Gemeinde ein, befasst sich mit Potentialflächen und schätzt den Bedarf ab. Demgegenüber steht die Flächenausweisung, die im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung vorgenommen werden soll.

Für die Gemeinde steht momentan kein Flächen- oder Leerstandsmanagement zur Verfügung.

Zur Landnutzung insgesamt hat der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum festgestellt, dass in 2021 der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsflächen an der Gemeindegebietsfläche 9,9 % beträgt, bei einem Landkreisdurchschnitt von 13,6 %.³

Die Gemeinde sieht den Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung in den Hauptorten Hilgertshausen und Tandern. Die gewerbliche Entwicklung soll wiederum vorrangig in Hilgertshausen vorangebracht werden, da der Hauptort über die Staatsstraßen St 2337 und St 2050 besser an die überörtlichen Verkehrswege angebunden ist.

7.1 Demographische Entwicklung

Ein Rückblick auf die Bevölkerungsentwicklung zeigt in den letzten Jahrzehnten ein stetes Bevölkerungswachstum.

Zur Zensus-Zählung im Mai 2011 umfasste die Bevölkerung 3.139 Personen, Ende 2020 dann 3.407 Personen. Die Veränderungen zum jeweiligen Vorjahr liegen in diesem Zeitraum weitgehend im positiven Bereich bis hin zu +2,7 %. In den Jahren 2011 (Korrektur nach Zensus-Zählung) und 2020 wurde ein geringer Rückgang der Bevölkerung von bis zu -0,6 % verzeichnet. In den Jahren 2012 und 2019 wurde der geringste Zuwachs mit lediglich 0,1% ermittelt.

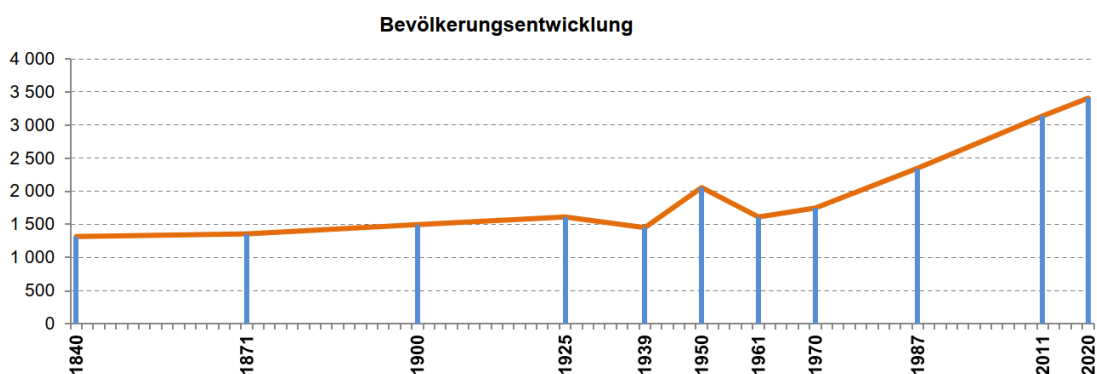


Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung seit 1840⁴

Bemerkenswert ist, dass seit ca. 1965 die Zahl der Lebendgeborenen die Zahl der Gestorbenen durchgehend übersteigt. Der stark schwankende Geburtenüberschuss liegt zwischen 3 und 21 Personen. Bei den Wanderungen, die gegenüber der natürlichen Bevölkerungsbewegung sehr viel stärker ins Gewicht fällt, zeichnet sich seit den 60er Jahren ein diffuses Bild ab. Immerhin zwischen 2008 und 2017 übersteigt die Zahl der Zugezogenen die Zahl der Fortgezogenen, und nach zwei Jahren fast Gleichstand (+/- 191 bzw. 227 Personen) übersteigt 2020 die Zahl der Fortgezogenen die Zahl der zugezogenen deutlich, absolut um 29 Personen. Trotz des Geburtenüberschusses kommt es daher in einigen Jahren zu einer Bevölkerungsabnahme. In die Jahre 2010 – 2019 mit einer Bevölkerungszunahme folgt zuletzt 2020 wieder ein Jahr mit einer Abnahme.

³ Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV): Kreisdaten Landkreis Dachau, Datengrundlage 2020, S. 36

⁴ Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2021, Querschnittsveröffentlichung Gemeinde Hilgertshausen-Tandern, herausgegeben Februar 2022

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung stieg seit 2011 von 41,1 auf 43,1 im Jahr 2020 kontinuierlich an. Demnach folgt die Gemeinde der allgemeinen Tendenz einer alternden Gesamt-Bevölkerung in einer parallelen Entwicklung, wobei das Durchschnittsalter jedoch weiterhin niedriger ist als im Landkreis Dachau oder in Oberbayern. Dazu trägt die ländliche Lage der Gemeinde bei, die besonders für Familien mit Kindern häufig als vorteilhaft angesehen wird.

