

BEGRÜNDUNG

1. Planungsgrundlagen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Vohburg mit integriertem Landschaftsplan wurde mit Bescheid Nr. 30/31/6100 vom 23.06.2006 vom Landratsamt Pfaffenhofen genehmigt.

Am 22.01.2008 hat der Stadtrat die 3. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Gegenstand dieser 3. Änderung ist die Umwidmung einer bestehenden Gewerbegebietsfläche innerhalb des rechtskräftigen Baugebietes Nr. 11 „Vohburg-Ost“ (Fl.Nr. 694/11 Teilfläche und 694/2 Teilfläche) in ein Sondergebiet (So gemäß § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung Einkaufszentren oder großflächige Einzelhandelsbetriebe.

2. Planung

Das Planungsgebiet liegt im Osten von Vohburg an der Regensburger Straße (B 16a).

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Anbindung von der Regensburger Straße an die bestehende Gewerbestraße.

Auf dem Grundstück ist die Errichtung eines Einkaufszentrums mit einem Verbrauchermarkt und einem kleinflächigen Getränkemarkt geplant.

Dieses geplante Einkaufszentrum soll vorrangig der Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung dienen.

Laut Stellungnahme der Regierung von Oberbayern ist die Planung dann mit dem LEP-Ziel BII 1.2.1.2 vereinbar, wenn innerhalb des Sondergebietes ausschließlich der Verbrauchermarkt, der kleinflächige Getränkemarkt jedoch im Gewerbegebiet realisiert wird.

Die Planung wurde entsprechend angepasst.

Im Parallelverfahren wird die notwendige Bebauungsplan-Änderung (BP Nr. 11 „Vohburg-Ost“ – 7. Änderung) durchgeführt.

Pfaffenhofen, den 14.10.2008

UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Die Änderung des Flächennutzungsplans betrifft die Ausweisung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung Einkaufszentrum.

Die Entwicklung des Einkaufsmarktes soll der Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung dienen.

1.2 Ziele übergeordneter Fachplanungen und Fachgesetze

Die Ausweisung von Einzelhandelsgroßprojekten soll in städtebaulich integrierter Lage erfolgen.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für das Planungsgebiet nicht vor.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Laut Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Obersten Baubehörde im Bayrischen Staatsministerium des Inneren ist beim Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung die bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen.

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen BP Nr. 11 „Vohburg-Ost“ als Gewerbefläche festgesetzt.

Durch die vorgesehene Änderung der Nutzungsart in ein Sondergebiet Einkaufsmarkt wird die Intensität der Nutzung im Hinblick auf die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 zu berücksichtigenden Belange des Umwelt- und Naturschutzes nicht verstärkt.

Die Auswirkungen durch diese Planänderung auf die einzelnen Schutzgüter sind daher als nicht erheblich zu bezeichnen.

3. Prognose bei Nichtdurchführung

Ohne Änderung des Flächennutzungsplans würden in den nächsten Jahren auf Grundlage des Bebauungsplans ein oder mehrere Gewerbebetriebe auf der Fläche des Planungsgebietes entstehen.

Der Versiegelungsgrad würde etwa dem der nun geplanten Nutzung als Sondergebiet für ein Einkaufszentrum entsprechen.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die geplanten, bzw. bereits realisierten Maßnahmen entsprechen der bisherigen Planung.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Das überplante Grundstück ist im Eigentum der Stadt Vohburg.

Es liegt innerhalb eines nahezu bebauten rechtskräftigen Gewerbegebietes in ausreichendem Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung.

Alternative Flächen hierzu stehen derzeit nicht zur Verfügung.

6. Zusammenfassung

Das Planungsgebiet ist bereits für eine gewerbliche Nutzung vorbereitet.

Die Erschließung ist vollständig realisiert. Ein weiterer Flächenverbrauch wird nicht notwendig.

Bei der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart in ein Sondergebiet Einkaufsmarkt wird die Intensität der Nutzung im Hinblick auf die Auswirkung auf die Schutzgüter nicht verändert.

Pfaffenhofen, den 14.10.2008