

**ZUSAMMENFASSENDE
ERKLÄRUNG
GEMÄSS § 6a ABS. 1 BauGB
ZUR
1. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG
DER GEMEINDE MARZLING
LANDKREIS FREISING**



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung	2
2. Verfahrensablauf	3
3. Berücksichtigung der Umweltbelange	3
4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	4
5. Alternative Standorte	8

1. Anlass und Ziel der Planung

Als vorbereitender Bauleitplan hat der Flächennutzungsplan die Aufgabe, die bauliche und sonstige Entwicklung einer Gemeinde vorzubereiten und die sich daraus ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen darzustellen.

Die Gemeinde Marzling verfügt über einen von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 14.06.2007 und mit Änderungsbescheid vom 16.01.2008 genehmigten Flächennutzungsplan, der in einer 1. Änderung gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Feuerwehrhaus Marzling“ geändert wird. Der Bereich des Planungsgebietes ist im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO dargestellt.

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist die Absicht der Gemeinde Marzling eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche am nordöstlichen Ortsausgang des Hauptortes Marzling auf den Flächen der Gemarkung Marzling, Flurstück 608/1 TF und 533/2 TF, einer neuen Nutzung zuzuführen und die Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen. Geplant ist hier die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses. Die im Südosten anschließende Fläche soll als öffentliche Grünfläche dargestellt werden mit einem Sickerbecken, das als Maßnahme zur Regenrückhaltung und Versickerung für das Baugebiet „Bachwinkel Süd“ bereits besteht.

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan stellt das Änderungsgebiet bereits als Entwicklungsfläche im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO dar. Mit dieser Darstellung steht der Flächennutzungsplan den im Bebauungsplan Nr. 27 „Sondergebiet Feuerwehrhaus Marzling“ beabsichtigten Ausweisungen entgegen. Um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickeln zu können, ist der Flächennutzungsplan daher in diesem Bereich zu ändern. Die Fläche wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ (SO FW) und einer öffentlicher Grünfläche mit Versickerungsbecken dargestellt.

Das Ziel der Gemeinde Marzling ist, die Freiwillige Feuerwehr von Marzling angemessen unterzubringen und zu sichern. Die Gemeinde Marzling sieht sich deshalb in der Pflicht, die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses zu ermöglichen.

Die Änderungsfläche selbst liegt am nordöstlichen Ortsrand vom Hauptort Marzling im Ortsdurchfahrtsbereich der Freisinger Straße. Diese mündet ca. 400 m nordöstlich direkt in die Staatsstraße 2350. Im nördlichen Anschluss an die Freisinger Straße befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die wiederum von der Staatsstraße begrenzt werden.

Da der Standort außerhalb des Bebauungszusammenhangs von Marzling im Außenbereich liegt, und in diesem ein solches Vorhaben nicht zugelassen werden kann, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 2 Abs.1 BauGB als Genehmigungsgrundlage für das Vorhaben erforderlich. Mit der Festsetzung einer Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ werden darin insbesondere die Belange des Zivilschutzes gemäß § 1 Abs.6 Nr.10 BauGB berücksichtigt. Bei der städtebaulichen Integration des Bauvorhabens ist das Orts- und Landschaftsbild berücksichtigt. Der Flächenverbrauch wird auf das notwendige Maß beschränkt. Die Bildung eines neuen Ortsrandes und seine Einbindung in die Landschaft werden durch intensive Begrünung und Festlegung von Grünflächen erreicht, die gleichzeitig Funktionen der Oberflächenentwässerung übernehmen können.

Die 1. Flächennutzungsplanänderung wurde notwendig, um dieses Gebiet den aktuellen Planungen anzupassen.

Auf der Grundlage der Beteiligungsverfahren für den Geltungsbereich wurde die zusammenfassende Erklärung gefertigt.

