

**ZWECKVERBAND
„GEWERBEGEBIET BRUCKBACH“**

Landkreis Pfaffenhofen

**Bebauungsplan Nr. 1
„Gewerbegebiet Bruckbach, 1. Bauabschnitt“, 1. Änderung**

Begründung

zur Planfassung vom 10.08.2023

Projekt-Nr.: 8003.026

Auftraggeber: **Zweckverband „Gewerbegebiet Bruckbach“**

Marktplatz 1
85283 Wolnzach
Telefon: 08442 6529
Fax: 08442 6534

Entwurfsverfasser: **WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/ Ilm
Telefon: 08441 5046-0
Fax: 08441 490204
E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:
Ursula Burkart,
Architektin und Stadtplanerin

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	3
2	Bauleitplanung	3
3	Beschreibung des Plangebiets	4
3.1	Lage und Erschließung.....	4
3.2	Beschaffenheit.....	4
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	4
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	4
4.2	Regionalplan	5
4.3	Flächennutzungsplan	6
5	Ziele und Zwecke der Planung	6
6	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes	6
6.1	Umweltschutz	6
6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	7
6.3	Artenschutz	8
7	Weitere Belange	8
7.1	Immissionsschutz	8
7.2	Denkmalschutz.....	8
7.3	Ver- und Entsorgung	9
8	Flächenbilanz	9

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Eingriffsfläche gesamt (Übernahme der Darstellung aus der Begründung zum UBP, ohne Maßstab)	7
---------	---------------------------------------------------------------------------------------------------	---

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Schalltechnische Stellungnahme, C. Hentschel vom 12.05.2023
Anlage 2:	Beschreibung Werk Mapei Bruckbach vom 30.05.2023

1 Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Bruckbach – 1. Bauabschnitt“ war der Bedarf an Gewerbeflächen im Raum Wolnzach/Rohrbach.

Die Marktgemeinde Wolnzach und die Gemeinde Rohrbach haben daher zur Ausweitung eines interkommunalen Gewerbegebiets – den Zweckverband „Gewerbegebiet Bruckbach“ (Körperschaft des öffentlichen Rechts mit Sitz im Markt Wolnzach) gegründet.

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Bruckbach – 1. Bauabschnitt“ wurde mit Bekanntmachung vom 20.03.2015 rechtskräftig.

Eine in der Sitzung vom 23.03.2017 beschlossene 1.Änderung wurde nicht weiter verfolgt.

Inzwischen sind die meisten Flächen innerhalb des 1. Bauabschnittes bebaut. Im Südosten gibt es noch eine größere, zusammenhängende, unbebaute Fläche (bestehend aus durch Erschließungsstraße und Grünflächen getrennte TF 4 und TF 5 des rechtsgültigen Bebauungsplans). An dieser Stelle möchte die Firma MAPEI, ein Hersteller von chemischen Produkten für die Bauindustrie, ein weiteres Produktionswerk bauen.

In seiner Sitzung am 15.03.2023 hat der Zweckverband „Gewerbegebiet Bruckbach“ erneut die 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, um Baurecht für eine zusammenhängende Baufläche durch Zusammenlegen der bisherigen Teilflächen TF 4 und TF 5 zu ermöglichen. Dieser Bereich wird als Änderungsgeltungsbereich innerhalb des Gesamtgeltungsbereiches bezeichnet. Der Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Bruckbach – 1. Bauabschnitt“ – 1. Änderung ersetzt den Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Bruckbach – 1. Bauabschnitt“ vollständig. Etwaige Gutachten zum Ursprungsbebauungsplan (UBP) bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten. Die Begründung (BG) zum Ursprungsbebauungsplan behält - soweit nicht durch die Änderungen berührt – ebenfalls seine Wirksamkeit.

2 Bauleitplanung

Eine Flächennutzungsplanänderung ist für die Bebauungsplanänderung nicht notwendig. Die Bebauungsplanänderung wird im voraussichtlich zweistufigen Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht wird gesonderter Teil der Begründung.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan.

Die Auslegungsdauer zur Beteiligung der Öffentlichkeit beachtet die gesetzlich vorgegeben Fristen und die Komplexität der inhaltlichen Fragestellungen. Zweckverband „Gewerbegebiet Bruckbach“ greift für die Beteiligung auch auf elektronische Medien zurück.

3 Beschreibung des Plangebiets

3.1 Lage und Erschließung

Die Gemeinde Rohrbach liegt in der geographischen Mitte des Landkreises Pfaffenhofen. Die Marktgemeinde Wolnzach grenzt im Osten an das Gemeindegebiet von Rohrbach an.

Zwischen den Gemeinden verläuft in Süd-Nord Richtung die Staatsstraße St 2232 von Pfaffenhofen nach Geisenfeld.

Das Planungsgebiet liegt im Südosten des Ortes Rohrbach, östlich der Staatsstraße und der in diesem Bereich parallel verlaufenden Bahnlinie München-Treuchtlingen. Südlich des Weilers Bruckbach verläuft die Autobahn A 9 (München-Nürnberg).

