



GEMEINDE WEICHERING

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Bebauungsplan „GE Weichering – Erweiterung mit Wertstoffhof und Teiländerung Bebauungsplan ,GE Weichering“

Begründung

zur Planfassung vom 23.11.2020

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

Bearbeitung:

Ursula Burkart, Architektin und Stadtplanerin

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Bauleitplanung	4
3	Beschreibung des Plangebiets	4
3.1	Lage	4
3.2	Erschließung	5
3.3	Beschaffenheit.....	5
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	6
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
4.2	Regionalplan	6
4.3	Flächennutzungsplan	8
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	10
5	Ziele und Zwecke der Planung	10
6	Festsetzungen	11
6.1	Art der baulichen Nutzung	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	11
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Abstandsflächen	11
6.4	Verkehrsflächen	12
6.5	Gestalterische Festsetzungen	12
6.6	Grünordnerische Festsetzungen.....	13
6.7	Sonstige Festsetzungen	13
7	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	14
8	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes	15
9	Weitere Belange	16
9.1	Denkmalschutz.....	16
9.2	Klimaschutz.....	16
9.3	Bodenschutz.....	17
10	Flächenbilanz	18
11	Umsetzung und Auswirkungen der Planung	18

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Umgebende Bebauung und Landschaftsstruktur mit Darstellung des Planungsgebiets (Quelle: www. geoportal.bayern.de/bayernatlas.de , aufgerufen am 08.10.2020)	6
Abb. 1:	Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplanes der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab	8
Abb. 2:	Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergheim (i.d.F. von Juli 2009) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab	9
Abb. 1:	Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Bergheim (i.d.F. von September 1966) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab	10

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel.....	16
Tab. 2:	Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken.....	17
Tab. 3:	Flächenbilanz (Größenangaben gerundet)	18

1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat Weichering hat in seiner Sitzung am 23.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Weichering – Erweiterung mit Wertstoffhof und Teiländerung Bebauungsplan „GE Weichering““ im Hauptort Weichering im Regelverfahren beschlossen. Ziel der Planung ist die Erweiterung des bestehenden, östlich angrenzenden und bereits vollständig aufgesiedelten Gewerbegebietes und die Umsiedlung des im Geltungsbereich des Planungsgebietes bestehenden Wertstoffhofes.

Die Gemeinde beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die rechtlichen Voraussetzungen und eine angemessene städtebauliche Ordnung hierfür zu schaffen. Die Größe des Geltungsbereichs umfasst ca. 5,83 ha.

2 Bauleitplanung

Zur Schaffung von gewerblicher Baufläche hat sich die Gemeinde Weichering entschieden, den vorliegenden Bebauungsplan im Regelverfahren aufzustellen. Die dazugehörige 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Weichering erfolgt im Parallelverfahren.

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen. Nach aktuellem Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessenen längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor.

Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden.

Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

Auf Grundlage der bisherigen Bewertung wird der Entwurf des Bauleitplanes daher mit der Begründung (ggf. und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

3 Beschreibung des Plangebiets

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

3.1 Lage

Das Plangebiet selbst hat einen Umgriff von ca. 5,83 ha und umfasst die Flurnummern 990 (Teilfläche), 981, 982, 983, 985 (Tf.), 1000/10, 1000/11 und 1002 jeweils Gemarkung Weichering und die Grundstücke 789 (Tf.), 899 (Tf.), 900 (Tf.), 901 (Tf.), 902, 902/1, 903, jeweils Gemarkung Lichtenau.

Das Gemeindegebiet von Weichering liegt im Osten des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen und grenzt im Osten unmittelbar an das Stadtgebiet von Ingolstadt an. Das Planungsareal befindet sich im Südosten des Hauptorts Weichering, direkt angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet auf weitgehend ebener Flur.

3.2 Erschließung

Überörtliche Zusammenhänge:

Weichering ist über die in Ost-West-Richtung verlaufende Bundesstraße B16 an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. So ist die Große Kreisstadt Neuburg in ca. 12 km und über die B16 und B13 das Oberzentrum Ingolstadt in 20 km Entfernung erreichbar. An die Bundesautobahn A9 ist Weichering über die Anschlussstelle Ingolstadt-Nord, in ca. 15 km Entfernung angebunden.

