

GEMEINDE GACHENBACH FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2. ÄNDERUNG GEWERBEGEBIET „BRUNNENFELD II“ BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT



FASSUNG VOM 02.06.2015

Planungsträger:

Gemeinde Gachenbach
Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen
Herzoganger 1
86529 Schrobenhausen
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Gachenbach, den

(Siegel)

.....
A. Lengler, 1. Bürgermeister

Bearbeitung:

Änderung Flächennutzungsplan, Grünordnung
Planungsbüro Karl Ecker
Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt
Lenbachplatz 16
86529 Schrobenhausen
Tel.: 08252/81629
E-mail: buero@ecker-la.de

Schrobenhausen, den

.....
Karl Ecker, Landschaftsarchitekt

INHALTSVERZEICHNIS

Vorbemerkung	2
A Anlass der Änderung.....	3
B Änderungsbereich	4
1 Abgrenzung	4
2 Lage und bisherige Nutzung	4
3 Verkehrsanbindung	5
4 Planungsrechtliche Situation	5
C Ziel der Änderung.....	6
D Vereinbarkeit mit Zielen der übergeordneten Planung.....	7
1 Ziele der übergeordneten Planung	7
2 Vereinbarkeit mit Zielen der übergeordneten Planung, Planungsalternativen.....	9
E Inhalt der Änderung und Flächenbilanz	10
F Grünordnung, Ausgleich und Umweltprüfung	11
G Sonstiges	11
H Umweltbericht	

Vorbemerkung

Die Gemeinde Gachenbach verfügt über einen mit Bescheid des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen genehmigten Flächennutzungsplan, der mit seiner Bekanntmachung am 11.02.2003 bestandskräftig wurde und seither einmal geändert wurde. Im Zuge der 1. Änderung wurde u.a. das westlich des Änderungsbereichs und der Bundesstraße gelegene Gewerbegebiet „Brunnenfeld“ im Flächennutzungsplan dargestellt (vgl. Abb.1).

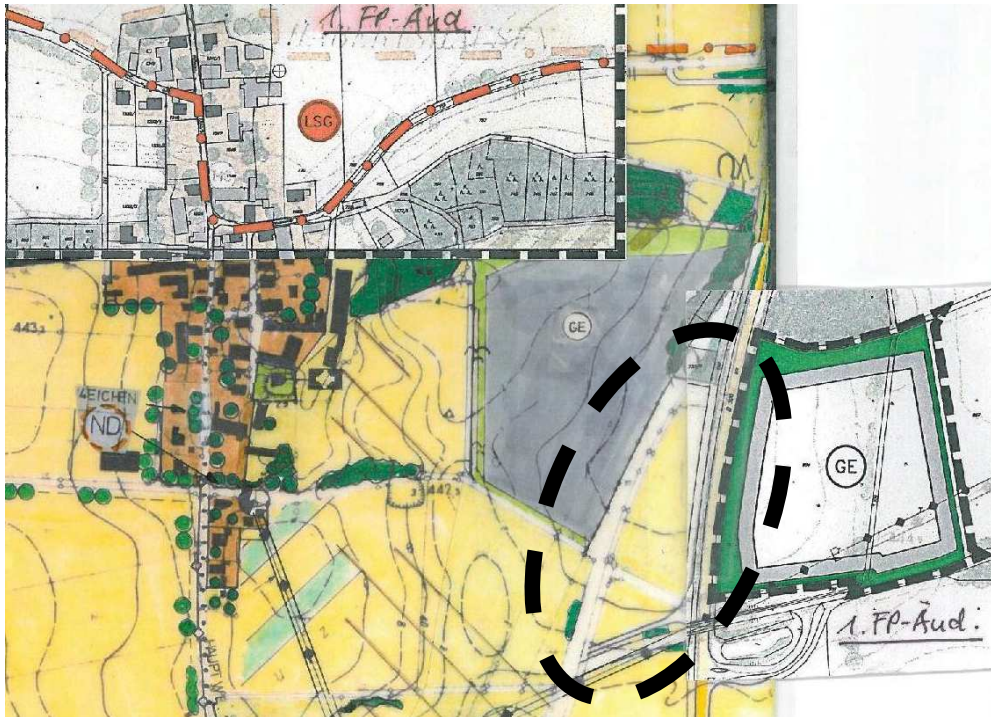


Abb.1: Ausschnitt aus analoger Plankarte bestandskräftiger Flächennutzungsplan, nach 1. Änderung