Für die Zukunft geht das Landesamt für Statistik für den Landkreis Dachau von einem Bevölkerungswachstum bis 2041 gegenüber 2021 von „7,5 und mehr %“ aus. Der Landkreis liegt damit in der Kategorie „stark zunehmend“. Die Entwicklung liegt damit über dem Durchschnitt des Regierungsbezirks Oberbayern und deutlich über der Entwicklung Bayerns.

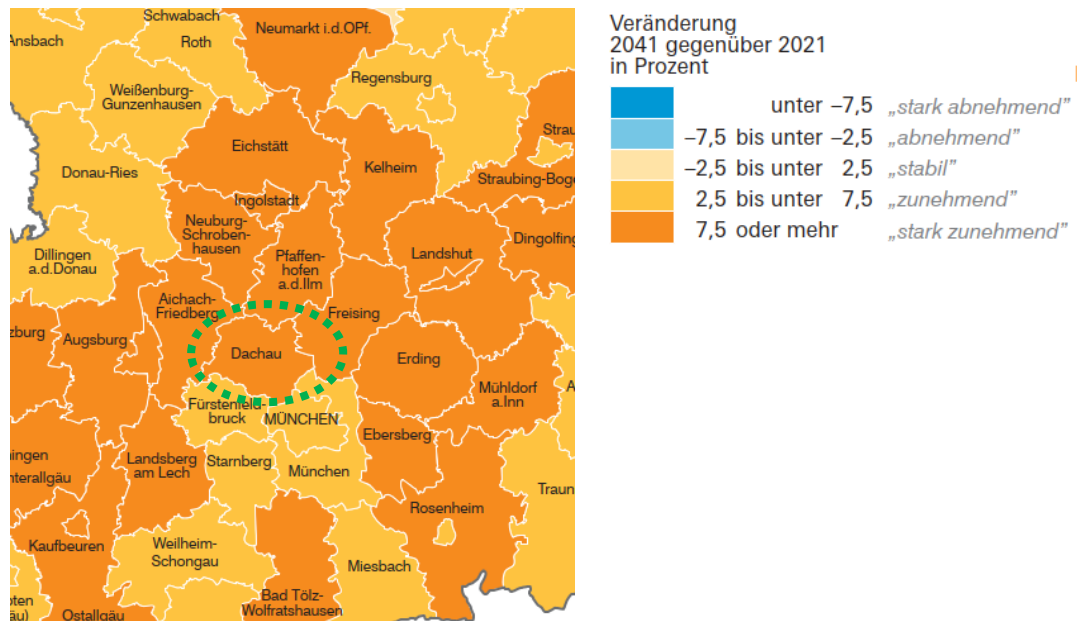


Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung in den Landkreisen Oberbayerns⁵

Für die Gemeinde prognostiziert das Landesamt eine hinter dem Landkreis-Durchschnitt liegende Entwicklung in der Kategorie von 2,5 bis 7,5 % „zunehmend“. Der Bevölkerungsanstieg erfolgt demnach von 3.410 Einwohnern im Jahr 2020 auf 3.600 EW im Jahr 2030 und 3.650 EW in 2033.

