



STADT VOHBURG A.D.DONAU

Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm

Bebauungsplan Nr. 11 „Vohburg-Ost“ - 11. Änderung

Begründung

zur Planfassung vom 26.07.2022

Projekt-Nr.: 1092.095

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Auftraggeber:

Stadt Vohburg a.d.Donau

Ulrich-Steinberger-Platz 12

85088 Vohburg a.d.Donau

Telefon: 08457 9292-0

Fax: 08457 9292-20

E-Mail: stadtverwaltung@vohburg.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	3
2	Beschreibung des Plangebiets	3
3	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	4
3.2	Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10).....	4
3.3	Flächennutzungsplan	5
3.4	Bebauungsplan	5
4	Ziele und Inhalt der Bebauungsplan Änderung	5
5	Immissionsschutz	6
6	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	7
7	Belange des Umweltschutzes	7
8	Belange des Artenschutzes	7

1 Planungsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Vohburg- Ost“ wurde mit Bescheid Nr. 30/610 – 802 vom 09.01.1991 vom Landratsamt Pfaffenhofen genehmigt.

In der Sitzung am 07.12.2021 hat der Stadtrat die 11. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Geltungsbereich der 11. Änderung ist eine Teilfläche der Fl.Nr.718/5, Gemarkung Vohburg.

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE gemäß § 8 BauNVO) ausgewiesen.

Die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung bestehender Betriebsflächen und wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Gemäß § 13a BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert und ergänzt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² (2,0 ha). Der Bereich der Änderung weist eine Größe von ca. 2.500 m² auf. Damit ist die Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Eingriffe gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

2 Beschreibung des Plangebiets

Das Änderungsgebiet liegt im östlichen Teil des Geltungsbereichs des BP „Vohburg-Ost“, südlich der bestehenden Betriebsflächen an der Gewerbestraße.

Die Erschließung erfolgt über die beiden bestehenden Betriebsflächen deren Erweiterung die Änderungsplanung dient TF1 über Fl. Nr. 694/13 und 718/9 und TF2 über Fl.Nr. 718/11 und 718/10.

Die Fläche ist gerodet, das Gelände ist vollkommen eben.

3 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Stadt Vohburg wird gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP in der Fassung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 21.02.2018) als allgemein ländlicher Raum eingestuft.

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.“ (2.2.5 (G))

3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...]

Das Vorhaben trägt den Erfordernissen zum Flächensparen Rechnung. Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung wird daher ausgegangen.

3.2 Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10)

Im Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10 in der Fassung vom 05.03.2006) wird der Stadt Vohburg die zentralörtliche Funktion „Unterzentrum“ zugewiesen. Die Stadt liegt im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Ingolstadt auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Ingolstadt – Regensburg). Folgenden wesentlichen Grundsatz führt der Regionalplan zum Punkt Siedlungswesen an:

B III 1.1.1 (G) 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.

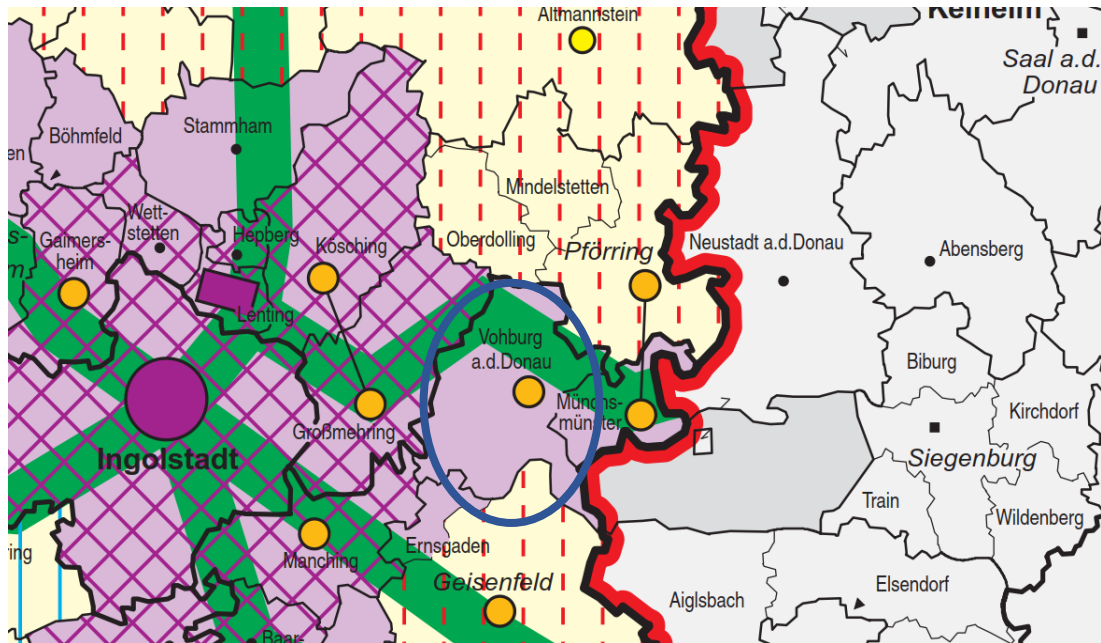


Abb. 1: Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M.¹

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung wird ausgegangen. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Erschließung erfolgt im Bestand. Es kann auf bestehende Infrastrukturen zurückgegriffen werden.