Der Gemeinderat der Gemeinde Gachenbach hat in der Sitzung vom 06.05.2014 beschlossen, für das Gewerbegebiet „Brunnenfeld II“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan wird vom Architekturbüro Reiser, München erstellt. Nach Auffassung des Landratsamtes weicht der Umgriff des Bebauungsplans zu stark von den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans ab, daher wurde bei einem Scoping-Termin am 06.02.2014 empfohlen, die vorliegende 2.Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen. Die Gemeinde Gachenbach folgt dieser Empfehlung und hat in der Sitzung vom 06.05.2014 beschlossen, die 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Mit der Ausarbeitung der Änderung des Flächennutzungsplans wurde das Planungsbüro Ecker, Schrobenhausen beauftragt.

A Anlass der Änderung

Die Gemeinde Gachenbach liegt etwa ca. 10 km südlich von Schrobenhausen am südwestlichen Rand der Region 10 und damit an der Grenze des Regierungsbezirks Oberbayern zum Regierungsbezirk Schwaben. Im Gemeindegebiet, das insgesamt ca. 3.025 ha groß ist, leben gegenwärtig rund 2.300 Einwohner (Stand Ende 2013). Die gewerbliche Entwicklung im Gemeindegebiet wird durch die Lage an der Bundesstraße B 300 begünstigt, die die Verdichtungsräume Ingolstadt und Augsburg verbindet. Zudem stellt die Bundesstraße, die mit Ortsumfahrungen und zusätzliche Überholstrecken sukzessive für das zunehmende Verkehrsaufkommen ausgebaut wurde und wird, die schnelle Anbindung an die Autobahnen A9 im Norden bzw. A8 im Süden sicher.

In der Gemeinde Gachenbach besteht eine dauerhafte Nachfrage nach geeigneten Erweiterungsmöglichkeiten für ortsansässige Gewerbebetriebe.

Mit dem Gewerbegebiet „Brunnenfeld“ an der B 300 westlich Habertshausen und den Gewerbegebieten im Ortsteil Weilach bestehen im Nordwesten und Südwesten des Gemeindegebiets zwei Gewerbeschwerpunkte. An beiden Standorten sind praktisch keine Bauplätze mehr verfügbar. Um der anhaltenden Nachfrage nachzukommen, ist die Erschließung neuer Gewerbeflächen erforderlich. Die Nutzung des verkehrsgünstigeren Standorts ist dabei naheliegend. Zu diesem Zweck soll nun der im Flächennutzungsplan dargestellte Standort zwischen Habertshausen und Bundesstraße B 300 erschlossen werden.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans wurden von der Gemeinde Gachenbach mehrere Standorte auf ihre Eignung als künftiges Gewerbegebiet hin überprüft. Im Ergebnis der dabei vorgenommenen Alternativenprüfung wurde festgestellt, dass sich der vorliegende Standort grundsätzlich eignet. Die optimale Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz und das Fehlen von besonders schutzbedürftiger Wohnbebauung in der Nachbarschaft sprechen eindeutig für den Standort. Die Vorbelastung im Bereich der inzwischen rekultivierten Abbaufläche, die Nachbarschaft zum bereits erschlossenen Gewerbegebiet Brunnenfeld und zur südwestlich gelegenen großen Biogasanlage (Möglichkeit zur Nutzung der Abwärme) sind weitere Standortfaktoren, die die Eignung des Standorts heute noch verstärken. Vergleichbare Standortvorteile sind weder im weiteren Verlauf der B300 noch im sonstigen Gemeindegebiet zu finden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Gachenbach stellt den größten Teil des geplanten Gewerbegebiets bereits als Gewerbegebiet dar. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans war noch nicht absehbar, welcher Umgriff für die Trasse der Bundesstraße B 300 beim Bau der Ortsumfahrung benötigt werden würde bzw. wie mit der bisherigen Trasse zu verfahren wäre. (vgl. hierzu Abb. 2). Da die Verfügbarkeit der Flächen damals schwer abzuschätzen war, wurde der Bereich der seinerzeit bestehenden B300-Trasse und der südöstlich davon gelegene Restbereich zunächst nicht als gewerbliche Baufläche dargestellt (vgl. Abb. 2).