⁵ Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041

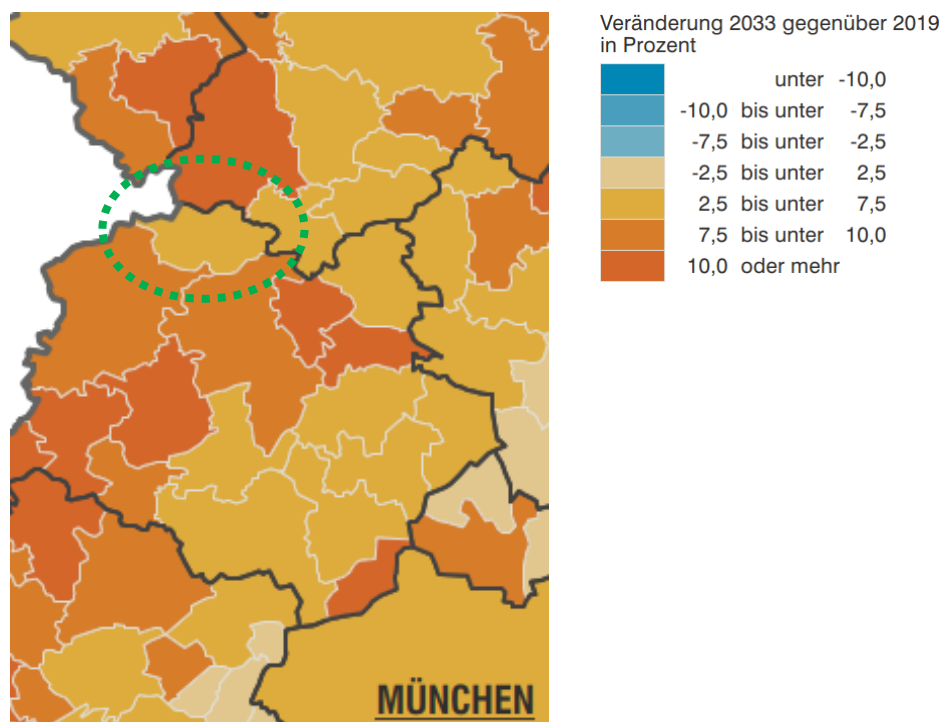


Abb. 7: Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Oberbayerns⁶

Für die nördlich benachbarten Gemeinden im Landkreis Pfaffenhofen oder im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen wurde ebenfalls ein „zunehmendes“ oder „stark zunehmendes“ Wachstumsszenario aufgezeigt.

7.2 Bedarf gewerblich genutzter Flächen

Der Bedarf in der Gemeinde Hilgertshausen resultiert einerseits aus konkreten Bedarfen ortsansässiger Betriebe. Ferner ist die Gemeinde bestrebt, durch Neuansiedlungen wohnortnahe Arbeits- und Ausbildungsplätze zu schaffen und die Weiterentwicklung der Gemeinde insgesamt durch die Ausweisung von Gewerbeflächen zu stabilisieren.

Vor allem ortsansässige Handwerksbetriebe haben bei der Gemeinde bereits um Flächen angefragt und sind konkret an einer Umsiedlung interessiert. Es handelt sich um drei Anfragen aus dem Handwerk, aus dem Bereich Zerspanungsmechanik und Baunebengewerbe. Ein Betrieb befindet sich in gemieteten Räumlichkeiten und geht davon aus, dass er zeitnah umsiedeln muss. Zwei Betriebe haben an ihren derzeitigen Standorten nicht genug Fläche zur Verfügung. Da es sich um eigentümergeführte Handwerksbetriebe handelt, ist eine enge Verbindung zu einer Wohnnutzung erforderlich. Die Nachfrage richtet sich damit an eine mischgebietsähnliche Nutzung, ggf. an ein Gewerbegebiet mit der Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnen, mit Grundstücksgrößen von rund 2.000 m².

Für die Gesamtentwicklung der Gemeinde ist Handlungsbedarf erkennbar mit Auswertung der Pendler-Verflechtungen. Da die Zahl der sozialversicherungspflichtig

⁶ Bayerisches Landesamt für Statistik, Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Oberbayerns, Veränderung 2033 gegenüber 2019 in Prozent, Ausschnitt, mit ergänzter Beschriftung

Beschäftigten (SVB) in den letzten ca. 10 Jahren stetig gestiegen ist, steigen auch die Pendler-Zahlen an.