Der Flughafen und die Landeshauptstadt München befinden sich in rund 85 km Entfernung, was einer Fahrtzeit von ca. 75 min entspricht.

Die nächstgelegene Bahnlinie ist die Bahnlinie Donauwörth - Ingolstadt, welche am Haltepunkt Neuburg, in rund 12 Kilometern Entfernung gelegen, erreicht werden kann, die nächste Bahnlinie Ingolstadt – München in ca. 20 km Entfernung. Über Linienbusse besteht zudem eine direkte Verbindung nach Ingolstadt, Neuburg und Schrobenhausen.

Plangebiet:

Das Plangebiet selbst wird über die Weicheringer Straße, die den Geltungsbereich quert an das bestehende örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Diese mündet in unmittelbarer Nähe in die Bundesstraße B16 und somit in das übergeordnete Straßennetz.

3.3 Beschaffenheit

Die an das Planungsgebiet angrenzende Siedlungsstruktur stellt sich als Gewerbegebiet mit überwiegend klein- und mittelständischen Unternehmen dar. Zudem befindet sich die Fa. Scherm sowie der gemeinsame Wertstoffhof der Gemeinden Karlshuld und Weichering im Planungsgebiet.

In direktem Umfeld zum Gewerbegebiet sowie zum Plangebiet befindet sich freie Landschaft. Diese stellt sich zum geringen Teil als Grünfläche und überwiegend als intensive Ackerfläche dar. Relevante Grünstrukturen sind in unmittelbarer Nähe des Wertstoffhofs vorhanden. Zudem befindet sich entlang der Grundstücksgrenze der Fl.Nrn. 983 und 984 ein mit Altgras bewachsener Ranken. Das bestehende Gewerbegebiet weist eine Ortsrandeingrünung auf.

Im Planungsgebiet befindet sich zudem ein Feldkreuz, das von zwei Bäumen flankiert wird, sowie zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wirtschaftswege.



Abb. 1: Umgebende Bebauung und Landschaftsstruktur mit Darstellung des Planungsgebiets (Quelle: www.geoportal.bayern.de/bayernatlas.de, aufgerufen am 29.10.2020)

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

In der Strukturkarte zum **Landesentwicklungsprogramm** (LEP 2013, Anhang 2) werden die Flächen der Gemeinde Weichering als „*Allgemeiner Ländlicher Raum*“ dargestellt, welcher im Osten direkt an den „*Verdichtungsraum*“ um das Regionalzentrum Ingolstadt angrenzt.

„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)

4.2 Regionalplan

Der **Regionalplan der Region Ingolstadt** definiert das Gemeindegebiet Bergheim als „*Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll*“. Zudem liegt es an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Neuburg-Ingolstadt).

Die Entfernung zum Oberzentrum Ingolstadt beträgt ca. 20 km. Die Entfernung zum nächstgelegenen Mittelzentrum, d. h. der Kreisstadt Neuburg beträgt ca. 12 km, nach Donauwörth sind es ca. 45 km. Zur Bezirkshauptstadt und Landeshauptstadt München sind es ca. 87 km.

Von der Planung sind keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete der Wasserwirtschaft oder der Windenergie betroffen, ebenso wenig regionales Trenngrün, Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Regionale Grünzüge oder landschaftliche Vorbehaltsgebiete.

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 Marktgemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.
- In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Marktgemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.
- Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. (...)
- Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. (...)
- Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.“

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

- „Die strukturelle Schwäche dieses Teilraumes ist neben der Stärkung der Wirtschaftskraft vor allem durch die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung unter Berücksichtigung der natürlichen Lebensräume zu überwinden.
- 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.

