

## BEGRÜNDUNG

### 1. Planungsgrundlagen

Der festgestellte Flächennutzungsplan der Stadt Vohburg wurde mit Bescheid vom 23.06.2006 vom Landratsamt Pfaffenhofen genehmigt.

In seiner Sitzung am 02.07.2013 hat der Stadtrat von Vohburg die 5. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Gegenstand dieser 5. Änderung ist die Erweiterung der bestehenden Gewerbefläche im Osten von Menning.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Teilfläche der Fl.Nr. 106, sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 150, jeweils Gemarkung Menning.

Die Fläche ist im festgestellten Flächennutzungsplan zum Teil als Fläche für Natur und Landschaft und zum Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Darstellung erfolgt nun als Gewerbeflächen.

Parallel wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 34 „Menning Wildtafelstraße“ geändert und erweitert.

### 2. Übergeordnete Planungen

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP, Stand 2013, werden mit Bezug zu Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung insbesondere folgende Ziele genannt:

Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, (...).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn (...) von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden, (...).
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben sollen erhalten und verbessert werden.

In der Strukturkarte des LEP (Anhang 2) liegen die Flächen des Stadtgebietes von Vohburg und somit auch Menning im „Allgemeinen ländlichen Raum“.

Laut Regionalplan der Region 10 liegt Vohburg an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung Ingolstadt – Regensburg. Es liegt im Mittelbereich des Oberzentrums Ingolstadt.

Für den Geltungsbereich trifft der Regionalplan über die Einstufung des Stadtgebietes von Vohburg als „Äußere Verdichtungszone“ im Verdichtungsraum Ingolstadt hinaus keine Festsetzungen.

Bergbauliche Belange sind nicht berührt.

Von einer Übereinstimmung der gemeindlichen Planungsziele mit den Belangen der Raumordnung und Landesplanung kann aufgrund der dringend notwendigen Erweiterung eines bestehenden Betriebes ausgegangen werden.

### **3. Planung**

Anlass der Planung ist die städtebaulich geordnete Entwicklung von gewerblichen Erweiterungsflächen für den bestehenden Landmaschinen - Reparaturbetrieb Bachmaier am bestehenden Standort in Menning.

Der Landmaschinen – Reparaturbetrieb der Gebrüder Bachmaier ist ein Familienunternehmen, das 1994 in Menning gegründet wurde.

Mit dem Verkauf und der Reparatur von Landmaschinen, sowie der Entwicklung verschiedenster Maschinen und Spezialanfertigungen hat sich die Landmaschinenwerkstatt zu einem überregional agierenden Unternehmen entwickelt.

2006 hat die Firma Bachmaier ihren Firmensitz vom Ortszentrum an den Ortsrand von Menning in das, von der Stadt Vohburg für die Aussiedlung der Firma entwickelte Gewerbegebiet, „Menning – Wildtafelstraße“, verlegt.

Nun beabsichtigt die Firma Bachmaier, auf Grund der hervorragenden Entwicklungen der letzten Jahre den Standort Menning weiter auszubauen.

Als erster Schritt soll eine weitere eigenständige Fertigungshalle mit Ausstellungsbereich östlich des bestehenden Betriebsgeländes, entstehen. Ferner besteht der dringende Bedarf eines Hackschnitzellagers, das im Süden der bestehenden Halle realisiert werden soll.

Um über den aktuellen Bedarf hinaus angemessene Erweiterungsflächen für die Firma Bachmaier Landtechnik und ein weiteres, mittlerweile ansässiges Unternehmen, die Albach Maschinenbau GmbH, zu schaffen hat der Stadtrat die Ausweisung des gesamten Areals der Fl.Nr. 106 (ca. 3 ha) beschlossen.

Als Alternativstandort werden derzeit vom Unternehmen Flächen im Landkreis Kehlheim geprüft.

Ziel der Stadt Vohburg ist es, das Unternehmen am bestehenden Standort zu halten um die ca. 20 Arbeitsplätzen zu sichern.

Daher soll durch die vorliegende Bauleitplanung die notwendige Voraussetzung für die geplante Erweiterung mit vorerst weiteren ca. 25 Arbeitsplätzen geschaffen werden.

Die Gesamtgröße des Änderungsbereiches beträgt ca. 3,6 ha.

Die Darstellung erfolgt nun als Gewerbeflächen mit randlichen Grünflächen. Die bisherigen Eingrünungsflächen im Süden und Osten bilden nicht mehr den Ortsrand und werden daher in Gewerbeflächen umgewidmet.

#### 4. Immissionsschutz

Im Zuge des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 34 „Mening – Wildtafelstraße, 1. Änderung und Erweiterung“ wurde eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt. (Ingenieurbüro Greiner GbR, Germering, 04.11.2013).

Dieses ergab, dass für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in den westlich angrenzend ausgewiesenen Wohnbauflächen auf den Gewerbeflächen flächenbezogene Schalleistungspegel als Emissionskontingente gemäß DIN 45691 festzusetzen sind. Die sich ergebenden Emissionskontingente  $L_{EK}$  liegen auf im Gutachten abgegrenzten Gewerbeflächen zwischen 54 und 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und zwischen 39 und 45 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts.

Durch die Geräuschkontingentierung ist es also möglich, der zukünftigen gewerblichen Nutzung einerseits ein möglichst hohes Lärmemissionsvermögen zur Verfügung und andererseits den Schutzanspruch des westlich angrenzenden Wohngebiets (gemäß Bebauungsplan Nr. 34) sicherzustellen.

Schallschutzmaßnahmen sind dementsprechend im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

#### 5. Denkmalpflege

In der Nähe zum Änderungsbereich liegen folgende Bodendenkmäler:

D-1-7235-0077: Siedlung des Mittelneolithikums, des Jungneolithikums, der Bronzezeit und der Urnenfelderzeit; Gräber des Jungneolithikums und der Frühbronzezeit

D-1-7235-0089: Straße der römischen Kaiserzeit

D-1-7235-0084: Siedlung des Neolithikums, der Hallstattzeit und der Spätlatènezeit.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld im Planungsbereich weitere Bodendenkmäler zu vermuten sind. Gemäß Art. 7.1 Denkmalschutzgesetz bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler ver-

mutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Hierzu ist ein eigenständiges Verfahren erforderlich (Schreiben vom 25.09.2013).

## 6. Umweltbericht

Mit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) wird bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a Bau GB eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt.

Zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde ein Umweltbericht ausgearbeitet, der Bestandteil dieser Begründung ist. Eine Vorabschätzung zum Artenschutz wird im Zuge der Bebauungsplanung ausgearbeitet.

Pfaffenhofen, den 21.01.2014