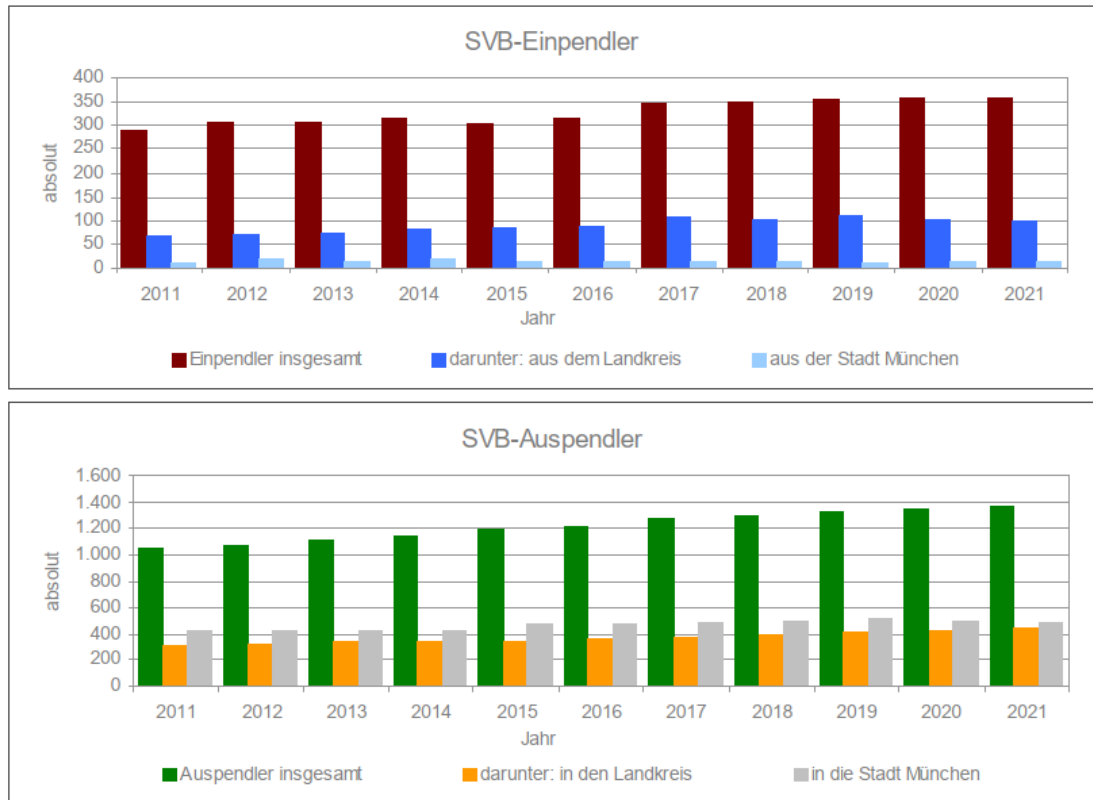


Abb. 8: Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Pendler⁷

Im Jahr 2020 gibt es zu den 545 Stellen für SVB im Gemeindegebiet 359 Einpendler und 186 SVB, die auch am Arbeitsort wohnen. In den letzten Zahlen (2010-2020) hat die Zahl der Einpendler um ca. 50 Personen zugenommen.

Demgegenüber stehen allerdings 1.532 SVB, die im Gemeindegebiet wohnen. 1.346 SVB verlassen das Gemeindegebiet täglich als Auspendler, lediglich 186 sind am Wohnort arbeitend. Die Zahl der Auspendler hat um knapp 300 Personen zugenommen.

Insgesamt lässt sich damit ein negatives Pendlersaldo von 987 Personen für 2020 und 1.015 Personen für 2021 feststellen. Trotz des Anstiegs an SVB-Stellen im Gemeindegebiet baut sich das Pendlersaldo in den letzten 10 Jahren kontinuierlich weiter in negative Richtung auf.

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) hat ferner zu den Pendlerdistanzen im Großraum München, ausgewertet für 2016, festgestellt, dass der Anteil der Fernpendler (> 50 km einfacher Fahrtweg) für die Gemeinde den negativen Spitzenwert von 40,9 Prozent erreicht.

Zur Reduzierung der Auspendler-Zahlen, die zur hohen Verkehrsbelastung im belasteten Münchner Norden beiträgt, kann die Gemeinde durch die Schaffung wohnortnaher Ausbildungs- und Arbeitsplätze beitragen.

⁷ Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV): Gemeinde Hilgertshausen-Tandern, Gemeindedaten, ausführliche Datengrundlage 2021, S. 31

Im Bereich der öffentlichen Finanzen spielt die Einnahmenseite der Gemeinde eine Rolle, wenn es um deren Fortentwicklung und die Bereitstellung gemeinwohlorientierter Einrichtungen und versorgungsrelevanter Infrastruktur geht. Die Gemeindesteuer-Einnahmen von 1.062 €/Einwohner liegen dabei weit unter dem Landkreisdurchschnitt mit 1.252 €/Einwohner. Bei der Verteilung der Einnahmen zeigt sich, dass rund 63 % aus der Einkommensteuer, rund 26 % aus der Gewerbesteuer (netto) stammt. Der Vergleich mit den Landkreis (ca. 60% Einkommenst., ca. 31% Gewerbest) zeigt, dass die Gemeinde weniger Einnahmen aus Gewerbesteuern generiert als andere Gemeinden im Landkreis.

Im Jahr 2020 ist die Zahl der Arbeitslosen in der Gemeinde wie auch andernorts wegen der Corona-Krise sprunghaft angestiegen, während sich die Jahre davor ein leicht schwankendes Bild zeigt.

Viele Strukturdaten lassen sich auf die ländliche Lage zwischen den überörtlichen Verkehrswege zurückführen. Zugleich sind die Oberzentren bzw. Metropolen München, Augsburg und Ingolstadt sowie der Flughafen München in weniger als 40 Minuten Fahrzeit erreichbar. Im Sinne gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen und zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Ausbildungs- und Arbeitsplätzen, die auch zu einer Verringerung des Verkehrsaufkommens beiträgt, bedarf es in der Gemeinde Hilgertshausen-Tandern der Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen für die Neuansiedlung von Gewerbe.

7.3 Bestehende Flächenpotentiale

Innenbereich

Im Innenbereich stehen keine Flächen für eine gewerbliche oder gemischte Entwicklung zur Verfügung. Weder sind brachgefallene Grundstücke, Leerstände oder gering genutzte Grundstücke in der Gemeinde bekannt.