Das bestehende Gewerbegebiet ist mittig an die St 2232 angebunden und parallel zur Staatsstraße verlaufend ebenfalls mittig erschlossen. Die Stichstraße zur Erschließung des südöstlichen Bereiches wurde bisher nicht umgesetzt.

Der nördliche Bereich des Gewerbegebietes ist fast komplett bebaut, der südliche noch überwiegend frei.

3.2 Beschaffenheit

Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, um Baurecht für eine zusammenhängende Baufläche durch Zusammenlegen der bisherigen Teilflächen TF 4 und TF 5 zu ermöglichen. Dieser Bereich wird als Änderungsgeltungsbereich innerhalb des Gesamtgeltungsbereiches bezeichnet.

Der räumliche Änderungsgeltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst vollständig das Grundstück mit der FlNr. 279 sowie Teilflächen des Grundstücks mit den FlNr. 279/6, beides Gemarkung Burgstall, Markt Wolnzach.

Der Änderungsgeltungsbereich umfasst überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie z.T. bereits hergestellte Straßen- bzw. Verkehrsflächen. Gehölzstrukturen und Gewässer sind nicht vorhanden.

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP (Stand 2020) werden u. a. folgende Ziele genannt:

- Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
- Erhalt und Verbesserung der Versickerungsfähigkeit von Flächen

- Erhaltung und nachhaltige Weiterentwicklung gewachsener Siedlungsstrukturen unter Wahrung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes
- Schonende Einbindung der Siedlungsgebiete in die Landschaft

In der Strukturkarte¹ des LEP (Anhang 2) werden die Flächen der Gemeinde Rohrbach und des Marktes Wolnzach als „Allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt. Als allgemeiner ländlicher Raum werden zukünftig die Gebiete bestimmt, die eine unterdurchschnittliche Verdichtung (bezogen auf Einwohner-/Beschäftigungsdichte, Siedlungs- und Verkehrsflächenanteil an der Gemeindefläche und Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung) aufweisen.

Der allgemeine ländliche Raum soll auch weiterhin so entwickelt 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,
- seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“ (Grundsätze 2.2.5 LEP 2013)

4.2 Regionalplan

Für den Bereich trifft der Regionalplan die Einstufung als „Allgemeiner ländlicher Raum“². Folgende Ziele und Grundsätze sind u. a. dabei relevant:

- 2.3.1.1 (G) Der allgemeine ländliche Raum soll in seinen spezifischen Eigenschaften gestärkt und als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum entwickelt werden.
- 2.3.1.2 (G) Im allgemeinen ländlichen Raum ist auf den Erhalt, die Verbesserung und Inwertsetzung seiner naturräumlichen Potentiale sowie der Produktionsbedingungen raumspezifischer Erzeugnisse hinzuwirken.
- 2.3.1.4 (G) Für den Erhalt des eigenständigen Charakters des ländlichen Lebensraumes sollen die Voraussetzung für die Sicherung und Schaffung wohnortnaher sowie die spezifischen Eigenheiten nutzender Arbeitsplätze erhalten und verbessert werden.
- 3.4.6.1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassung an sich wandelnde Anforderungen zu erleichtern.
- 3.4.6.2 (G) Bei der Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten sind soweit möglich, auch gemeindeübergreifende Lösungen anzustreben.

¹ Bayerische Staatsregierung, Landesentwicklungsprogramm Bayern, Strukturkarte [Stand: 15.11.2021]

² Regionalplan Ingolstadt: Raumstruktur, Karte 1 [Stand: 19.12.2022]

4.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Zweckverbands „Gewerbegebiet Bruckbach“ sieht für den Umgriff des Änderungsgeltungsbereichs als Gebietsart ein Gewerbegebiet (GE gem. § 8 BauNVO) vor.

5 Ziele und Zwecke der Planung

Für die bisher noch verfügbaren Teilflächen TF 4 und TF 5 des Planungsgebietes liegt ein konkreter Interessent vor. An dieser Stelle möchte die Firma MAPEI, ein Hersteller von chemischen Produkten für die Bauindustrie, ein weiteres Produktionswerk bauen.

Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens ist eine Änderung der Erschließung notwendig. Innerhalb des Änderungsgeltungsbereichs entfallen die Erschließungsstraße sowie Grünflächen.

Im Gegenzug dazu werden entlang der Grundstücksgrenze zwischen TF 5 und TF 6 eine private Grünfläche zur Gliederung des Baugebietes als Planzeichen (gem. Festsetzungen durch Text, Pkt. 6.4), sowie Pflanzgebote im Süden, östlich der Wendeanlage, ergänzt.

Zur Sicherung der Erschließung des östlich angrenzenden Sondergebietes für einen Lager- und Brechplatz über die bestehende, private Zuwegung wird im Nordosten der Teilfläche TF 1 die private Grünfläche mit Zulässigkeit privater Verkehrsflächen ergänzt, und damit eine Verbindung des Wegenetzes nach Osten ermöglicht.