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll jedoch der gesamte Bereich als Gewerbegebiet entwickelt werden. Die im Geltungsbereich der Änderung angestrebte Nutzung weicht daher von den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ab. Die geplante 2. Änderung des Flächennutzungsplans hat den Zweck, für den Änderungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die im Bebauungsplan „Brunnenfeld II“ angestrebte Nutzung zu schaffen.

B Änderungsbereich

1 Abgrenzung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft eine Grundfläche von ca. 1,73 ha. Der Änderungsbereich der Planung umfasst dabei die Flurstücke Fl.Nrn. 737, 737/1, 737/2 und 737/3 der Gemarkung Peutenhausen.

Der Geltungsbereich ist in der Plankarte dargestellt.

2 Lage und bisherige Nutzung

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Gemeindegebiets in unmittelbarer Nähe zur B300 bzw. der Ausfahrt Peutenhausen.

Der Geltungsbereich der Änderung liegt zwischen dem bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebiet (Fl.Nrn. 735 und 736) und dem heutigen Verlauf der Bundesstraße B 300 bzw. der parallel verlaufenden Gemeindeverbindungsstraße Peutenhausen – Schrobenshausen. Rund 180 m südlich liegt der Ortsteil Osterham, zum Ortsteil Habertshausen besteht für den Änderungsbereich ein Abstand von ca. 320 m.