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft schreitet zwar auch in der Gemeinde voran, jedoch sind keine leerstehenden oder aufgelassenen Hofstellen bekannt, die sich z.B. für die Nachnutzung durch einen Handwerksbetrieb eignen und eigentumsrechtlich zur Disposition stehen würden.

Gewerbegebiete

Die gewerbliche Entwicklung im Norden von Hilgertshausen ist vorrangig für flächenintensive Betriebe und großflächige Ansiedlungen geeignet, da das Gelände vergleichsweise eben ist, im Gegensatz zur allgemein eher hügeligen Topographie im Gemeindegebiet. Das Gewerbegebiet „GE nördlich der Ziegelei“ ist bereits weitgehend bebaut. Das im Norden des Umgriffs des Bebauungsplan liegende unbebaute Grundstück befindet sich im Privatbesitz und wird als Erweiterungsfläche für den ansässigen GE-Betrieb bevorratet. Im Gewerbegebiet beiderseits der Straße „Am Forstfeld“ sind die Grundstücke weitgehend bebaut. Lediglich am Ende der Stichstraße nördlich der Wendeanlage sind zwei Grundstücke noch nicht bebaut. Sie befinden sich allerdings bereits im Besitz von Gewerbebetrieben, so dass die Gemeinde davon ausgeht, dass sie zeitnah bebaut werden. Jedenfalls stehen die Grundstücke bereits jetzt nicht mehr für andere Betriebe zur Verfügung.

Der Bereich zwischen diesen beiden Gewerbegebieten entwickelt sich teilweise auf der Basis des § 34 BauGB (Innenbereich), ist aber in diesem Sinne bereits an die vorhandenen Betriebe südlich der Straße „Am Forstfeld“ als Potentialflächen verteilt. Eine öffentliche Erschließung ist hier nicht mehr möglich.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist eine Fortführung des Gewerbegebiets in Richtung Norden und Westen mit Anbindung zur St 2050 vorbereitet. Aufgrund der Böschungen und des Höhenversprungs zur Staatsstraße sind hohe Anforderungen an die Planung sowie ein vergleichsweise hoher Flächenabzug bei den Flächen für die Erschließung zu erwarten. Zudem konnte die Gemeinde zu keiner Einigung mit den privaten Flächeneigentümern kommen. Die Schaffung von Baurecht, ohne Möglichkeit die Bebauung der Flächen innerhalb eines bestimmten Zeitraums durch Zwischenerwerb, vertraglichen Verpflichtung o.ä. sicherstellen zu können, lehnt die Gemeinde mittlerweile ab.

Insgesamt lässt sich damit feststellen, dass im Norden von Hilgertshausen weder innerhalb der Bebauungspläne noch auf den im Flächennutzungsplan vorbereiteten Bauflächen, Flächen für die Ansiedlung von Handwerks- oder Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen.

7.4 Standortalternativenprüfung

Der Standort ist aufgrund der verkehrsgünstigen Lage, vorhandener Nutzungen und des Lückenschlusses zwischen benachbarten Nutzungen geeignet.

Für die seitens der Gemeinde angestrebte Ansiedlung eines Lebensmittel-Nahversorgers (Vollsortimenter) wurde die vorliegende Fläche und eine Fläche westlich von Hilgertshausen für die Entwicklung eines Sondergebiets Einzelhandel geprüft. Die Fläche südlich der Aichacher Straße wäre von Tandern aus besser erreichbar. Allerdings sind die Anbindung an die Aichacher Straße und mögliche Freihalteflächen zur Ilm noch nicht geklärt, weswegen eine endgültige Standortentscheidung noch aussteht.

Weitere Standortalternativen in Hilgertshausen entlang vorhandener Verkehrswege, ohne Restriktionen aus der Freihaltung des Talraums der Ilm oder anderer Gewässer, deren Umsetzung auch gesichert werden kann, bestehen nicht.

Eine interkommunale Gewerbeflächenentwicklung mit benachbarten Gemeinden wird nicht angestrebt. Die Gemeinde möchte vorrangig den Hauptort Hilgertshausen weiterentwickeln. An den Gemeindegebietsgrenzen liegen überwiegend Waldflächen oder ist nicht die notwendige verkehrliche Infrastruktur vorhanden. Eine Beteiligung an der gewerblichen Entwicklung in anderen Gemeinden löst nicht die dargestellte Problematik des negativen Pendlersaldos.

