

I. BEGRÜNDUNG

zur

15. Flächennutzungs- planänderung

**Markt Wolnzach
im Landkreis Pfaffenhofen**

Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. §4 Abs. 2 und §4a Abs. 3 BauGB
i.d. Fassung vom 25.04.2017

INHALTSVERZEICHNIS

I. BEGRÜNDUNG

1.0 Grundlagen des Flächennutzungsplanes

- 1.1 Rechtsgrundlagen
- 1.2 Änderungsbereich
- 1.3 Übergeordnete Planungen
- 1.4 Flächennutzungsplan

2.0 Planungsbedarf/Planungsziel

3.0 Vorhandene Situation/Bestand

- 3.1 Eigentums-, Besitzverhältnisse
- 3.2 Nutzungsverhältnisse
- 3.3 Altlasten
- 3.4 Plangebende Lärmvorbelastung
- 3.5 Bodendenkmäler

4.0 Inhalt der 15. Flächennutzungsplanänderung

- 4.1 Verkehrserschließung
- 4.2 Art der Nutzung
- 4.3 Grünflächen
- 4.4 Flächen für Wald
- 4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen

5.0 Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- 5.1 Geräuschkontingentierung
- 5.2 Baulicher Schallschutz
- 5.3 Staubreduzierende Maßnahmen

6.0 Umweltbericht

7.0 Hinweise

8.0 Anlagen

1.0 Grundlagen des Flächennutzungsplanes

1.1 Rechtsgrundlagen

- a.) Baugesetzbuch (BauGB)
- b.) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- c.) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

1.1 Änderungsbereich

Das Plangebiet liegt östlich der Staatsstraße ST2232 Geisenfeld-Pfaffenhofen, nördlich der Bundesautobahn A 9 und südwestlich des Bebauungsplanes Nr.1 „Gewerbegebiet Bruckbach“.

Der Geltungsbereich der 15. Flächennutzungsplanänderung (FNP) ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Teilflächen des Flurstück 278, Gemarkung Burgstall
- im Süden und Osten durch Teilflächen der Flurstücke 278 und 260, Gemarkung Burgstall
- im Westen durch die Flurstücke 260/6, 279, Gemarkung Burgstall und Teilfläche der Fl.Nr. 270, Gemarkung Burgstall

Das Plangebiet der FNP-Änderung umfasst eine Fläche von 2,34 ha.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der vorgenannten Flurstücksnummern und Flurstücksgrenzen erstellt. Es wird darauf hingewiesen, dass sich aufgrund amtlicher Vermessungen während des Planverfahrens Änderungen der Flurstücksnummern und Flurstücksgrenzen ergeben haben.

1.2 Übergeordnete Planungen

Der Markt Wolnzach ist nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) als „allgemeiner ländlicher Teilraum“ gekennzeichnet. Ausgewiesen als „Unterzentrum“ mit 10.000 EW im Verflechtungsbereich¹ liegt Wolnzach östlich der Entwicklungsachsen: München-Ingolstadt im Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm².

Der LEP 2013 sieht vor „die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe“ zu erhalten und zu verbessern. Zudem sollen „die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft erhalten und verbessert werden.“³ Der Regionalplan RP 10 Ingolstadt unterstützt das v.g. Ziel des LEP 2013 mit dem Grundsatz „ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen“, um den „Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region“ zu sichern⁴.

1.3 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) Stand 1998 mit Änderung vom 14.06.2012 definiert die Fläche des Plangebietes als Flächen mit wirksamer Kiesabbaugenehmigung und als Flächen für die Landwirtschaft. Durch die zukünftige Ausweisung als Sondergebiet ist eine Anpassung des derzeit gültigen FNP notwendig.

¹ LEP 2013, Zentralitätskriterien zu A II 2.1, siehe auch Regionalplan Ingolstadt Karte zu A IV 1.1, Zentrale Orte und Nahbereiche, Siedlungsschwerpunkte

² LEP 2013, Strukturkarte 3, September 2006, s.a. LEP 2003 siehe auch Regionalplan RP10, Karte 1, Raumstruktur

³ LEP 2013 5.1 (G)

⁴ RP 10 Ingolstadt, Siedlungswesen, B II 1.1 (G) Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

2.0 Planungsbedarf/Planungsziel

Der Rat des Markt Wolnzach hat in seiner Sitzung am 04.12.2014 beschlossen, für das Plangebiet ein Bebauungsplan gemäß § 8 Absatz 3, Satz 1 BauGB aufzustellen. Im Zuge des B-Planverfahrens soll der FNP im Parallelverfahren geändert werden, es handelt sich hierbei um die 15. Änderung des FNP.