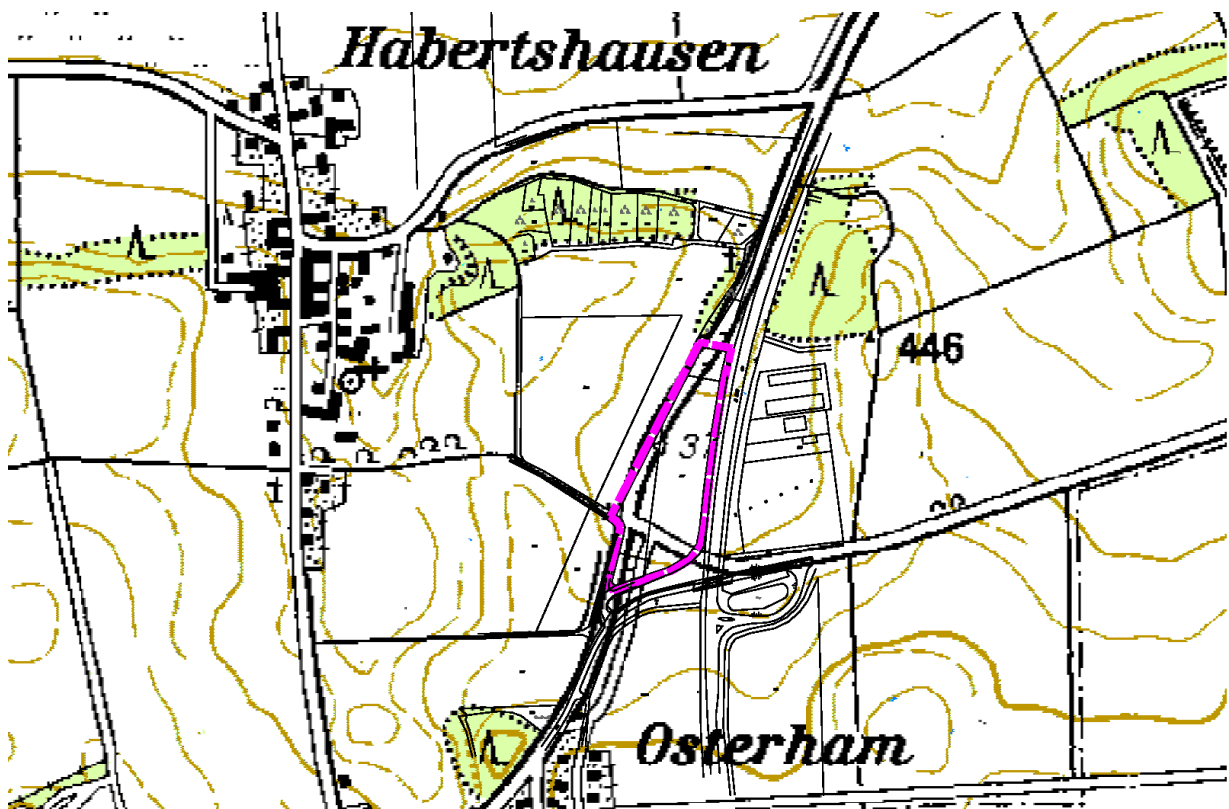


Abb. 2: Ausschnitt aus Topographischer Karte vor Bau der Ortsumfahrung (Änderungsbereich rosa)

Der obige Ausschnitt aus einer alten topographischen Karte zeigt, in welchem Umfang der Änderungsbereich (farblich markiert) seinerzeit von Straßenflächen (insbesondere vom Alt-Verlauf der B 300) geprägt wurde. Heute dient die im Änderungsbereich überplante Fläche

ausschließlich der Landwirtschaft. Bis auf einen kleinen Wiesenstreifen am Nordrand von Flurstück Fl.Nr. 737/3 werden die Flächen als Acker intensiv genutzt. Gehölze befinden sich im Änderungsbereich nicht. Die vormalige Nutzung von rund 0,5 ha als Straßenfläche ist als Vorbelastung zu berücksichtigen.

Die im Nordwesten an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen (Fl.Nrn. 735 und 736) wurden vormals als Kies-/ Sandgrube genutzt. Im Zuge der Rekultivierung wurden landwirtschaftliche Nutzflächen sowie am Nord-, Nordwest- und Nordostrand Ausgleichsflächen angelegt. Im Norden grenzt mit Fl.Nr. 737/4 eine Fläche an den Änderungsbereich, die nach dem Rückbau der früheren Bundesstraßen-Trasse begrünt und z.T. mit Gehölzen bepflanzt wurde.

Im Osten und Südosten grenzt die Gemeindeverbindungsstraße (Fl.Nr. 740) nach Schrobenhausen an den Geltungsbereich.

Nach Südwesten hin grenzt ein asphaltierter Flurweg (Fl.Nr. 726) an den Änderungsbereich.

Das Gelände ist im Änderungsbereich leicht nach Norden geneigt. Die Geländehöhen bewegen sich dabei zwischen ca. 442,5 und ca. 435 m NN.

3 Verkehrsanbindung

Auf die besondere Verkehrsgunst des Standorts aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bundesstraße B 300 wurde bereits hingewiesen.

Der ca. 70 m Luftlinie entfernt auf der Ostseite der Bundesstraße gelegene Anschluss mündet auf die Gemeindeverbindungsstraße Peutenhausen – Rettenbach. Zwischen Bundesstraße und Änderungsbereich verläuft, wie bereits erwähnt, die von Schrobenhausen kommende Gemeindeverbindungsstraße mit einem Zubringer zur südwestlich gelegenen Biogasanlage und nach Habertshausen. Dieses Straßenstück ist für die Erschließung des geplanten Gewerbegebiets zu nutzen und für die erhöhten Anforderungen auszubauen. Näheres hierzu wie zur inneren Erschließung des Baugebiets wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan geregelt.

Die günstige Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz stellt sicher, dass verkehrsbedingte Störungen für Anlieger beim Betrieb des durch die Planung vorbereiteten Gewerbegebiets minimiert werden.