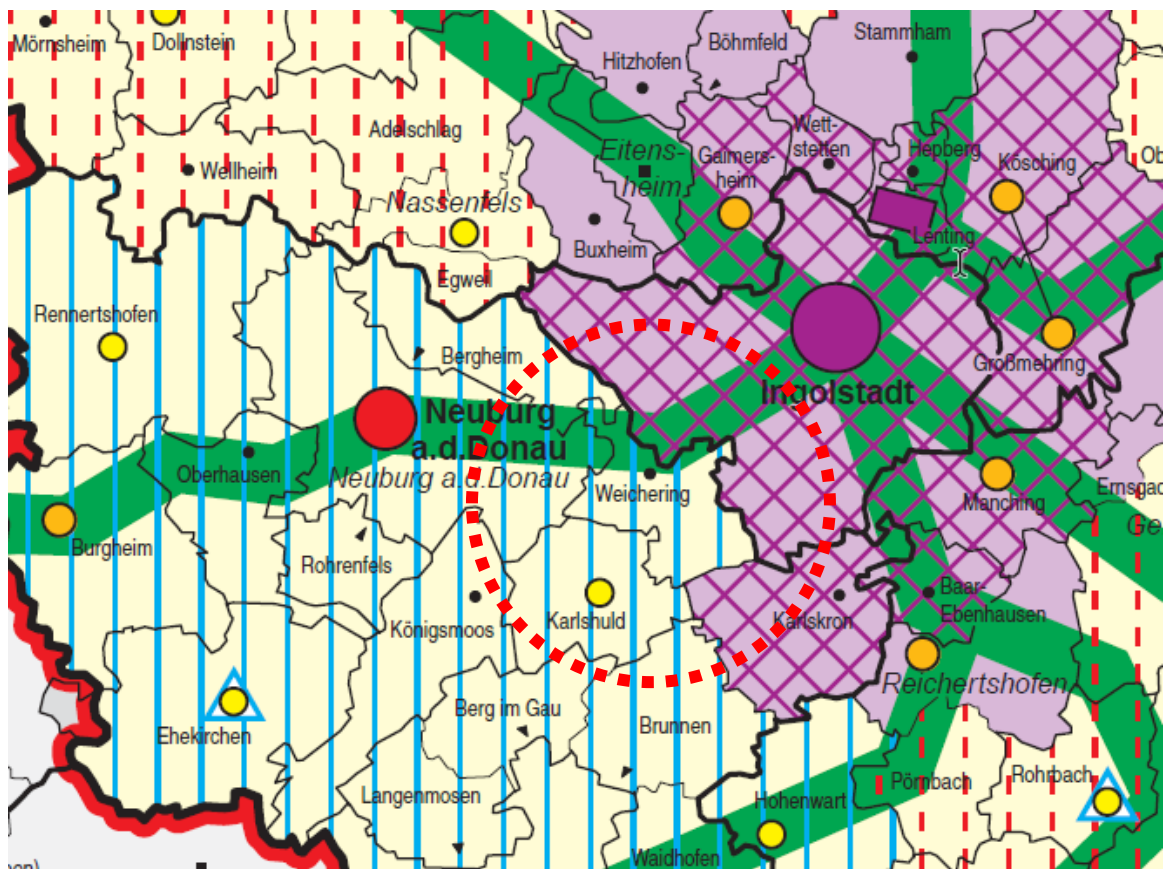


Abb. 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplanes der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

4.3 Flächennutzungsplan

Im festgestellten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Weichering ist der relevante Bereich als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Die Weicheringer Straße und die vorhandenen Wirtschaftswege werden als Verkehrsflächen dargestellt. Das bereits bestehende Gewerbegebiet Weichering ist als solches gekennzeichnet und weist eine Ortsrandeingrünung auf.

Da die Darstellungen des Flächennutzungsplans mit den Expansionswünschen der Fa. Scherm und dem Standort des Wertstoffhofs sowie den Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan nicht übereinstimmen, hat die Gemeinde Weichering bereits in seiner Sitzung am 10.02.2020 beschlossen, für das Gebiet „Gewerbegebiet Weichering - Erweiterung“ den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan zum 3. Mal zu ändern.