2. Verfahrensablauf

- a. Der Gemeinderat Marzling hat in der Sitzung vom 22.03.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.04.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
- b. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 21.02.2019 hat in der Zeit vom 18.04.2019 bis 17.05.2019 stattgefunden.
- c. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 21.02.2019 hat in der Zeit vom 18.04.2019 bis 17.05.2019 stattgefunden.
- d. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 04.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.07.2019 bis 26.08.2019 beteiligt.
- e. Der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 04.07.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.07.2019 bis 26.08.2019 öffentlich ausgelegt.
- f. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats in der Fassung vom 19.09.2019 die 1. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 19.09.2019 festgestellt.
- g. Das Landratsamt hat die 1. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom 16.12.2019, AZ: 43-610-100/15 gemäß § 6 BauGB genehmigt.
- h. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am ausgefertigt.
- i. Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 19.12.2019 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung eines Bauleitplanes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung fand eine Bewertung der Planung unter Berücksichtigung der in einschlägigen Fachgesetzen formulierten Ziele statt. Es wurden die bewährten Prüfverfahren eingesetzt, die eine weitgehende abschließende Bewertung ermöglichen.

Für die Flächennutzungsplanänderung wurde nach § 2a BauGB ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erstellt. Anhand der ermittelten Bestandssituation im Plangebiet wurden die Umweltauswirkungen, die vom Vorhaben ausgehen, prognostiziert und der Umfang und die Erheblichkeit dieser Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter abgeschätzt. Es lässt sich feststellen, dass durch die geplanten Nutzungen alle Schutzgüter betroffen sind.

Die Beschreibung der Planung und ihrer Auswirkungen lässt erkennen, dass trotz Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Schaffung eines Ausgleiches, nachteilige Umweltauswirkungen in überwiegend geringem Maß zu erwarten sind, die jedoch, bezogen auf den Untersuchungsraum als vertretbar eingestuft werden können.

Die folgende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Boden	mittel
Wasser	gering
Klima/Luft	gering
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	gering

Um negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft zu vermindern, sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszugleichen oder zu ersetzen. Zum Ausgleich des Eingriffs sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Für die geplante Nutzung ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 2693 m², der außerhalb des Planungsumgriffs nachgewiesen wird. Der Nachweis der Ausgleichsflächen erfolgt zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 „Sondergebiet Feuerwehrhaus Marzling“.

Für die externen Ausgleichsflächen wird das Grundstück Fl.Nr. 150, Gemarkung Thonstetten, Stadt Moosburg a. d. Isar zur Verfügung gestellt.

Darüber hinaus wurde zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, der mit Datum vom 30.01.2019, erstellt vom Büro für Landschaftsökologie - Dipl.-Ing. (FH) Hartmut Schmid - 93093 Donaustauf, der Planbegründung als Anlage beigefügt ist. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben unter Berücksichtigung geeigneter konfliktvermeidender Maßnahmen und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen mit den artenschutzrechtlichen Vorgaben vereinbar ist.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung zwar nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind, jedoch im Rahmen sachgerechter Abwägung die Baugebietsentwicklung als hinnehmbar anzusehen ist.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Zeit vom 18.04.2019. bis 17.05.2019 wurden 31 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Das Landratsamt Freising wurde separat beteiligt. Von Seiten des Landratsamtes Freising, als eine der Behörden, haben 7 Fachstellen keine Einwände geäußert. Von 3 Fachstellen des Landratsamtes (SG 41 - Altlasten und Bodenschutz, SG 42 - Untere Naturschutzbehörde sowie der Kreisbrandrat des Landkreises Freising) und weiteren 6 Behörden wurden Hinweise und Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht. Diese wurden geprüft und führten gemäß der Abwägung teilweise zu Änderungen der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen bzw. wurden in der Begründung berücksichtigt und im Umweltbericht konkretisiert. Von den restlichen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde mitgeteilt, dass weder Anregungen noch Bedenken gegen die Planung vorgebracht werden oder es wurde keine Stellungnahme abgegeben. Stellungnahmen von Bürgern wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nicht abgegeben.

Die in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken und ihre Würdigung sind nachfolgend dargestellt:

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)	
Stellungnahme	Art und Weise der Berücksichtigung
<p><u>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding mit Schreiben vom 15.05.2018</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Betroffene Änderungsflächen grenzen an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. – Hinweis zur Sicherstellung der ungehinderten Zufahrt der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. – Hinweis zur Gewährleistung der ungehinderten Bewirtschaftung angrenzender Ackerflächen im Bereich der Ausgleichsflächen. – Anmerkung zum Mindestabstand von Bäumen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. 	<ul style="list-style-type: none"> → Kenntnisnahme → Keine Einschränkungen oder Erschwerungen durch das Bauvorhaben. → Keine Einschränkungen oder Erschwerungen durch das Bauvorhaben. → Anmerkung zum Grenzabstand von Bäumen ist bereits in den grünordnerischen Festsetzungen zur Satzung aufgenommen. Regelung auch im Rahmen von Art. 48 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB)
<p><u>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 14.05.2019</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Hinweis auf Meldepflicht eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern. – Hinweis auf Regelungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) bei Auffinden von Bodendenkmälern. 	<ul style="list-style-type: none"> → Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Bodendenkmäler im Planungsbereich nicht bekannt. → Kenntnisnahme und Weitergabe des Hinweises an die am Bau beteiligten Unternehmen.
<p><u>Deutsche Bahn AG DB Immobilien mit Schreiben vom 15.05.2019</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Anmerkungen zu immobilienrechtlichen und infrastrukturellen Belange. – Allgemeine Hinweise bei Bauten nahe der Bahn. 	<ul style="list-style-type: none"> → Anmerkungen wurden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Keine Beeinträchtigung des Bahnbetriebes durch das Bauvorhaben. → Kenntnisnahme und Beachtung der allgemeinen Hinweise bei Bauten nahe der Bahn.
<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 13.05.2019</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Hinweis auf das Vorhandensein bereits bestehender Telekommunikationslinien der Telekom und Beachtung der Lage sowie Unversehrtheit im Zuge der weiteren Planung und Ausführung. 	<ul style="list-style-type: none"> → Kenntnisnahme und Berücksichtigung im Zuge der weiteren Planungen und Ausführung.

<p><u>Eisenbahn Bundesamt mit Schreiben vom 27.05.2019</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Hinweis auf Betroffenheit des Eisenbahnbundesamtes von der Planung, jedoch bei Beachtung der formulierten Nebenbestimmungen keine Bedenken.- Empfehlung zur Beteiligung der Deutschen Bahn AG.	<ul style="list-style-type: none">→ Kenntnisnahme und Berücksichtigung im Zuge der weiteren Planungen und Ausführung.→ Beteiligung der DB Netz AG am Verfahren bereits erfolgt.
<p><u>Kreisbrandrat d. Lkr. FS, M. Danner, mit Schreiben vom 01.05.2019</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Anmerkungen und Empfehlungen bezüglich der notwendigen Flächen für die Feuerwehr, Löschwasserversorgung und Rettungshöhen.	<ul style="list-style-type: none">→ Kenntnisnahme sowie Berücksichtigung im Rahmen der weiteren Planungen (insbesondere der Erschließungsplanung) und Ausführung Die allgemeinen Belange des abwehrenden Brandschutzes sind bereits unter C. Hinweise durch Text im Bebauungsplan erfasst.
<p><u>Landratsamt FS, SG 41, Altlasten, mit Schreiben vom 10.05.2019</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Derzeit kein Eintrag ins Altlastenkataster, dennoch Vorhandensein von Altlasten und Bodenverunreinigungen möglich.- Verweis auf die Beachtung der Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden. Aufnahme Passus in Begründung und textliche Hinweise.- Hinweis auf die Einhaltung der sog. Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchG) und Entsorgung des anfallenden Aushubmaterials im Falle einer Kontamination.	<ul style="list-style-type: none">→ Bodengutachten bereits erstellt. Es wurden keine Belastungen festgestellt.→ Entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen sowie in die Begründung aufgenommen.→ Kenntnisnahme und Berücksichtigung im Rahmen der weiteren Planungen und Ausführung. Erstellung eines Bodenmanagementkonzeptes.
<p><u>Landratsamt Freising, SG 42, Untere Naturschutzbehörde, mit Schreiben vom 25.04.2019</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Geplante Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche nicht ausreichend- Ausgleichsflächengröße stimmt nicht mit dem amtlichen Liegenschaftskataster überein.- Festsetzung weiterer Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.- Festsetzung zum Bodenabstand der Einfriedungen ergänzen.	<ul style="list-style-type: none">→ Ausgleichsfläche wird durch ergänzende Maßnahmen umgestaltet.→ Flächengröße wurde angepasst→ Verbreiterung der östlichen Ortsrandeingrünung auf 4 m.→ Festsetzung wurde ergänzt.