Durch die Änderung des FNP soll der Planungsabsicht nachgekommen werden eine Sonderbaufläche zur Errichtung eines Lager- und Brechplatzes planungsrechtlich abzusichern. So beabsichtigt die Gemeinde Wolnzach auf dem Gelände einer bereits verfüllten Kiesabbaugrube im Bereich des Bruckbach Hofes eine mobile Bauschuttbrechanlage mit Sortier- und Lagerplatz einzurichten. Auf Grund des besonderen Immissionsverhaltens bedarf eine solche Lager- und Brechanlage geeignete Standortfaktoren. Auf Grund seiner Lage eignet sich das ca. 2,34 ha große Grundstück für solch eine Nutzungsart und ist sehr gut erschlossen. Bei den positiv zu bewertenden Standortfaktoren handelt es sich im Einzelnen um:

- die Anschlussmöglichkeiten an das vorhandene Straßenverkehrsnetz ST2232 über das Gewerbegebiet Bruckbach;
- die räumliche Angliederung an das Gewerbegebiet Bruckbach BBP Nr. 1;
- die Lage im Außenbereich;
- die günstige landschaftliche Einbettung und Abschirmung durch vorhandene Waldfläche im Norden, Süden und Osten;
- die Nutzung einer landschaftlichen Vorbelastung durch die Situierung der Anlage auf einer verfüllten Fläche des Kiesabbau;
- den ausreichenden Abstand zu vorhandenen Wohngebieten;

Zweck der Lager- und Brechanlage ist es, Baumaterial aus Abbruch zu recyceln. Hierzu ist das Bruchmaterial zu brechen und aufzuarbeiten. Danach soll dieses Material z.B. für den Straßenbau und das Baugewerbe verwendet werden. Die Wieder- bzw. Weiterverwendung von Baumaterial ist auch aus ökologischer Sicht einer Deponierung vorzuziehen und entspricht den Zielen einer nachhaltigen Kreislaufwirtschaft.

Entsprechend § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Entwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Da es sich hier um einen bereits anthropogen geprägten und somit vorbelasteten Standort (C2-Grube und ehemalige Bauschuttdeponie) sowie um z.T. versiegelte Flächen handelt und da aufgrund der Besonderheiten so einer Anlage nur ein Standort außerhalb der Ortslagen bzw. im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen in Frage kommt, entspricht die Inanspruchnahme einer verfüllten Abbaufäche für das Vorhaben „Lager- und Brechanlage“ den o. g. Zielen.

Darüber hinaus wird der Arbeits- und Wirtschaftsstandort Wolnzach weiterhin gestärkt.

3.0 Vorhandene Situation/Bestand

3.1 Eigentums-,/ Besitzverhältnisse

Die Grundstücksflächen innerhalb des Planbereiches der Flächennutzungsplanänderung befinden sich im Privateigentum.

3.2 Nutzungsverhältnisse

Das Grundstück ist unbebaut und war ursprünglich Teil ausgedehnter landwirtschaftlicher Flächen (Hopfenanbau), wurde dann für den Kiesabbau ausgeschürft und wurde später im Osten zu einer Bauschuttdeponie sowie im Westen zu einer Typ C2 – Verfüllung. Eine Renaturierung der Flächen gemäß Renaturierungsplan ist für Teilflächen noch nicht abgeschlossen.

Direkt bzw. im unmittelbaren Nahbereich grenzen an das Plangebiet folgende vorhandene Nutzungen an:

- im Norden Flächen der noch im Betrieb befindlichen Verfüllung und des Kiesbaues und davon weiter nördlich der Kreithof, eine ehemals landwirtschaftliche genutzte Hofstelle, die heute gewerblich genutzt wird. Zudem befinden sich auf dem Gelände des Kreithofes Wohnungen;
- im Osten landwirtschaftliche Flächen mit bewaldeten Teilflächen;
- im Süden Brachfläche mit späterer landwirtschaftlicher Nutzung und mit bewaldeten Teilflächen;
- im Westen das Gewerbegebiet Bruckbach;

3.3 Altlasten

Die östliche Fläche des Geltungsbereiches wurde als Bauschutt-Deponie genutzt und ist heute zum größten Teil (bis auf den vorhandenen Containerstellplatz) bereits zur landwirtschaftlichen Fläche rekultiviert. Der westliche Teil wurde mit Material Typ C2 verfüllt und wird auch derzeit noch im Norden verfüllt.

3.4 Plangebende Lärmvorbelastung

Als plangebende Lärmvorbelastung sind vorhanden die Autobahn A9 und die Staatsstraße ST 2232 mit den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschmissionen und das angrenzende Gewerbegebiet Bruckbach mit seinen gewerblichen Geräuschmissionen.