4 Planungsrechtliche Situation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Gachenbach stellt den größten Teil des zwischen der Ortslage Habertshausen und der Bundesstraße B 300 geplanten Gewerbegebiets bereits als Gewerbegebiet dar. An den Rändern des Gewerbegebiets, insbesondere am Nordrand sind allgemeine Grünflächen dargestellt. Aus den weiter oben bereits ausgeführten Gründen wurde der Bereich der bis dato bestehenden B300-Trasse und der südöstlich davon gelegene Restbereich zunächst nicht als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die hier gelegenen Flächen, die den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung ausmachen, sind überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Am Nordrand des Änderungsbereichs (Fl.Nr. 737/3) ist in der digitalen Fassung des Flächennutzungsplans eine Fläche für Aufforstung vorgesehen. Diese Darstellung ist in der analogen, rechtswirksamen Fassung nicht

in diesem Umfang enthalten (vgl. Abb.1). Die Darstellung der Aufforstungsfläche wurde wohl nachträglich in die digitale Version aufgenommen und hängt vermutlich mit dem Rückbau der vormaligen Bundesstraßen-Trasse zusammen.

Anders als auf dem nördlich angrenzenden Flurstück wurde die Maßnahme auf Fl.Nr. 737/3 jedoch nicht umgesetzt. Bei der Umgestaltung der vormaligen Straßenflächen wurde hier ein Wiesenstück geschaffen, das die Zugänglichkeit der Ackerflächen verbessert und wechselseitige Beeinträchtigungen zwischen Acker und Gehölz ausschließt. Eine flächenhafte Aufforstung ist dabei weder im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung noch aus landschaftsplanerischer Sicht zwingend erforderlich.

C Ziel der Änderung

Die geplante 2. Änderung des Flächennutzungsplans hat den Zweck, für den Änderungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Nutzung zu schaffen. Der im Parallelverfahren begonnene verbindliche Bauleitplan formuliert die planungsrechtlichen Festsetzungen für das Baugebiet und die gemäß §18 und 19 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Mit Blick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung beabsichtigt die Gemeinde Gachenbach, am Standort „Brunnenfeld II“ eine bedarfsgerechte Entwicklung von gewerblichen Bauflächen, die sowohl den Möglichkeiten des Standorts wie den speziellen Anforderungen der Gewerbebetriebe gerecht wird.

Die HAUPTerschließung des geplanten Gewerbegebiets erfolgt gemäß parallel erstellten Bebauungsplan von einer Erschließungsstraße aus, die in der Mitte der Gesamtfläche errichtet werden soll. Diese liegt außerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Änderung.

Die zusätzlichen Bauflächen werden als Gewerbegebiet (gem. § 5 Abs. 2, Nr. 1 BauGB) dargestellt. Zusammen mit den westlich angrenzenden, bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen soll der örtliche Bedarf an gewerblichen Bauflächen abgedeckt werden. Aufgrund der hohen aktuellen Nachfrage ist die Hinzunahme der Flächen innerhalb des Änderungsbereichs dringend geboten.

Details zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind in der verbindlichen Bauleitplanung detailliert zu regeln. Besonderes Augenmerk ist dabei auf eine hinreichende Eingrünung des Baugebiets insbesondere nach Osten hin zu legen. Bei der künftigen Nutzung des Gewerbegebiets ist auch die spezifische Immissionssituation zu berücksichtigen, die durch die Nähe zur Bundesstraße und zu landwirtschaftlichen Betrieben bedingt wird, welche im Umfeld angesiedelt sind bzw. angesiedelt werden sollen. Einschränkungen, die sich daraus ggf. für die Nutzung der Gewerbeflächen ergeben, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

Neben den Bauflächen werden daher im Zuge der Änderung auch Grünflächen (gem. § 5 Abs. 2, Nr. 5 BauGB) dargestellt. Dabei wird in Anlehnung an die 1. Änderung des Flächennutzungsplans nicht weiter unterschieden zwischen Grünflächen im engeren Sinn und Maßnahmenflächen (gem. § 5 Abs. 2, Nr. 10 BauGB). Diese Differenzierung erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung.