Die zulässige GRZ 0,8 bleibt unverändert erhalten. In einem nordöstlichen Teilbereich wird die Wandhöhe (WH) für Gebäude mit 32,0 m festgesetzt, um hier einen Siloturm zu ermöglichen.

Die maximale Gesamthöhe der Gebäude wird zudem in einem Geländeschnitt festgesetzt in Meter ü.NHN. Diese orientiert sich an dem bestehenden, angrenzenden Gebäudekomplex der Firma Thimm.

Im Zuge des Verfahrens wurde zudem, aufgrund der peripheren Lage des Gewerbegebietes, entsprechend dem Ziel des Regionalplanes der Region 10, Pkt. 5.3.3 eine Einzelhandelsnutzung gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen.

Der Warenvertrieb (Direktvertrieb) vom Hersteller zählt nicht zum Einzelhandel.

Unzulässige Einzelhandelsagglomerationen sind somit ausgeschlossen.

Weitere Festsetzungen sind durch die 1. Änderung nicht betroffen.

6 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

6.1 Umweltschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung

durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht zum Änderungsgeltungsbereich ist als separates Dokument dem Bebauungsplan beigelegt und trifft folgendes Fazit:

Die vorliegende Bebauungsplanänderung löst keine wesentliche, neue Betrachtung und Betroffenheit der Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan aus. Durch die Planung sind – zusammenfassend betrachtet – keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Planung stellt – unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen – eine geordnete sowie verträgliche Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange dar.“

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Flächen innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches wurden bereits im Ursprungsbebauungsplan (siehe Kapitel 2.3 des UB zum UBP) komplett als Eingriffsflächen (dauerhafte Überbauung) erfasst und entsprechend ausgeglichen. Durch die geplanten Änderungen entsteht deshalb kein neuer Ausgleichsbedarf.



Abb. 1: Eingriffsfläche gesamt
(Übernahme der Darstellung aus der Begründung zum UBP, ohne Maßstab)

6.3 Artenschutz

Die Auswirkungen des gesamten Vorhabens auf die Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes wurden im Umweltbericht mit Eingriffsregelung und „Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – saP“ im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Bruckbach“, 1. Bauabschnitt (Stand vom 16.01.2013) umfassend beschrieben und geprüft - mit dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

7 Weitere Belange

7.1 Immissionsschutz

Die Auswirkungen durch die voraussichtliche Zunahme der Verkehrsbelastung und deren Schallimmissionen sowie der durch Gewerbetätigkeit verursachte Schallimmissionen wurden in der Schalltechnischen Untersuchung³ zum ursprünglichen Bebauungsplan für das gesamte Planungsgebiet geprüft.

Durch Festsetzung von Emissionskontingenten auf Basis der schalltechnischen Untersuchung wird sichergestellt, dass die gesetzlich zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung löst keine wesentliche, neue Betrachtung und Betroffenheit im Immissionsschutz im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan aus.

Die Geräuschkontingente und Richtungssektoren können unverändert bleiben (siehe schalltechnische Stellungnahme vom 12.05.2023).

Die tatsächliche Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte ist im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsplanung auf Grundlage eines Gutachtens nachzuweisen.

Eine Beschreibung der geplanten Produktionsanlage der Firma MAPEI mit Angaben zu Umweltüberwachungsmaßnahmen bzgl. Luftemissionen liegt der Begründung als Anlage bei. (s. Anlage 2)

7.2 Denkmalschutz

Im bereits bebauten nördlichen Bereich des Gewerbegebietes bzw. im Osten angrenzend zum UBP sind zwei Bodendenkmal-Flächen⁴ mit der Nummer D-1-7435-0111 (Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung) verzeichnet.

Gemäß der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 27.02.2012 im Rahmen der durchgeführten Flächennutzungsplanänderung, bestehen aus Sicht der Bodendenkmalpflege keine Einwände gegen die vorliegende Planung (siehe Kapitel 1.4.7 des UB zum UBP).

³ Hentschel Consult: Schalltechnische Untersuchung zu Bebauungsplan Nr. 1, Gewerbegebiet Bruckbach [Stand: 07.08.2012]

⁴ Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und Heimat: BayernAtlas nach [www. geoportal.bayern.de/bayernatlas](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas) [Abfrage: 27.02.2023]

Bekannte Baudenkmäler liegen weiter entfernt vom Untersuchungsgebiet.

7.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der geplanten Betriebsfläche ist über die bestehende Infrastruktur gesichert.

Zur Löschwasserversorgung können aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung 96 m³/h bereitgestellt werden.

Zusätzlich steht im Baugebiet ein unterirdischer Löschwassertank mit einem Planungsvermögen von 200 m³ zur Verfügung.

8 Flächenbilanz

Der Änderungsbereich (TF 4 und 5) umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5,6 ha.