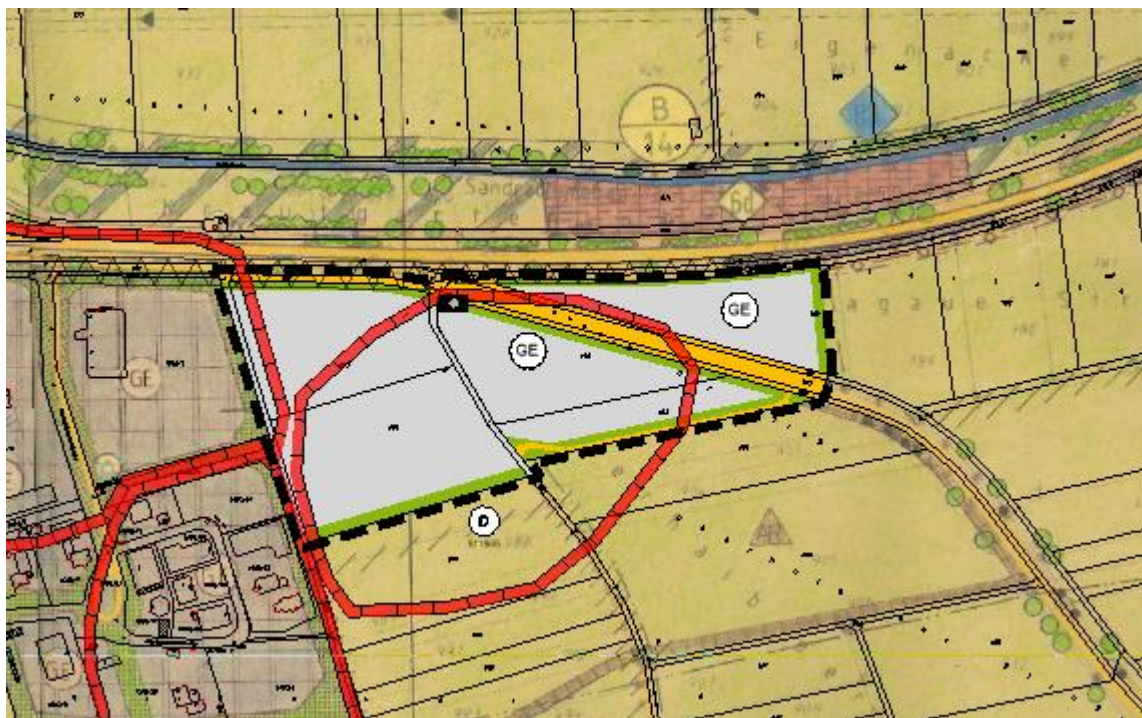


Abb. 2: Auszug aus dem im Änderungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weichering (i.d.F. von 26.10.2020) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne



Abb. 1: Auszug aus dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Weichering“ der Gemeinde Weichering (i.d.F. von 19.05.1995) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Weichering“ der Gemeinde Weichering setzt für die benachbarte Siedlung ein Gewerbegebiet in offener Bauweise mit Ringerschließung und Ortsrandeingrünung vor.

5 Ziele und Zwecke 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 Firma Scherm benötigt Erweiterungsflächen für Abstellflächen zum bestehenden Truck-Service Betrieb. Zudem sind Büroflächen, sowie öffentliche Elektro-Ladesäulen geplant. Wohnnutzungen sollen im gesamten Gebiet ausgeschlossen werden.

6 Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird wie in dem angrenzenden Gewerbegebiet ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet nicht zugelassen. Gem. § 1 Abs. 5 Nr.1 BauNVO werden alle Ausnahmen des § 8 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes, da sie nach Ansicht der Gemeinde nicht dem beabsichtigten Charakter des Gebiets entsprechen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Als Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 19 BauNVO die für ein Gewerbegebiet höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um die Baufelder größtmöglich auszunutzen.

Zudem wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximale Wandhöhe von 11,00 m begrenzt. Die Wandhöhe ist traufseitig vom an der Wand tiefstgelegenen Geländepunkt bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Außenwand mit der Dachhaut zu messen.

Bei Flachdächern wird zusätzlich die Ausbildung einer die zugelassene Wandhöhe um 50 cm überragende Attika zugelassen.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OK-FFB-EG) darf dabei am Gebäudeeingang max. 0,40 m über dem geplanten Gelände liegen.