Mit der Darstellung der Grünflächen werden die Rahmenbedingungen für eine hinreichende

Einbindung der zusätzlichen baulichen Anlagen in die Landschaft sichergestellt. Die am Ostrand des Änderungsbereichs liegenden Flächen können zudem für die schadlose Abführung des Oberflächenwassers zu den im Norden des geplanten Baugebiets vorgesehenen Rückhalteflächen genutzt werden. Darüber hinaus ermöglicht das am Ostrand des Änderungsbereichs gesicherte „Grüne Band“ die Verbindung zwischen dem am Nordrand von Osterham gelegenen Feldgehölz und dem Paartal. Damit wird den Vorgaben des Regionalplans entsprochen.

Mit den dargestellten Grünflächen wird zugleich der Raum geschaffen, eingriffsnah den gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung erforderlichen Ausgleichsflächenbedarf partiell abzugelten. Näheres hierzu wird im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplans geregelt (vgl. auch Umweltbericht).

D Vereinbarkeit mit Zielen der übergeordneten Planung

1 Ziele der übergeordneten Planung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Die Gemeinde Gachenbach liegt im ländlichen Raum etwa in der Mitte zwischen den Verdichtungsräumen Ingolstadt im Nordosten und Augsburg im Südwesten.

Das Plangebiet liegt an der Bundesstraße B 300, welche die Oberzentren Ingolstadt und Augsburg miteinander verbindet.

Allgemeine planungsrelevante Ziele und Grundsätze:

- **Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen**
In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. [1.1.1;Z]. Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden [1.1.1;G].
- **Klimaschutz**
Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase [1.3.1;G].
- **Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums**
Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet 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, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann [2.2.5;G].
- **Flächensparen**
Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden [3.1, G].
- **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**
In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen [3.2, Z].

- **Vermeidung von Zersiedelung**

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden [3.3,G].

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Ausnahmen sind zulässig, wenn

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
- ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
- 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 ... [3.3,Z].

- **Wirtschaftsstruktur**

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden [5.1, G].

- **Energieversorgung**

Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden [6.1, G].

Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen [6.2,G].

Regionalplan Region 10 (Ingolstadt)

Die Gemeinde Gachenbach liegt in einem Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. In die Strukturkarte des Regionalplans wurde aus dem LEP (2006) zudem entlang der Bundesstraße B 300 eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung nachrichtlich übernommen. Nächst gelegenes Mittelzentrum ist die nordöstlich gelegene Stadt Schrobenhausen, zu dessen Mittelbereich die Gemeinde gehört.

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellten Gewerbeflächen sind auch in den Regionalplan (Plankarte 3) nachrichtlich übernommen. Der Ostrand des geplanten Gewerbegebiets ist in dem Bereich, der im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt ist, im Regionalplan als landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt. „In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung des Arten- und Biotopschutzes, wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen, des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung besonderes Gewicht zu. Dieses besondere Gewicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Einzelfall zu berücksichtigen“ [RP BI 8.2 (Z)]. Insbesondere sind die gebietsspezifischen Pflege- und Entwicklungsziele zu beachten:

- Die naturnah verbliebenen Mäander der Paar mit ungestörter Ufervegetation sollen erhalten und gesichert werden.
- Wiesenbrüter- und Weißstorchlebensräume sollen gesichert und erweitert werden.
- Niedermoorböden sollen erhalten und renaturiert werden.
- Noch vorhandene Altwässer und Auwaldbestände sollen erhalten werden.
- Brutmöglichkeiten für die Uferschwalbe sollen gesichert und erweitert werden.

Die im RP für das Vorbehaltsgebiet angeführten Sicherungs- und Pflegemaßnahmen stehen der Planung nicht zwingend entgegen, da die Lebensraumstrukturen im Änderungsbereich nicht vorhanden sind und auch naturraumbedingt nicht entwickelt werden können.

