



GEMEINDE WEICHERING

LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

3. Flächennutzungsplanänderung "Erweiterung Gewerbegebiet Weichering"

Begründung

zur Planfassung vom 15.03.2021

Projekt-Nr.: 3045.016

Auftraggeber:

Gemeinde Weichering

Kapellenplatz 3

86706 Weichering

Telefon: 08454 9497-0

Fax: 08454 9497-22

E-Mail: info@weichering.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

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	5
4	Anlass und Ziel der Planung.....	5
5	Sonstige Belange	6
5.1	Umwelt und Artenschutz.....	6
5.2	Denkmalschutz.....	6

1 Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Weichering hat in seiner Sitzung am 10.02.2020 beschlossen, für das Gebiet "Erweiterung Gewerbegebiet Weichering" den Flächennutzungsplan zu ändern. Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplans erstreckt sich auf die Grundstücke mit den Flurnummern 990 (Teilfläche), 979 (Tf.), 981, 982, 983, 984, 985 (Tf.), jeweils Gemarkung Weichering und die Grundstücke 789 (Tf.), 899 (Tf.), 900 (Tf.), 901 (Tf.), 902, 903, jeweils Gemarkung Lichtenau.

Ziel der Planung ist die Darstellung von Gewerbeflächen zur Erweiterung des bestehenden, westlich angrenzenden Gewerbegebietes, und zur Umsiedlung des im Geltungsbereich des Planungsgebietes bestehenden Wertstoffhofes. Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans und folglich für die Errichtung eines neuen Wertstoffhofes und zur Erweiterung bestehender Betriebsflächen geschaffen werden.

Die Größe des Geltungsbereichs umfasst ca. 5,80 ha.

2 Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs

Das Gemeindegebiet von Weichering liegt im Osten des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen und grenzt im Osten unmittelbar an das Stadtgebiet von Ingolstadt an.

Die Gemeinde ist über die in Ost-West-Richtung verlaufende Bundesstraße B16 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Große Kreisstadt Neuburg (Mittelzentrum) ist ca. 9 km, das Oberzentrum Ingolstadt ca. 10 km entfernt.

Das Planungsgebiet liegt im Südosten von Weichering, südlich der B 16. Es grenzt an das Gewerbegebiet Weichering an.

Das Gelände ist relativ eben.

Im Planungsgebiet befindet sich auf der Fl. Nr. 983 der Wertstoffhof der Landkreisbetriebe Neuburg-Schrobenhausen für die Gemeinden Weichering und Karlshuld.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Belange der Landes- und Regionalplanung

Weichering ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP, 2013) im allgemeinen ländlichen Raum 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)

Im **Regionalplan der Region Ingolstadt** wird Weichering keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Das Gemeindegebiet wird als „*Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll*“ dargestellt und liegt auf der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung Ingolstadt - Neuburg - Donauwörth.

Die Entfernung zum Oberzentrum Ingolstadt beträgt ca. 10 km.

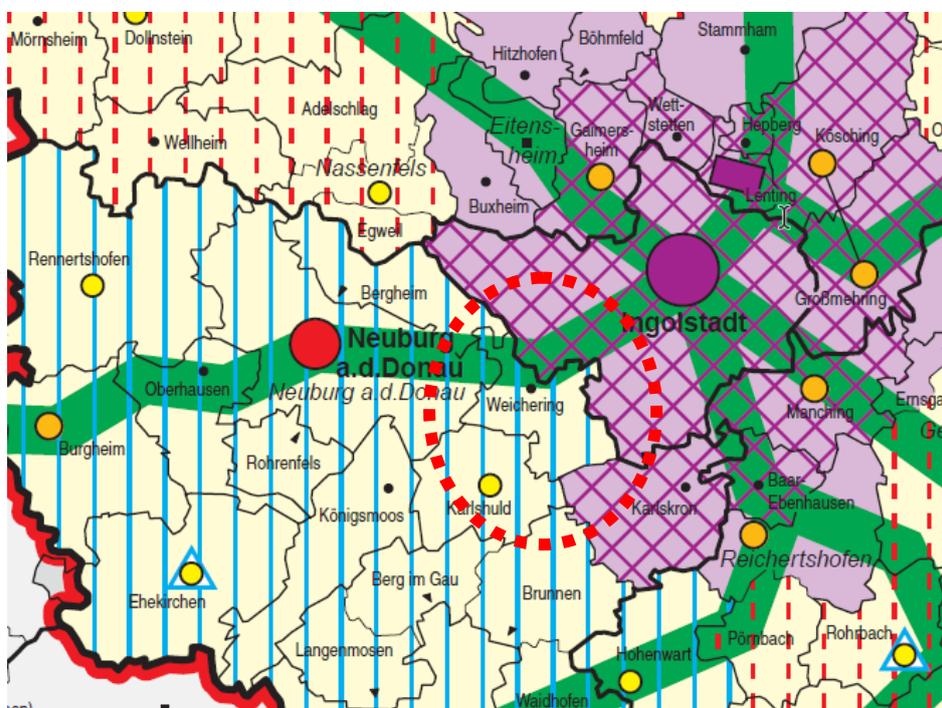


Abbildung 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplanes der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung (B III 1.1 bis 1.5):

- „Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.
- Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.
- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.

- Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.
- Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.“

Für das Gemeindegebiet von Weichering trifft der Regionalplan die Einstufung als „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“ mit folgenden Grundsätzen (A II 2 G):

- Der Bereitstellung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen ist besonderer Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.“

Darüber hinaus sind folgende Aspekte des Regionalplanes zu beachten und zu nennen:

- Das Wachstum von Wirtschaft und Bevölkerung läuft in der Region Ingolstadt derzeit dynamisch ab. Dementsprechend besteht weiterhin ein nicht unerheblicher Bedarf an Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Zunahme der Bevölkerung in der Region bis ca. 2020 anhalten, wenn u.U. auch nur leicht. In Teilräumen sind auch Abnahmen nicht auszuschließen. (B III, zu 1.1 bis 1.1.2)
- Als Lebensraum und Heimat kommt den Gemeinden für eine nachhaltige Raumentwicklung eine entscheidende Bedeutung zu. Sie tragen mit ihrer eigenständigen lokalen Entwicklung zur dynamischen Gesamtentwicklung der Region bei. Bei ihren Entscheidungen sollen die langfristigen ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Auswirkungen bei allen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. (A III, zu 1, G)
- Der Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit und die Bewältigung des Strukturwandels sind zentrale Anliegen der regionalen Entwicklung. Dabei sind derzeit vor allem die Weiterentwicklung bestehender Betriebe zu gewährleisten und günstige Bedingungen für Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen und arbeitsplatzschaffende Investitionen anzustreben. (A I, Leitbild G)
- Um den Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll „zu stärken, bedarf es weiterer Anstrengungen, entsprechende gewerbliche Betriebe anzusiedeln, was in Anbetracht der strukturellen und konjunkturellen Probleme eine längere Zeit benötigen dürfte“ (A II zu 2 G).

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

Die Lärmschutzzone um den Flugplatz Neuburg-Zell wurde aufgehoben.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weichering einschließlich seiner bisherigen Änderungen ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Für eine geordnete Gewerbeflächenentwicklung ist die 3. Flächennutzungsplanänderung notwendig und dient als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung).

4 Anlass und Ziel der Planung

Im Planungsgebiet, südlich der B 16 an der Glockenbecherstraße liegt derzeit der gemeinsame Wertstoffhof der Gemeinden Karlshuld und Weichering.

Die Fläche des Wertstoffhofes ist in Besitz der Firma Schem.

Aufgrund des dringenden Erweiterungsbedarfs für das angrenzende Betriebsgelände der Firma Schem im Gewerbegebiet Weichering wird diese Fläche kurzfristig dem Wertstoffhof nicht mehr zur Verfügung stehen.

Die Landkreisbetriebe sind schon seit geraumer Zeit auf der Suche nach einem neuen Standort, welcher zum einen an das überörtliche Straßennetz angebunden, und von allen Ortsteilen der Gemeinden gut erreichbar ist, zum anderen nicht in Konflikt mit sensiblen Wohnnutzungen steht.

Der Flächenbedarf für den Wertstoffhof (Standorte Sammelcontainer für Wertstoffe - sonst keine weiteren Nutzungen) liegt bei ca. 0,5 ha.

Die Landkreisbetriebe Neuburg-Schrobenhausen haben mehrere Alternativflächen geprüft. Konkret verfügbar wäre die Fl.Nr. 514 (Gemarkung Karlshuld) nördlich des Ortsteils Neuschwettingen. Gem. Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (vom 02.09.2019) wurde dieser Standort jedoch als nicht ausreichend angebunden eingeschätzt.

Aufgrund der guten Anbindung an das Straßennetz und der günstigen Lage zu allen Ortsteilen der beiden Gemeinden wird nun der vorliegende Standort, östlich des bestehenden Wertstoffhofes weiterverfolgt.

Die Ausweisung der Gewerbefläche dient, neben der Verlagerung des Wertstoffhofes, der seit dem Jahr 2001 an diesem Standort ansässigen Firma Schem Truck Service GmbH.

Der Betrieb beschäftigt derzeit 26 Mitarbeiter. Auf der Erweiterungsfläche sind neben einem Werkstattgebäude zur Wartung und Instandsetzung von Nutzfahrzeugen, Abstellflächen, sowie die Errichtung einer E-Tankstelle, auch für den öffentlichen Bereich, geplant.

Wohnnutzungen sollen im gesamten Gebiet ausgeschlossen werden.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) wird der Umgriff auf die aktuell notwendigen Flächen reduziert.

Grundlage hierfür wird ein Erschließungskonzept, das eine wirtschaftliche Anbindung der Gewerbeflächen, verbunden mit einer Neuordnung der Flurstücke (besse-

rer Grundstückszuschnitte) und Anpassung der Wirtschaftswege darstellen soll, sein.

Ebenso sind die Belange des Immissionsschutzes und der Wasserwirtschaft auf Ebene der Bebauungsplanung weiter zu berücksichtigen.

5 Sonstige Belange

5.1 Umwelt und Artenschutz

Im Rahmen der im Umweltbericht dargestellten Umweltplanung wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge hat, die insgesamt betrachtet geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Lediglich auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nach jetzigem Stand erhebliche Auswirkungen zu erwarten.

Der Umfang der erforderlichen Gehölzfällungen ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht quantifizierbar – die Eingriffs- Ausgleichsregelung erfolgt auf Ebene Bebauungsplan.

Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

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

Durch die Planung sind – zusammenfassend betrachtet – keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

5.2 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet liegt das kartierte Bodendenkmal D-1-7234-0812 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“.

Im weiteren Verfahren soll die Möglichkeit einer konservatorischen Überdeckung des Denkmals geprüft werden.

Pfaffenhofen, 15.03.2021