7.5 Zusammenfassung

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden ca. 1,83 ha gemischte Baufläche ausgewiesen. Davon entfallen rund 1,05 ha auf vorhandene Betriebe, deren Grundstücke zwar nicht vollständig ausgelastet sind, jedoch eindeutig diesen Betrieben zuzuordnen sind und für andere Betriebe nicht zur Verfügung stehen. Damit verbleibt

eine Entwicklungsfläche von rund 0,78 ha. Aufgrund der Topographie und der Anbauverbotszone ergibt sich ein höherer Flächenabzug als für vergleichbare Gebiete. Abzüglich eines pauschalen Flächenansatzes von ca.20-25% Abzugsflächen verbleibt rund 0,60 ha verwertbares Nettobauland in der gemischten Baufläche.

Mit der Planung wird ferner ein Gewerbegebiet mit einer Fläche von rund 1,79 ha vorbereitet. Abzüglich eines Flächenbedarfs für die Erschließung von rund 20 % verbleibt rund 1,43 ha Nettobauland im Gewerbegebiet. Die Flächengröße ist vergleichbar mit der Gewerbefläche südlich der Straße „Am Forstfeld“ mit 14.500 m² (1,45 ha), auf der 6 GE-Betriebe ansässig sind.

Aus konkreten Anfragen ergibt sich ein Bedarf für ortsansässige Handwerksbetriebe von insgesamt rund 6.000 m². Die Ansiedlung ist in der gemischten Baufläche genauso möglich wie im Gewerbegebiet, sofern Wohnen für Betriebsleiter ermöglicht wird (Regelung auf Bebauungsplanebene).

Die Gemeinde hält diese Flächenentwicklung angesichts des oben aufgezeigten Bedarfs zur Schaffung wohnortnaher Ausbildungs- und Arbeitsplätze und zur Verbesserung der Gemeindeeinnahmenverteilung für vertretbar. Sie hat ferner die Möglichkeit, über eine abschnittsweise Entwicklung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Entwicklung zeitlich zu staffeln.

8 Fachliche Belange

8.1 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

Umweltschutz

Im beiliegenden Umweltbericht wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung den Verlust von überwiegend landwirtschaftlich genutzter Fläche (Acker, Grünland) zur Folge hat, welche insgesamt eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben.

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Im geplanten GE-Gebiet, in etwa mittig nördlich der St 2337 ist ein Naturdenkmal vorhanden. Im Bereich der alten Eiche wird die Darstellung der GE-Fläche zurückgenommen, so dass auf das Naturdenkmal stärker Bezug genommen wird.

Die geplante Anlage führt zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, zudem kommt es zu einer großflächigen Versiegelung. Durch entsprechende Grünordnungsmaßnahmen, umfangreiche Ortsrandeingrünung, kann hierbei eine Aufwertung erreicht werden. Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird nach Beendigung der Bauarbeiten durch die Strukturierung des Geländes und Begrünung für störungsempfindliche Arten qualitativ aufgewertet.

Im Rahmen der Bebauungsplanung kann durch Festsetzungen der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden und durch konfliktvermeidende Maßnahmen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Durch die Planung sind – zusammenfassend betrachtet – keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Sie stellt eine geordnete Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange dar.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird der Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt und ein Ausgleich dargeboten.

Beim Ausgleichsflächenkonzept sollen auch die Belange der Landwirtschaft geprüft werden. Aus der Sicht des Landwirtschaftsamtes sollte der Verbrauch von landwirtschaftlichen Nutzflächen möglichst gering gehalten werden, mithilfe der folgenden Prüfansätze:

- Entsiegelungs- oder sonstige Rückbaumaßnahmen
- Inanspruchnahme von Ökokontoflächen (Erwerb von Ökopunkten auch einfach möglich z.B. über die Bayerische Kulturlandstiftung oder die ÖkoAgentur)
- Aufwertungsmaßen auf Flächen, die für den Naturschutz bevorzugt werden
- Produktionsintegrierte Maßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen
- Auswahl von Flächen mit niedriger Bonität
- Etwaige landwirtschaftliche Restflächen sollten mit heutiger Technik rationell nutzbar sein

Weitere Aspekte, wie z.B. die Aufwertung des Landschaftsraums im Gemeindegebiet, die Flächenverfügbarkeit etc. sind bei der Ausgleichsflächenauswahl ebenfalls mitzudenken.

Artenschutz

Von der Planung sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) und keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie betroffen. Auch sind keine Wasserschutzgebiete von dem Vorhaben betroffen.

Zudem befinden sich keine ASK Punkte der Artenschutzkartierung Bayern im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe.

Anhand einer artenschutzrechtlichen Potentialeinschätzung werden auf Bebauungsebene in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde genauere Aussagen zum Artenschutz möglich.