3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Vohburg ist das Planungsgebiet als Fläche für den Gemeindebedarf „-Festplatz-“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.4 Bebauungsplan

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 „Vohburg-Ost“ ist die Fläche als Grünfläche festgesetzt.

4 Ziele und Inhalt der Bebauungsplan Änderung

Die im rechtskräftigen BP südlich der Gewerbestraße festgesetzten Betriebsflächen wurden bereits im Zuge der 9. Änderung des Bebauungsplans erweitert.

Ursprünglich war die Erweiterung nur für die dort bereits ansässigen Betriebe vorgesehen.

¹ Regionalplan der Region Ingolstadt in der Fassung vom 05.03.2006

Der östliche Teil (Fl.Nr, 718/10 und 718/11) konnte jedoch über die Wendeanlage der Gewerbestraße von Osten separat erschlossen werden und wurde als eigenständige Betriebsfläche entwickelt.

Diese Fläche wurde von der Stadt einer aufstrebenden, ortsansässigen Hoch- und Gerüstbaufirma zur Verfügung gestellt.

Die Betriebsstätte wurde 2014 fertiggestellt. Die Zahl der Mitarbeiter hat sich von damals ca. 30 Mitarbeitern bis heute verdoppelt.

Nun besteht dringender Bedarf an einem weiteren Verwaltungsgebäude sowie einer Lagerhalle für Baustoffe.

Die Stadt Vohburg unterstützt die Pläne zur Erweiterung des bestehenden Betriebes und möchte im Rahmen der Nachverdichtung bestehende Grünflächen zu Gewerbeflächen entwickeln.

In diesem Zuge kann auch dem westlich angrenzenden Spenglerbetrieb eine kleine Fläche (TF 1) zur Erweiterung zur Verfügung gestellt werden.

Der Umfang der Gewerbeflächenausweisung wird dabei auf das für die Bebauung notwendige Maß reduziert, Abstandsflächen, sowie die notwendige Eingrünung können auf der verbleibenden, angrenzenden, öffentlichen Grünfläche dargestellt werden.

Das Maß der Nutzung wird über Bauräume, die Zahl der Vollgeschosse sowie die max. Gebäudehöhe für den Änderungsbereich geregelt.

Als Dachform sind Flachdächer, bzw. flachgeneigte Dächer (max. 20°) festgesetzt.

Ansonsten gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen BP Nr. 11 „Vohburg-Ost“.

5 Immissionsschutz

Die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH wurde, wie bereits auch zur 9. Änderung erfolgt, mit der Ausarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt.

Für die rechtliche Regelung des Immissionsschutzes wurde wiederum ein Emissionskontingent festgeschrieben.

Dessen Einhaltung stellt sicher, dass in der Umgebung des Bebauungsplans der Immissionsrichtwert für Emissionen aus Gewerbebetrieben eingehalten wird. Betriebe, die sich in diesem Gebiet erweitern wollen, müssen den Nachweis erbringen, dass das zulässige Emissionskontingent von ihrem Betrieb, einschließlich des Fahrverkehrs auf dem Betriebsgelände, eingehalten wird.

In Abstimmung mit der Stadt Vohburg wurde für die Gewerbeflächen das maximal zulässige Emissionskontingent ermittelt und festgesetzt.

6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Aufgrund der in § 1a Abs. 2 BauGB aufgeführten Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, indem die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen reduziert sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden soll.

Die Stadt Vohburg kommt diesem Belang insofern nach, als dass sie durch die Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen einer Nachverdichtung, in einem bereits überplanten Bereich, Erweiterungsflächen für bestehende Gewerbebetriebe schafft.

Die bereits vorhandene Erschließung kann weiter genutzt werden. Die angrenzende öffentliche Grünfläche dient weiterhin als Eingrünung und kann für die Abstandsflächen herangezogen werden.

7 Belange des Umweltschutzes

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Demzufolge wird im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Es liegen keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie vor. Auch liegen innerhalb des Plangebiets keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung vor. Weder bestehende noch geplante Wasserschutzgebiete werden von der Planung berührt.

8 Belange des Artenschutzes

Die Umsetzung der geplanten Vorhaben ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Durch die geplante Erweiterung wird Fläche versiegelt bzw. als Betriebsgelände genutzt und steht somit dem Naturhaushalt nicht mehr uneingeschränkt zur Verfügung. Demzufolge kann es zu erheblichen Beeinträchtigungen streng und/oder europarechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten kommen.

In der beiliegenden Relevanzprüfung zum speziellen Artenschutz wurde die Vereinbarkeit der Planung mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG untersucht.

Die vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind zu berücksichtigen.