Die Festsetzungen sollen eine ausreichende Dichte für ein Gewerbegebiet in Ortsrandlage bereitstellen.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Abstandsflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen mit 3 Baufeldern festgesetzt. Im Norden entlang der Bundesstraße B 16 und der dazugehörigen Anbauverbotszone wird die Baugrenze mit einem Abstand von 6,50 – 3,00 m bzw. ca. 2,00 m im Bereich des Wertstoffhofes festgesetzt. Zu den Straßenverkehrsflächen und Grünflächen wird ein Abstand von 3,00 m

eingehalten. Auf Flurnummer 983 wird die Baugrenze im Süden entlang der öffentlichen Grünfläche und im Norden entlang der Fläche mit Feldkreuz wird die Baugrenze enger gefasst, so dass das Baugrundstück größtmöglich ausgenutzt werden kann.

Im Bereich des Wertstoffhofes rücken die Baugrenzen näher an die Grün- bzw. Straßenverkehrsflächen heran, so dass der konkrete Planentwurf des Wertstoffhofes als solcher auch baulich umgesetzt werden kann.

So dass eine dem Charakter eines Gewerbegebiets angemessene Bebauung entstehen kann wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, so dass auch Gebäudelängen von mehr als 50,00 m erlaubt sind.

Die Abstandsflächen sind gem. Art. 6 der Bayer. Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

6.4 Verkehrsflächen

Die Weicheringer Straße, die den Geltungsbereich quert, wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und einem unverbindlichen Vorschlag zur Straßenraumgestaltung festgesetzt. Von dieser Straße aus wird im Norden der Wertstoffhof erschlossen und geht nach Süden eine Vorbehaltsfläche zur Erschließung einer möglichen Erweiterung nach Süden ab.

Zur Gewährleistung der Befahrbarkeit des bestehenden Wirtschaftswegs auf Flurnummer 990 wird im bestehenden Gewerbegebiet eine Zufahrtsstraße auf einer bestehenden Grünfläche ausgebaut und als öffentlicher Wirtschaftsweg mit Begleitgrün festgesetzt. Zur Erschließung des Wirtschaftswegs auf Flurnummer 985 wird im Süden des Geltungsbereichs ebenso ein öffentlicher Wirtschaftsweg mit Begleitgrün vorgesehen.

Die Festsetzungen dienen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, Sicherung bestehender Verkehrsflächen bzw. Wirtschaftswege und der Verkehrssicherheit.

6.5 Gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sollen dazu dienen der Nutzung angepasste Baukörper entstehen zu lassen.

Ziel ist es eine harmonische Dachlandschaft mit dem bestehenden Gewerbegebiet zu entwickeln.

Daher wird als Dachform nur ein gleichgeneigtes Satteldach mit mittigem First mit einer Dachneigung bis max. 30° und ein Pultdach bis max. 25° festgesetzt. Dachaufbauten und -einschnitte sind unzulässig. Für die Dachdeckung von geneigten Dächern ist rotes, rotbraunes und anthrazitfarbenes Deckungsmaterial zugelassen. Unabhängig hiervon werden nicht aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (z.B.: PV-Anlagen, Sonnenkollektoren ...) zugelassen.

Um auch die Fassadengestaltung zu vereinheitlichen wird festgesetzt, dass Außenwände als verputzte, gestrichene oder Holzverschalte Flächen auszuführen sind. Zulässig sind auch gegliederte und gestrichene Metallverkleidungen. Beim Außenanstrich sind nur helle natürlich bis hellgrau wirkende Farbtöne zulässig. Unruhige Putzstrukturen sind unzulässig.

Gebäude mit einer Fassadenlänge von mehr als 15 m müssen durch vertikale Elemente, wie z.B. Pfeiler oder Gebäudeversätze gegliedert werden.

6.6 Grünordnerische Festsetzungen

Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude bzw. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme.

Alle nachfolgend grünordnerisch festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.

Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu natürlichen und geplanten Geländehöhen, Einfriedungen, Auffüllungen, Bepflanzungen und Oberflächenbefestigungen (Materialien) sowie ein qualifizierter Entwässerungsplan mit Darstellung der Flächen und Maßnahmen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung einzureichen.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs am Ortsrand zur freien Landschaft hin wird entlang der südlichen, nördlichen sowie östlichen Grenze des Geltungsbereichs eine öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung festgesetzt – sofern kein Wirtschaftsweg mit Begleitgrün vorgesehen wird. Zudem wird die Flurnummer 902/1 als öffentliche Grünfläche festgesetzt, um den Standort des Feldkreuzes zu sichern.

