

Markt

Markt Schwaben

Lkr. Ebersberg

Bauleitplanung

22. Änderung
des Flächennutzungsplanes i.d.F.v. 1981
für das Gebiet „nördlich der Lilienthalstraße
und des Adalbert-Stifter-Wegs“

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

Breitenbach

Aktenzeichen

MSC 1-32

Datum

14.03.2024 (Feststellungsbeschluss)
19.10.2023 (Entwurf)
13.07.2023 (Vorentwurf)

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

1. Vorbemerkung

Auf den Flächen eines in Markt Schwaben geplanten Gewerbegebietes (GE) soll ein Rechenzentrum für den Freistaat Bayern entstehen. Für dieses Vorhaben wurde zunächst die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 (Aufstellungsbeschluss 30.06.2022) in die Wege geleitet. Da es sich um eine Außenbereichsfläche handelt und das bisher dargestellte GE in ein Sondergebiet (SO) fortentwickelt werden soll, hat der Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 13.07.2023 den Beschluss zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) getroffen. Der Umgriff der 22. FNP-Änderung umfasst das Grundstück mit der Fl.Nr. 1063 mit einer Größe von ca. 1,84 ha.

Mit der 22. FNP-Änderung werden die bisherigen Ziele/ Darstellungen geändert in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Rechenzentrum samt nördlicher Ortsrandeingrünung. Die östliche Eingrünung entfällt.

Die 22. FNP-Änderung wurde am 14.03.2024 und damit vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 93, vom Marktgemeinderat festgestellt.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden auf Ebene des Bebauungsplans Nr. 93 umfangreich erfasst (Umweltprüfung, saP, div. Untersuchungen zum Mindestabstand zum benachbarten Biomasseheizwerk im Adalbert-Stifter-Weg, Schalltechnische Untersuchung, Baugrunduntersuchung). Die Ergebnisse wurden auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt im Umweltbericht dokumentiert.

Im Umweltbericht zur 22. Flächennutzungsplanänderung werden zudem die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft (mit Klimaschutz und Klimaanpassung), Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie Mensch (Immissionsschutz und Erholung) und Kultur- und Sachgüter dargestellt und die voraussichtlichen Wechselwirkungen und Umweltrisiken beschrieben. Demgemäß ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter. Jedoch ergeben sich negative Folgen für den Biotopverbund und das Landschaftsbild. Es ist mit mittleren negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten, Biotope, biologische Vielfalt zu rechnen. Zudem bestehen erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild.

Diese Eingriffe werden durch Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, ausgeglichen.

3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Das Regelverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB wurde durchgeführt, nicht immer zeitgleich mit dem Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 93. Der Bebauungsplan wird nach Feststellung der 22. FNP-Änderung als Satzung beschlossen werden.

Die Stellungnahmen wurden im FNP-Änderungsverfahren mit folgenden Ergebnissen abgewogen:

- Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist auf mögliche unbekannte

Bodendenkmäler hin, die Begründung der 22. FNP-Änderung wurde entsprechend ergänzt.

- Der Abwasserzweckverband Erdinger Moos möchte sichergestellt wissen, dass durch den Anschluss des Plangebietes an das Kanalnetz die Abwasserqualität nicht negativ beeinflusst und die vertragliche Einleitmenge nicht überschritten wird. Der Markt Markt Schwaben geht davon aus, dass keine negativen Beeinflussungen vorliegen. Die Stellungnahme wird Bauvollzug (Entwässerungsplan, Einleitmenge) berücksichtigt
- Aus der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen, die die Notwendigkeit der 22. FNP-Änderung hinterfragt. In ähnliche Richtung geht die Stellungnahme des Landratsamtes, SG Bauleitplanung. In der Begründung wurde daraufhin die Notwendigkeit der Änderung der Flächendarstellung von einem GE zu einem SO herausgestellt. Nur im SO kann auf einen konkreten Nutzungszweck (hier Rechenzentrum) beschränkt werden. Im GE-Gebiet sind alle Nutzungen gem. § 8 BauNVO zulässig bzw. wären diese mit erhöhtem städtebaulichen Begründungsaufwand auszuschließen.
- Die Untere Naturschutzbehörde äußerte sich zu den CEF-Maßnahmen, die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt. Ebenso die Stellungnahme des Landesbundes für Vogelschutz, da erst im Bebauungsplan die in der Stellungnahme angesprochenen CEF-Maßnahmen und die Dimension der Gebäude geregelt werden.
- Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten weist auf den Verlust landwirtschaftlich wertvoller Flächen und die Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung hin, die jedoch aufgrund der bloßen Nutzungsänderung einer bestehenden GE-Darstellung in eine SO-Fläche zu keiner Änderung der Planung führen.
- Der Bayernwerk Natur GmbH geht es um ihr bestehendes Heizwerk, an das, vorbereitet durch die 22.FNP-Änderung und den Bebauungsplan Nr. 93, künftig die Gebäude Rechenzentrum heranrücken werden. Jegliche Einschränkungen des Heizwerksbetriebs sind zu vermeiden und umgekehrt die Beeinträchtigungen des Rechenzentrums aufgrund des Heizwerksbetriebs. In der der Begründung zur 22. FNP-Änderung wurden daraufhin die auf Bebauungsplanebene abzuarbeitenden Immissionsschutzbelange vermerkt.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Freistaat Bayern hat im Vorfeld der Planungen für das Rechenzentrum Grundstücke Standorten in verschiedenen Gemeinden geprüft und sich für Markt Schwaben entschieden. Innerhalb des Gemeindegebietes kamen auf Grund der speziellen Anforderungen an Rechenzentren keine anderen Standorte in Frage. Die Fläche ist seit 1982 für gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Es handelt sich um eine bloße Anpassung des Nutzungszwecks einer bereits bestehender FNP-Baufläche.

Markt

Markt Schwaben, den 26.04.2024

Michael Stolze, Erster Bürgermeister