Nach Aussagen der gutachterlichen Stellungnahme des Büro Steger & Partner GmbH (Bericht 4624/B2/hu vom 12.03.2015) werden durch baulichen Schallschutz und Maßnahmen der Kontingentierung die Richtwerte im Plangebiet eingehalten und innerhalb des Baubauungsplanes „Sondergebiet zur Errichtung eines Lager- und Brechplatzes“ Nr. 135 abgehandelt.

3.5 Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Bestehende Bodendenkmäler in der Umgebung des Plangebietes wie z.B. im Geltungsbereich des Gewerbegebietes Bruckbach BBP Nr. 1 bleiben vom Vorhaben unberührt.

4.0 Inhalt der 15. Flächennutzungsplanänderung

4.1 Verkehrserschließung

Das geplante Sondergebiet wird zukünftig erschlossen über die Planstraße des Gewerbegebietes Bruckbach BBP Nr.1 sowie über die Staatsstraße ST 2232 mit den angrenzenden Stadtteilen und dem übergeordneten Straßenverkehrsnetz (B54-A9-A93). Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt im Zweirichtungsverkehr über eine Privatstraße auf der Nordseite des Bruckbach-Hofes. Im Havariefall kann direkt über die ST 2232 erschlossen werden.

Derzeit ist die Erschließung bis zum öffentlichen Grund rechtlich nicht gesichert, da ein Teil der Erschließung im Umgriff des Bebauungsplanes Bruckbach Nr.1 liegt und mit Grünfestsetzungen belegt ist. Zwar genießt der vorhandene Privatweg Bestandsschutz, um jedoch eine ausreichende Erschließung für die Zukunft sicherzustellen, soll im Zuge einer Änderung des Bebauungsplanes Bruckbach Nr.1 die grünplanerische Festsetzung in „private Verkehrsfläche“ umgewandelt werden. Bis zur Änderung des v.g. Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass eine Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern eingetragen wird. Diese Dienstbarkeit erlischt mit Satzungsbeschluss des Änderungsverfahrens des Bebauungsplans Bruckbach Nr.1.

4.2 Art der Nutzung

Entsprechend der Zielrichtung der Planung wird eine Sonderbaufläche gemäß §1 Abs. 1 Nr.4 BauNVO festgesetzt:

Sonderbaufläche (S)

Die Sonderbaufläche (S) dient als Lager- und Brechplatz zur Wieder- und Weiterverwertung von Baumaterial. Zweck der Lager- und Brechanlage ist es, Baumaterial aus Abbruch zu recyceln. Hierzu ist das Bruchmaterial zu brechen und aufzuarbeiten. Danach soll dieses Material z.B. für den Straßenbau und das Baugewerbe verwendet werden. Die Wieder- bzw. Weiterverwendung von Baumaterial ist auch aus ökologischer Sicht einer Deponierung vorzuziehen und entspricht den Zielen einer nachhaltigen Kreislaufwirtschaft. Der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Sondergebiet zur Errichtung eines Lager- und Brechplatzes“ Nr.135 regelt die konkrete Ausgestaltung der Sonderbaufläche. Entsprechend dem Nutzungszweck wird die Zweckbestimmung mit - **Lager- und Brechplatz**- ausgewiesen.

4.3 Grünflächen

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 Bau GB werden im Plangebiet Flächen als Grünflächen festgesetzt. Die als Grünflächen festgesetzten Flächen befinden sich im Süden und Süd-Osten des Plangebietes. Es handelt sich um einen mindestens 10 m breiten Streifen, worin sich die bestehenden Baum-Strauch-Strukturen einer Ausgleichsfläche befinden. Die zu erhaltenden Bestandsgehölze dienen der Einbindung des Planvorhabens in das Landschaftsbild und gewährleisten i.V.m. Pkt 4.4 zugleich dauerhaft den erforderlichen Sichtschutz der Sonderbaufläche.

4.4 Flächen für Wald

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB werden im Plangebiet Flächen für Wald mit der Zweckbestimmung -Sichtschutz- festgesetzt. Die als Flächen für Wald festgesetzten Flächen befinden sich im Nord-Osten und Süd-Westen des Plangebietes. Es handelt sich um einen mind. 10 m breiten Streifen, worin sich ein Teilbereich des bestehenden Waldes befindet. Die Bestandsgehölze dienen der Einbindung des Planvorhabens in das Landschaftsbild und gewährleisten i.V.m. Pkt 4.3 zugleich dauerhaft den erforderlichen Sichtschutz des Sondergebietes.

4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen

Gemäß §5 Abs.2 Nr. 10 BauGB werden im Änderungsgebiet Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf Fl.Nr. 260(T), 278(T) Gmk Burgstall ausgewiesen, welche den gesamten Ausgleichsflächenbedarf nachweisen. Die Flächengrößen sowie die genaue Beschreibung werden auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 135 dargestellt und geregelt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird von der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt.