Entlang der Weicheringer Straße wird eine Private straßenbegleitende Grünfläche festgesetzt, die zur Erschließung der Gewerbegrundstücke durch Zufahrten mit einer max. Breite von 8,0 m unterbrochen werden darf.

Zudem wird festgesetzt, dass je 500 m² angefangene private Grundstücksfläche mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum zu pflanzen ist.

Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Die nicht überbauten priv. Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen.

Nadelgehölzhecken aus heimischen oder nicht heimischen Arten (z. B. Thuja) sind nicht zulässig.

Private PKW-Stellplätze sind mit Bäumen zu untergliedern. Bei gereihten Stellplätzen ist nach 10 Stellplätzen ein mindestens 2 m breiter Grünstreifen mit mindestens einem heimischen Laubbaum vorzusehen.

Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

6.7 Sonstige Festsetzungen

Geländeveränderungen

Da es sich beim Planungsgebiet um weitgehend ebenes Gelände handelt sind Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 1,00 m Höhe erlaubt.

Die bestehende Geländeoberfläche und deren Veränderungen im Zuge der Baumaßnahme sind im Bauantrag darzustellen.

Einfriedungen

Einfriedungen des Baugrundstücks sind bis zu einer Höhe von 2,00 m über Gelände, als transparente Zäune erlaubt. Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig.

Werbeanlagen

Aufgrund der Nähe zur Bundesstraße B 16 und der weiten Einsehbarkeit der Fläche wird festgesetzt, dass Werbeanlagen so anzuordnen, zu errichten, zu erhalten und zu gestalten sind, dass sie sich nach Form, Maßstab, Material und Gliederung dem Erscheinungsbild der umgebenden baulichen Anlagen unterordnen. Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig. Grelle und kontrastreiche Farbgebung ist unzulässig. Eine Beleuchtung der Werbeanlage muss blendfrei sein.

Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

Werbeanlagen dürfen nur max. 5% der jeweiligen Gebäudefassade überdecken.

Versorgungsleitungen

Die geplanten Gebäude sind aus ästhetischen Gründen ausschließlich über Erdkabel an das Strom- und Telekommunikationsnetz anzuschließen.

Entwässerung

Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Nach Möglichkeit ist die Versickerung breitflächig herzustellen.

Park- und Stellplätze sind durchlässig zu gestalten, soweit keine schädlichen Sickerwässer zu erwarten sind.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.

Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material verwendet werden. Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens 'Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken' vom 15. Juli 2005 zwingend zu beachten.

Versickerungsanlagen und -flächen sind im Bauantrag darzustellen.

Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Die Festsetzung dient einer ordnungsgemäßen Entwässerung.

7 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Wie bereits beschrieben, ist die Fläche des Wertstoffhofes im Besitz der Firma Schem. Aufgrund des dringenden Erweiterungsbedarfs für das angrenzende Betriebsgelände der Firma im Gewerbegebiet Weichering wird diese Fläche kurzfristig dem Wertstoffhof nicht mehr zur Verfügung stehen. So werden Erweiterungsflächen für Abstellflächen zum bestehenden Truck-Service Betrieb benötigt. Zudem sind Büroflächen, sowie öffentliche Elektro-Ladesäulen geplant.

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 Neuschwetzungen. 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 örtliche sowie überörtliche Straßennetz und der günstigen Lage zu allen Ortsteilen der beiden Gemeinden wird nun der vorliegende Standort, östlich des bestehenden Wertstoffhofes weiterverfolgt.

8 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit im Änderungsverfahren.

Die Umweltbelange werden ausführlich im beigefügten Umweltbericht behandelt.

