

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Weilach II“, Gemeinde Gachenbach im Parallelverfahren zur 4. Flächennutzungsplanänderung

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

1 Anlass, Ziel und Inhalt der Planung

Für die Gemeinde Gachenbach besteht ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan (LSP) in der Fassung vom 11.02.2003.

Für den Geltungsbereich am nordöstlichen Ortsrand von Gachenbach, soll ein Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet entstehen. Es grenzt an das bestehende Gewerbegebiet Weilach an und soll dieses nach Osten erweitern. Die Fläche ist nicht bebaut und wird momentan landwirtschaftlich genutzt. Das von der Änderung betroffene Gebiet ist im Flächennutzungsplan derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Im dazu erforderlichen Bebauungs- und Grünordnungsplan wurden dafür die folgenden Punkte festgelegt:

- Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO.
- Gliederung des Bebauungsplans in drei GE-Bereiche, je nach dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung und der immissionsrelevanten Kontingentwerte
- Maß der baulichen Nutzung (Baugrenzen, maximal zulässige Grundflächenzahl, Geschosse, maximal zulässige Wandhöhen, maximal zulässige Dachneigung)
- Darstellung der Erschließungsflächen und der Flächen für die Ver- und Entsorgung
- Festsetzungen zu den Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser
- Festsetzungen zur Baugestaltung und zu Werbeanlagen
- Festsetzungen zu Einfriedungen
- Festsetzungen zur Geländegestaltung
- Festsetzungen zum Immissionsschutz
- Festsetzungen zu den bestehenden und zu pflanzenden Gehölzen und Grünflächen
- Festsetzungen zu den artenschutzrechtlichen Belangen

Dabei wurde auch die Lage im Außenbereich und der Aspekt des Anbindegebots mit der Regierung von Oberbayern eingehend geprüft und abgestimmt. Unter der Berücksichtigung der o.g. Festsetzungen steht nach Einschätzung der Höheren Landesplanungsbehörde die Planung den Erfordernissen der Raumordnung, insbesondere LEP 3.3 (Z), nicht entgegen.

2 Überprüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten, Erfordernis der Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen

Eine Prüfung von anderweitigen Standorten innerhalb der Gemeinde Gachenbach und von Planungsalternativen im Geltungsbereich wurde vorgenommen. Zusammenfassend ergab die Flächenpotentialanalyse, dass einzelne Parzellen zwar noch unbebaut sind, diese jedoch bereits an Betriebe verkauft wurden und sogar schon ein Bauantrag vorliegt. Alle weiteren Flächen sind in Privatbesitz und werden als Erweiterungs- und Lagerflächen betrieblich genutzt. Da die Flächenanalyse keine freien Flächen erfassen konnte, ist die Ausweisung eines zusätzlichen Gewerbegebiets notwendig. Drei Betriebe möchten in Gachenbach bauen, einer von ihnen möchte seinen bestehenden Betrieb erweitern. Städtebaulich sowie immissionsschutztechnisch ist die Angliederung eines weiteren Gewerbegebiets in Weilach an bestehende Gewerbebetriebe sinnvoll. Da die Fläche in der Analyse als insgesamt verträglich bewertet wurde und einem ansässigen Betrieb Erweiterungsflächen ermöglicht, wird auf dieser Fläche dem Gewerbe Vorrang vor einer landwirtschaftlichen Nutzung gegeben.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für den Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde nach § 2a BauGB ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erstellt und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung integriert. Baubedingte und anlage-/ betriebsbedingte Auswirkungen sind im Wesentlichen für die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Kultur- und Sachgüter und für das Schutzgut Arten und Lebensräume zu erwarten. Aufgrund der geringen bis mittleren ökologischen Empfindlichkeit des Raumes sind die Auswirkungen jedoch nicht von erheblicher bzw. substanzieller Natur. Das Projekt ist aus

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Weilach II“, Gemeinde Gachenbach im Parallelverfahren zur 4. Flächennutzungsplanänderung

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Sicht des speziellen Artenschutzrechts ebenso als zulässig einzustufen. Aus gutachterlicher Sicht sind deshalb durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Für die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Bebauungsplan Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen festgesetzt. Für die unvermeidbaren Eingriffe wurden Ausgleichsflächen auf externen Flächen südlich des Umgriffs am Mühlbach nachgewiesen.

4 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Belange der vorbereitenden Bauleitplanung zur 4. Flächennutzungsplan-Änderung wurden in einem Scoping-Termin im Landratsamt in Schrobenhausen am 17.06.2020 vorabgestimmt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen oder Hinweise abgegeben.

Im Zuge der Verfahrensschritte wurden die folgenden Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren erörtert und weitestgehend berücksichtigt.

Die Anregungen der **Regierung von Oberbayern**, den Erweiterungsbedarf durch weitere Nachweise eingehender zu begründen wurde nachgekommen. Eine Auflistung aller gewerblichen Flächenpotenziale wurde zum Entwurf erstellt. Anhand einer Tabelle und zwei Abbildungen stellt die Gemeinde dar, weshalb die Planungsfläche ausgewählt wurde und nicht eine Fläche nördlich von Peutenhausen oder in Breitenwiesen.

Die Anregungen der **Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Neuburg-Schrobenhausen**, die Erweiterung des Gewerbegebiets gut in die Landschaft zu integrieren wurden berücksichtigt indem etwa 19% der Gesamtflächen für die Ortsrandbegrünung vorgesehen werden. Zudem wurde der Ausgleichsfaktor von 0,3 auf 0,5 erhöht. Weiterhin werden die Lage der Mulden näher konkretisiert, die CEF-Maßnahmen werden in das Monitoring aufgenommen, es werden ausschließlich gebietseigene Gehölze für die Ortsrandeingrünung zugelassen, eine straßenbegleitende Baumreihe wird im Plan eingezeichnet und die Lage der Einzäunung wird genauer definiert.

Entsprechend der Hinweise des **Landratsamts Neuburg-Schrobenhausen** wurde zum Entwurf statt einer Privatstraße mit Tor, eine öffentliche Straße mit Einfriedung ohne Tor festgesetzt. Außerdem werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Die Hinweise und Anregungen des **Wasserwirtschaftsamtes** bezüglich der Wasserversorgung, der Aspekte des Grundwasser- und Bodenschutzes und des Oberflächenwassermanagements im Geltungsbereich wurden in den Hinweisen und der Begründung des Bebauungsplans entsprechend angepasst.

Die Hinweise des Bayernwerk Netz bezüglich der Kabelhausanschlüsse wurde in die Begründung eingearbeitet.

Weitere Bedenken und Anregungen von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden zum Bebauungsplan bzw. zur 4. Flächennutzungsplanänderung nicht vorgebracht.

Landshut, 25.01.2022


 Wira Faryma
 Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

Gachenbach, 27.01.2022


 Alfred Lengler, 1. Bürgermeister