Im vorliegenden Fall dürfte mit der Darstellung auch die Intention verbunden sein, das vereinzelte Feldgehölz am Nordrand von Osterham mit der Paarleite und Paartal zu verbinden. Dies kann durch ein durchgängiges Band an Grünflächen sichergestellt werden, eine komplette Freihaltung von Bebauung ist hierzu nicht zwingend erforderlich.

2 Vereinbarkeit mit Zielen der übergeordneten Planung, Planungsalternativen

Das Ziel, unmittelbar an der B 300, einer wichtigen regionalen Verkehrs- und Entwicklungsachse für eine maßvolle Ergänzung der Gewerbeflächen zu sorgen, deckt sich mit den Zielen der übergeordneten Planung. Damit wird der heimischen kleinen und mittelständischen Wirtschaft der erforderliche Raum für erforderliche Erweiterungen gegeben. Ein in Peutenhausen ansässiger Betrieb beansprucht dabei allein bereits 30 % des Gebietes für die erforderliche Erweiterung. Die gegenwärtige Nachfrage übersteigt daher das Flächenangebot des bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Bereichs. Mit der im Zuge der vorliegenden Änderung geplanten maßvollen Abrundung des Gebiets zur B300 hin kann der gegenwärtige Bedarf gedeckt werden. So kann der Fortbestand der Betriebe und der daran hängenden Arbeitsplätze dauerhaft gesichert werden. Zugleich werden in beträchtlichem Umfang zusätzliche Arbeitsplätze (gerechnet wird 50 – 60 überwiegend Vollzeitarbeitsplätzen) geschaffen. Damit wird die Funktion des ländlichen Raumes als eingeständiger Lebens- und Arbeitsraum gestärkt.

Die vorliegende Änderung betrifft eine äußerst verkehrsgünstig gelegene Restfläche zwischen einem bestehenden und einem im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Gewerbegebiet. Eine besser geeignete Standortalternative gibt es gegenwärtig im Gemeindegebiet nicht. Der zweite Gewerbeschwerpunkt im Gemeindegebiet in der Ortslage Weilach ist wesentlich weniger gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Zudem wäre eine Erweiterung in Weilach aufgrund der landschaftlichen Voraussetzungen mit erheblich größeren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Eine Vorbelastung durch die angrenzende Bundesstraße wäre dort nicht gegeben.

Verkehrsgunst und Vorbelastung wären bei der alternativen Darstellung von Gewerbeflächen im weiteren Verlauf der Bundesstraße im Gemeindegebiet im vergleichbaren Umfang gegeben. Bei dieser Alternative würde ein komplett neuer Gewerbestandort begründet, die Erschließung der Bauflächen wäre hier mit erheblich höherem Aufwand verbunden, auch der Eingriff in die Landschaft wäre höher anzusetzen als beim Änderungsbereich, welcher u.a. durch die früheren Straßentrassen vorlastet ist. Dies gilt insbesondere bei einer Einordnung östlich der B300, zumal hier auch der Nahbereich der Wallfahrtskirche Maria Beinberg mit betroffen wäre. Eine Entwicklung von Gewerbeflächen westlich der Bundesstraße würden Wohngebiete in der Ortslage Peutenhausen stärker tangieren. Eine Einordnung von Gewerbeflächen an der Ausfahrt Gachenbach wäre somit aus städtebaulicher wie landschaftsplanerischer Sicht deutlich weniger geeignet als eine Einordnung im Änderungsbereich.

Die alternative Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets nach Osten hin wurde ebenfalls geprüft. Diese Variante scheiterte zum einen an der Flächenverfügbarkeit; zum anderen wäre aufgrund der Topographie (Einsehbarkeit) eine gewerbliche Bebauung hier mit wesentlich stärkeren Eingriffen in das Landschaftsbild verbunden. Zudem wäre hier eine Vorbelastung durch vorangegangenen Rohstoffabbau bzw. frühere Straßentrassen an dieser Stelle nicht gegeben.