<ul style="list-style-type: none"> – Informationen und Vorschläge zur Vermeidung von Vogelschlag. – Hinweis zur Prüfung der geplanten Beleuchtungsanlagen auf Reduzierung bzw. Vermeidung. 	<ul style="list-style-type: none"> → Anregung wurde nicht aufgenommen, da keine spiegelnden Fassaden und großflächige Glasflächen geplant sind. → Beachtung der lichttechnischen Prüfkriterien in den nachgeordneten Planungen und Ausführung.
<p><u>Wasserwirtschaftsamt München, Heißstraße 128, 80797 München vom 08.05.2019</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Anmerkungen zur Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser. 	<ul style="list-style-type: none"> → Die Anmerkung wurde aufgenommen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die in der Zeit vom 25.07.2019 bis 26.08.2019 erfolgte, wurden von Bürgern keine Einwendungen vorgebracht. Insgesamt wurden in beiden Beteiligungsphasen keine Stellungnahmen von Bürgern abgegeben. Gleichzeitig erfolgte die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Alle wichtigen Anregungen und Hinweise z.B. zur Erschließung, zur Versickerung, zum Immissionsschutz, zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen usw. wurden berücksichtigt und inhaltlich gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches abgearbeitet. Die Ergebnisse wurden in die Begründung / Umweltbericht eingearbeitet.

Folgende eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden beschlussmäßig behandelt:

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)	
Stellungnahme	Art und Weise der Berücksichtigung
<p><u>Freisinger Stadtwerke mit Schreiben vom 23.07.2019</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Hinweis zur Möglichkeit einer Versorgung mit Erdgas. 	<ul style="list-style-type: none"> → Kenntnisnahme und Interessensbekundung
<p><u>Kreisbrandrat d. Lkr. FS, M. Danner mit Schreiben vom 02.09.2019</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Anmerkungen und Empfehlungen bezüglich der notwendigen Flächen für die Feuerwehr, Löschwasserversorgung und Rettungshöhen. 	<ul style="list-style-type: none"> → Kenntnisnahme sowie Berücksichtigung im Rahmen der weiteren Planungen (insbesondere der Erschließungsplanung) und Ausführung.

5. Alternative Standorte

Die Prüfung von Alternativstandorten innerhalb des Gemeindegebietes ergab, dass keine geeigneten Flächen mehr verfügbar sind. Die Gemeinde Marzling als Träger der Feuerwehr benötigt jedoch zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Feuerwehr für den Hauptort einen neuen, ausreichend großen Standort für das Feuerwehrgerätehaus. Der alte Standort des Feuerwehrgerätehauses in der Kirchstraße ist aus einsatztaktischer und feuerwehrtechnischer Sicht nicht mehr akzeptabel.

Die Suche nach einem neuen Standort konzentrierte sich auf Bereiche an der Rudlfinger Straße und Freisinger Straße, da von hier aus der Einsatzbereich hinsichtlich der Hilfsfristen optimal abgedeckt werden kann. Neben der Lage des Standortes musste bei der Standortsuche berücksichtigt werden, dass das Feuerwehrgerätehaus verkehrlich gut erschlossen ist und die Fläche für das Gerätehaus selbst sowie den erforderlichen Außenbereich, einschließlich Stellplätze, ausreichend Platz bietet.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll der Standort für das Bauvorhaben möglichst in die bestehende Bebauung einer Ortslage integriert werden. Der Raum- und Freiflächenbedarf und die Forderung nach einer optimierten Verkehrsanbindung schränken die Anzahl geeigneter und verfügbarer Grundstücke jedoch stark ein. Nach einer Voruntersuchung möglicher Standorte stehen innerhalb von Marzling keine weiteren geeigneten Grundstücke zur Verfügung, so dass nur die unmittelbare Ortsrandlage in Frage kommt.

Um die Kosten und damit die Versiegelung gering zu halten, wird das Vorhaben an die bestehende Freisinger Straße angebaut. Wegen der fehlenden Anbindung ist ein Standort weiter Richtung Rudlfing ortsplanerisch nicht sinnvoll. Zudem sollte ein Feuerwehrhaus möglichst nah am Ortskern sein. Als idealer Standort hat sich die überplante Fläche an der Freisinger Straße herausgestellt. Um den Einsatzbereich abzudecken liegt diese Fläche optimal und durch die Anbindung über den Kreisverkehr an die Rudlfinger Straße ist eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit auch zu den Einsatzorten südlich der Bahnlinie gegeben. Andere Planungsstandorte stehen zudem derzeit nicht zur Verfügung.

Aufgestellt am 18.12.2019



Wacker

Gemeinde Marzling

Dieter Werner, Erster Bürgermeister
Marzling, den