Zusammen gefasst lässt sich sagen, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung den Verlust von bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge hat, die insgesamt betrachtet geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Hochwertige Gehölzstrukturen finden sich um den vorhandenen Wertstoffhof. Zudem befindet sich eine mit Altgras bewachsene Hangkante entlang der Fl.Nrn. 983 und 984. 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 versiegelten Flächen und baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden und durch Vermeidungsmaßnahmen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Naturschutzrechtlicher Eingriff und Ausgleich

Der durch das geplante Gewerbegebiet entstehende Eingriff wird im weiteren Verfahren ermittelt. Dies wird ausführlich in der beigefügten Eingriffs- und Ausgleichsermittlung beschrieben.

Artenschutz

Da artenschutzrechtlich relevante Artvorkommen in der derzeit intensiv genutzten Ackerfläche im direkten Anschluss an bereits bestehende Gewerbeflächen nicht ausgeschlossen werden können, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Vorhaben erstellt. In dieser wurde geprüft, ob durch das Vorhaben Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG eintreten.

Die saP kommt zum Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen sowie der Umsetzung der CEF-Maßnahme weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt werden.

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

9 Weitere Belange

9.1 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet befinden sich die Bodendenkmäler mit der Nummer D-1-7234-0812 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ sowie D-1-7233-0016 „Gräberfeld der Glockenbecherzeit, Gräber der Schnurkeramik, der frühen Bronzezeit und der mittleren Latènezeit, Straße der römischen Kaiserzeit, Siedlungen der römischen Kaiserzeit und der Völkerwanderungszeit, Siedlungen und Gräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“. Zudem grenzt direkt an den Geltungsbereich das Bodendenkmal mit der Nummer D-1-7233-0433 „Siedlung des frühen Mittelalters“.

Bodeneingriffe aller Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedürfen einer vorherigen Denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist nach Art. 8.1 BayDSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Sichtbeziehungen zu Baudenkmalern, wie der Kirche des Ortsteils sind nicht betroffen. Das Feldkreuz auf Fl.Nr. 902 bleibt erhalten.

9.2 Klimaschutz

Tab. 1: Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch:
<p>Hitzebelastung:</p> <p>(z.B. Baumaterialien, Topografie, Bauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung einer Ortrandeingrünung - Großzügige Straßenverkehrsflächen und Wirtschaftswege mit Begleitgrün - Festsetzung einer Baustruktur mit günstigem A/V-Verhältnis
<p>Extreme Niederschläge:</p> <p>(z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung der vorhandenen Infrastruktur - Großzügige Straßenverkehrsflächen und Wirtschaftswege mit Begleitgrün - Festsetzung einer Ortrandeingrünung
<p>Trockenheit:</p> <p>(z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation. Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden) privater</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung der Vegetation

und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	
Starkwindböen und Stürme: (z.B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung Dach- und Gebäudekonstruktion)	- Anpassung der Vegetation mit Abstand von den Wohngebäuden

Tab. 2: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch:
Energieeinsparung/Nutzung regenerativer Energien: (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	- Zulässigkeit von Nutzung solarer Strahlungsenergie - Nutzung der vorhandenen Infrastruktur inkl. vorhandener Radwege
Vermeidung von CO ₂ -Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ -Bindung: (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	- Nutzung der vorhandenen Infrastruktur inkl. vorhandener Radwege - Großzügige Straßenverkehrsflächen und Wirtschaftswege mit Begleitgrün - Festsetzung einer Ortrandeingrünung

9.3 Bodenschutz

Im Planungsgebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen und Flächen, die mit Kampfmitteln belastet sind, bekannt. Die jeweiligen Bauinteressenten sind verpflichtet auf ihrer privaten Fläche den Baugrund und das Versickerungspotential in Eigenverantwortung untersuchen zu lassen.

10 Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 5,8 ha
Nettobauland	ca. 4,9 ha
Straßenfläche	ca. 0,5 ha
öffentliche Grünfläche mit Wirtschaftswegen	ca. 0,4 ha

11 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Da es sich bei der vorliegenden Planung um den Expansionswunsch einer ansässigen Firma sowie um die Verlagerung des Wertstoffhofes handelt und die betroffenen Flächen überwiegend im Privatbesitz sind, wird derzeit von einer schnellen Umsetzung der Planung ausgegangen.

Pfaffenhofen, den 23.11.2010