Es wurde bereits darauf hingewiesen, dass wegen der Unklarheit in puncto Flächenverfügbar-

keit der Änderungsbereich bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans seinerzeit nicht als Gewerbegebiet dargestellt wurde. Das weitere Aussparen der Flächen als Freifläche ist jedoch auf Dauer nicht im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Bei der vorliegenden Planung ist die Absicht des Regionalplans grundsätzlich zu beachten, die dieser mit der Darstellung einer schmalen landschaftlichen Vorbehaltsfläche am Westrand der B300 verfolgt. Diese Darstellung zielt hier auf eine Verbindung des südwestlich am Ortseingang von Osterham gelegenen Feldgehölzes mit dem Paartal ab. Dieser Zusammenhang kann durch die geplante Entwicklung eines Bandes von Grün- und Ausgleichsflächen hergestellt werden. Ein komplettes Freihalten der Fläche erscheint dagegen nicht zwingend geboten bzw. angemessen. Der fragliche Bereich eignet sich aufgrund der Nähe zum Anschlusspunkt der B300 vielmehr optimal als Gewerbefläche. Eine größere Grünzäsur an dieser Stelle würde die vergleichsweise vereinzelte Lage des bestehenden Gewerbegebiets Brunnenfeld eher verfestigen als diese beheben.

Aufgrund der Nähe des Geltungsbereichs zu einer größeren Biogasanlage besteht die Möglichkeit, deren Abwärme für die Energieversorgung des geplanten Gewerbegebiets zu nutzen. Auch aus städtebaulichen Gründen ist die Nutzung des optimal an das überörtliche Verkehrsnetz angebundenen Geltungsbereichs damit einer Neu-Erschließung anderer Standorte vorzuziehen.

Die vorliegende Planung stellt somit eine sinnvolle, maßvolle Abrundung des bereits vorhandenen Gewerbebestands dar. Eine vergleichbar gut geeignete Situation gibt es weder im weiteren Verlauf der Bundesstraße, noch im sonstigen Gemeindegebiet.

Sofern durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen die Einbindung der bestehenden wie geplanten baulichen Anlagen gewährleistet wird, ist von einer Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der übergeordneten Planung auszugehen.

E Inhalt der Änderung und Flächenbilanz

Die für die Standortserweiterung benötigten Flächen werden im geänderten Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet gemäß § 5, Abs. 2, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO dargestellt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erforderliche Einbindung der Bauflächen in die Landschaft zu schaffen, werden Flächen für Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt. Letztere können als Ausgleichsflächen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung herangezogen werden. Umfang und Art der erforderlichen landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Minderung bzw. zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weiter zu konkretisieren.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Gesamtfläche von 1,73 ha. Die als Gewerbegebiet dargestellten Flächen nehmen eine Grundfläche von zusammen 1,26 ha ein. Die Gesamtfläche der Grünflächen beläuft sich auf 0,47 ha.

Kategorie	Fläche [ha]	Anteil [%]
Gewerbegebiet	1,26	72,8
Grünflächen	0,47	27,2
Geltungsbereich Änderung, gesamt	1,73	100

F Grünordnung, Ausgleich und Umweltprüfung

Die durch die Änderung vorbereitete partielle Nutzung des Geltungsbereichs für die Errichtung von baulichen Anlagen ist unvermeidbar mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Dieser Eingriff ist gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung soweit möglich zu mindern bzw. auszugleichen.

Für die Bestimmung von Umfang und Art der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ist der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zu berücksichtigen.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB muss für Änderungsbereiche des Flächennutzungsplans eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Änderung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die grundsätzliche Empfindlichkeit des Standorts kann dabei bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans erörtert werden. Details der Planung (wie etwa das Maß der baulichen Nutzung), die für die Eingriffserheblichkeit entscheidend sind, können aber erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im erforderlichen Umfang gewürdigt werden. Die Ergebnisse der vorgenommenen Umweltprüfung sind im beiliegenden Umweltbericht zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans zu finden.

G Sonstiges

Über diese Änderungen hinaus gilt weiterhin der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Gachenbach.