Aus dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) resultieren sowohl Vermeidungs-, als auch CEF- Maßnahmen, die zur Vermeidung von etwaiger Störung, Schädigung oder Tötung im Sinne des § 44 BNatSchG ebenfalls auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 135 umzusetzen sind.

Alle Naturschutzbelange sind somit berücksichtigt und im beiliegenden Umweltbericht in der Fassung vom 29.09.2015, der Bestandteil der Begründung ist, dargelegt.

5.0 Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Zuge der parallelen Aufstellung der Bebauungsplanes "Sondergebiet zur Errichtung eines Lager- und Brechplatzes" des Marktes Wolnzach wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 4624/B2/hu vom 12.03.2015 erstellt. Zudem wurden Maßnahmen zur Reduzierung eines potentiellen Staubaufkommens vorgenommen.

Gemäß § 5 Abs. 2, Nr. 6 BauGB werden deshalb Flächen für die Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. Punkt 15.6 der Anlage PlanzV mittels eines bepflanzter Schutzwall in einer Breite von 21m, einer Länge von 107 m und eine max. Höhe 445,50 m ü. NHN festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist das Sondergebiet von dem benachbarten Gewerbegebiet abzuschirmen.

5.1 Geräuschkontingentierung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 135 wird gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO entsprechend seiner Zweckbestimmung und der Art der Nutzungen im Sinne von §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Dazu wurde in den Gebieten die zulässige Geräuschemission in Form von Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 festgesetzt.

Dies war notwendig, um an den maßgebenden Immissionsorten der jeweils nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschquellen sicherzustellen.

Die Einhaltung der maximal zulässigen Geräuschemissionskontingente kann beim Bau oder bei immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bei Neu- oder Umplanungen von der Genehmigungsbehörde überprüft und umgesetzt als Immissionsanteile in die entsprechenden Bau- und Betriebsgenehmigungen aufgenommen werden.

Dadurch ist langfristig sichergestellt, dass im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschemittenten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten.

5.2 Baulicher Schallschutz

Um einwirkenden Verkehrsgeräuschemissionen zusammen mit den in Gewerbegebieten allgemein zulässigen gewerblichen Geräuschemissionen bis 65 dB(A) tagsüber Rechnung zu tragen, wurden ferner Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Die Kenntnis der in der vorliegenden Begründung des Bebauungsplanes genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen oder VDI-Richtlinien ist für den Vollzug des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da alle relevanten Vorgaben hieraus in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen wurden. Für weiterführende Informationen sind die genannten Normen und Richtlinien bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen und bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

5.3 Staubreduzierende Maßnahmen

Zur Reduzierung potentieller Staubentwicklung durch die Lager- und Brechanlage selbst und an- und abfahrende LKW werden folgenden Maßnahmen getroffen:

Die Zufahrtstraße zur Sonderbaufläche wird ab der Planstraße des Gewerbegebietes Bruckbach BBP Nr.1 bis zum eigentlichen Lager- und Brechplatz asphaltiert. Vor Verlassen des Lager- und Brechplatzes werden die LKW-Reifen auf einer asphaltierten Fläche mechanisch berieselt oder von Hand mit Wasser gereinigt.

Zudem ist die Fläche des Lager- und Brechplatz im Falle möglicher Staubentwicklung, z.B. während trockenen Wetterlagen mit Wasser zu berieseln. Die anfallenden Wässer sind entsprechend den wasserwirtschaftlichen Belangen aufzufangen und abzuführen. Dies betrifft ebenfalls die Herstellung eines dafür geeigneten Unterbaus, der mit den wasserwirtschaftlichen Belangen konform geht.

Die Bepflanzung mit heimischen Gehölzen, mit einer durchschnittlichen Wuchshöhe von 15 m, soll neben der optischen Abschirmung, den anfallender Staub des Brech- und Lagerplatzes filtern.

6.0 Umweltbericht

Der Umweltbericht in der Fassung vom 25.04.2017 zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes ist Bestandteil dieser Begründung.

7.0 Hinweise

Sollten im Rahmen der Lager- und Brechplatzarbeiten Abfälle zur Beseitigung anfallen, sind diese über die MVA Ingolstadt zu entsorgen.

8.0 Anlagen

Anlage 1: Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP) in der Fassung vom 29.09.2015 inkl. Abschichtungslisten, Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) und Artenschutzbeitrag Büro ÖfA, Diplom-Biologin Ingrid Faltin vom 24.08.2015

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung Steger+Partner GmbH Nr.4624/B2/hu vom 12.03.2015