8.2 Denkmalschutz

Baudenkmäler

Baudenkmäler liegen nicht direkt im Plangebiet. Nördlich des Plangebiets liegt die höherliegenden Ferialkirche St. Ursula

Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege wird auf die besondere Bedeutung der Ursulakirche hingewiesen:

Gumpersdorf verfügt über zwei Baudenkmäler, die Mitte des 17. neu errichtete Filialkirche St. Ursula und die aus der Mitte des 18. Jahrhunderts stammende Bründlkapelle. Kirche und Kapelle flankieren die östliche Zufahrt in den Ort, die Bründlkapelle südlich davon an der Ilm gelegen, die Ursulakirche nördlich gegenüber und leicht erhöht auf einer Kuppe. Abgesehen von der Bebauung auf der Flurnummer 454/1 (eine leerstehende Gewerbehalle) hat sich der östliche Ortsrand seit der Errichtung von Kirche und Kapelle nur unwesentlich verändert. Die wohl bereits seit dem 18. Jahrhundert bestehende Hofstelle wurde im Lauf der Zeit zwar erheblich vergrößert, doch ist das Bauernhaus immer noch deutlich von der Kirche zurückgesetzt. Die größte Störung des Ortsrands stellen die Gebäude auf der Flurnummer 454/1 dar, wovon die Gewerbehalle am deutlichsten in Erscheinung tritt. Mit der Ausweisung eines Gewerbegebiets auf der Flurnummer 438 ergäbe sich eine erhebliche Beeinträchtigung der Ursulakirche, da deren seit fast 400 Jahren weitgehend erhaltene Alleinlage vor dem Ort nicht mehr gegeben wäre.

Der Gemeinderat hat sich mit der Ablehnung der Ortsentwicklung durch das Landesamt auseinander gesetzt. Der Abstand zwischen dem Kirchengebäude und der Nordwestecke des geplanten Gewerbegebiets beträgt rund 130 m. Die bestehende Bebauung südlich davon (ehem. Sägewerk; nach Nutzungsänderung: Lagerhalle) ist zwischen ca. 70 und 90 m entfernt. Die geplante Flächenausweisung rückt nicht näher an die Kirche St.-Ursula heran als die Bestandsbebauung. Der vorgesehene Abstand wird derzeit als ausreichend angesehen. Zudem ist eine Grünfläche im Norden des Plangebiets vorgesehen, die mit Pflanzgeboten versehen der Abschirmung dienen soll. Um die Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen gering zu halten, soll auf Bebauungsplanebene geprüft werden, ob im nördlichen Bereich des Gewerbegebiets die Ausweisung von Bauräumen zurückgenommen werden soll. Die nördlichen Grundstücksfreiflächen können als Lager, Stellplatz- oder Rangierflächen genutzt werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen im GE- und MI-Gebiet wird auf Bebauungsplanebene reglementiert. Auf dieser Planungsebene kann anhand von Geländeschnitten die Höhenentwicklung im Vergleich zum Kirchengebäude aufgezeigt und geprüft werden.

Zusammengefasst wird aus Sicht der Gemeinde mit der Freihaltung von Flächen und der Ausweisung von Grünflächen zur Durchgrünung auf Flächennutzungsplanebene bereits ausreichend auf Abstand und Abschirmung geachtet. Mit den aufgezeigten Bedarfen und nach Prüfung alternativer Standorte wird an der vorbereitende Flächendarstellung auf Flächennutzungsplanebene festgehalten.

Bodendenkmäler

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

In unmittelbarer Nähe der Pfarrkirche St. Ursula und des Friedhofs werden Relikte früherer Vorgängerbauten vermutet. Es wäre möglich, dass sich in der Nähe weitere archäologischen Befunde befinden könnten (z.B. Relikte von Vorgängerbauten).

8.3 Klimaschutz

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. 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.

Wichtige Handlungsfelder sind 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.

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel:

- Schutz von Grundstücksfreiflächen und Pflanzgebot gegen die Hitzebelastung
- Begrenzung der Versiegelung und Vorgabe sickerfähiger Bodenbeläge zur örtlichen Versickerung von Niederschlagswasser

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken:

- Pflanzgebot zur Verbesserung der CO₂-Bindung

Im Gebäudeenergiegesetz (2020) wurde für Neubauten die Verwendung mindestens einer erneuerbaren Energiequelle vorgesehen, wozu auch gebäudenaher Energiequellen wie z.B. Sonne, Wind oder Kraft-Wärmekopplung gehören. Ferner enthält das Gesetz Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden.

8.4 Bodenschutz, Grundwasser

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.

Sollten im Zuge der Bauleitplanung Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt zu informieren (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen fest-zulegen.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich der jeweiligen Bauherrenschaft, die ihr Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Dachau eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

Betroffenheit wassersensibler Bereich

Der südöstliche Teil des Plangebiets liegt im wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. 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 diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zur Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

Der wassersensible Bereich wird sich voraussichtlich auf das geplante GE-Gebiet flächenmäßig durch die Ausweisung von randlichen Grün- und Verkehrsflächen nur sehr gering auswirken. Die Thematik ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans genauer zu beachten.

8.5 Immissionsschutz

Geruch

Südöstlich des Plangebietes liegt die Kläranlage in Hilgertshausen.

Für die von der Kläranlage ausgehenden Gerüche wurde eine Immissionsprognose zu 18. FNP-Änderung „Kläranlage und kommunaler Bauhof“ erstellt. Die Geruchsstundenhäufigkeit nördlich der St 2337 und westlich dem Abzweig zum Ferlhof (Gemeindeverbindungsstraße) liegt bei weniger als 8 %. Sie liegt damit unter der für GE oder MI-Gebiete angesetzten Jahresgesamtzeit von 15% oder 10%.

Lärm

Die geplanten gewerblichen Nutzungen können zu Lärmeinwirkungen auf die bestehenden Wohnnutzungen führen. Eine entsprechende Prüfung der zu erwartenden Lärmimmissionen sollte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt werden. Eine gutachterliche Prüfung obliegt der Bebauungsplanebene, mit Festlegung der genauen Gebietskategorie, und der überbaubaren Grundstücksfläche auf der Betroffenen genauer ermittelt und ggf. erforderliche Maßnahmen rechtlich verbindlich festgesetzt werden können.

9 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegebiets soll über die vorhandene Gemeindeverbindungsstraße nach Larezhäusern erfolgen. In der Planzeichnung vorbereitend

dargestellt ist ein möglicher Ausbau des Knotenpunktes St 2337 / GVS zum Kreisverkehr. Die erforderliche Fläche soll freigehalten werden. Der Abstand zwischen Kreisverkehr und Zufahrt zum Gewerbegebiet ist auf den nachfolgenden Planungsebenen zu klären (Einmündung zum GE-Gebiet, Bebauungsplan) und soll einerseits ausreichend weit vom Knotenpunkt entfernt, andererseits eine flächensparsame Anbindung des Gewerbegebiets beachten.

Freizuhaltende Sichtflächen an der Einmündung sind auf Bebauungsplanebene zu kennzeichnen. Der Straßenbaulastträger weist darauf hin, dass innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen außer Zäunen keine neue Hochbauten errichtet werden dürfen; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an die St 2337 Freisinger Straße. Entlang der Freien Strecke von Staatsstraßen gilt gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen (inklusive Stellplätze, Aufschüttungen, ...) bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke ein Bauverbot, das auf Bebauungsplanebene bei der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche und einer geeigneten Regelung zu Nebenanlagen, Werbeanlagen etc. zu beachten ist. Die Anbauverbotszone ist im Flächennutzungsplan dargestellt. Innerhalb der Anbauverbotszone sind keine Werbeanlagen und sonstige Hinweisschilder zulässig. Außerhalb sind weitere Reglementierungen zum Schutz der Verkehrssicherheit erforderlich, die auf Bebauungsplanebene getroffen werden. Werbende und sonstige Hinweisschilder sind gem. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird. (§ 33 StVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Weitere vertragliche Regelungen mit dem Straßenbaulastträger und die Prüfung, inwiefern immissionsschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich werden, sind parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans vorzunehmen, mit Festlegung der genauen Gebietskategorie und der überbaubaren Grundstücksfläche.

Umgang mit Niederschlagswasser

Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen

Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

Brandschutzschutz

Die nächstgelegene Feuerwehr ist die Freiwillige Feuerwehr Hilgertshausen, durch diese kann eine Löschgruppe gestellt werden. Unterstützt wird diese durch die Freiwillige Feuerwehren aus dem Gemeindegebiet Hilgertshausen-Tandern. Ein Hubrettungsfahrzeug steht hier in der Hilfsfrist nicht zur Verfügung.

Durch die Gemeinde bzw. durch einen beauftragter Zweckverband ist die Löschwasser-Grundmenge bereitzustellen und zu unterhalten. Beim Bau von Gewerbebauten in diesem Gebiet ist eine Löschwassermenge von 1600 l/min (96 m³/h) über mindestens 2h bereitzustellen. Die Regelungen zur Bereitstellung von Löschwasser, der Lage der Hydranten sowie zum ersten Löschangriff sind zu beachten.

Im Rahmen der Objektplanung sind weitere Anforderungen zu Flucht- und Rettungswegen, einschließlich anleiterbarer Stellen im Gelände, Abstand zur Brüstungshöhe (aufgrund der Leiterlänge wäre das mit der Ausstattung der örtlichen Feuerwehr derzeit 8,0 m), Lauflängen etc. zu beachten.

Die Hinweise sind auch auf den nachfolgenden Planungsebenen zu beachten.