



GEMEINDE WEICHERING

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Bebauungsplan „GE Weichering – Erweiterung mit Wertstoffhof und Teiländerung des Bebauungsplanes GE Weichering“

Begründung

zur Planfassung vom 24.01.2022

Projekt-Nr.: 3045.016

Auftraggeber:

Gemeinde Weichering

Kapellenplatz 3

86706 Weichering

Telefon: 08454 9497-0

Fax: 08454 9497-22

E-Mail: info@weichering.de

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	4
2	Bauleitplanung	4
3	Beschreibung des Plangebiets	4
3.1	Lage	4
3.2	Erschließung	5
3.3	Beschaffenheit.....	5
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	6
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
4.2	Regionalplan	7
4.3	Flächennutzungsplan	9
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	9
5	Ziele und Zwecke der Planung	10
6	Festsetzungen	11
6.1	Art der baulichen Nutzung	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	11
6.3	Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen.....	11
6.4	Verkehrsflächen	12
6.5	Gestalterische Festsetzungen	12
6.6	Grünordnerische Festsetzungen.....	13
7	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	14
8	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes	14
8.1	Umweltschutz	14
8.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	15
8.3	Artenschutz	15
9	Weitere Belange	16
9.1	Denkmalschutz.....	16
9.2	Klimaschutz	17
9.3	Immissionsschutz	18

9.4	Boden- und Grundwasserschutz, Altlasten	19
10	Ver- und Entsorgung.....	19
10.1	Wasserversorgung	19
10.2	Abwasserbeseitigung	20
10.3	Abfallentsorgung	20
11	Flächenbilanz	20
12	Umsetzung und Auswirkungen der Planung.....	21

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Umgebende Bebauung und Landschaftsstruktur mit Darstellung des Planungsgebiets, ohne Maßstab	6
Abb. 2:	Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplanes der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab	8
Abb. 3:	Auszug aus dem im Änderungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weichering, ohne Maßstab	9
Abb. 4:	Auszug aus dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Weichering“ der Gemeinde Weichering (i.d.F. von 19.05.1995) mit Kennzeichnung des Teiländerungsbereiches, ohne Maßstab	10
Abb. 5:	Bodendenkmäler mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.	17

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel.....	17
Tab. 2:	Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken.....	18
Tab. 3:	Flächenstatistik (Größenangaben gerundet).....	20

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Eingriffs- und Ausgleichsermittlung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
-----------	--

1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat Weichering hat in seiner Sitzung am 23.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Weichering – Erweiterung mit Wertstoffhof und Teiländerung des Bebauungsplanes GE Weichering“ im Hauptort Weichering im Regelverfahren beschlossen. Ziel der Planung ist die Erweiterung des bestehenden, östlich angrenzenden und bereits vollständig aufgesiedelten Gewerbegebietes und die Umsiedlung des im Geltungsbereich des Planungsgebietes bestehenden Wertstoffhofes.

Die Gemeinde beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die rechtlichen Voraussetzungen und eine angemessene städtebauliche Ordnung zu schaffen. Die Größe des Geltungsbereichs umfasst ca. 5,83 ha.

2 Bauleitplanung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Schaffung von gewerblichen Bauflächen erfolgt im Regelverfahren. Die dazugehörige 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Weichering erfolgt im Parallelverfahren.

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen. Nach aktuellem Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessen längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor.

Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine außergewöhnlich große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden.

Auf Grundlage der bisherigen Bewertung wird der Entwurf des Bauleitplanes daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

3 Beschreibung des Plangebiets

3.1 Lage

Das Gemeindegebiet von Weichering liegt im Osten des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen und grenzt unmittelbar an das Stadtgebiet von Ingolstadt an.

Das Plangebiet hat einen Umgriff von ca. 5,83 ha und umfasst

- in der Gemarkung Weichering
vollständig die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 982, 983, 1000/2, 1000/10, 1000/11, 1000/24 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 981, 985 und 990.

- in der Gemarkung Lichtenau
vollständig die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 902, 902/1, 903 sowie Teilflächen der
Grundstücke mit den Fl.Nrn. 789, 899, 900 und 901.

Das Planungsareal befindet sich im Südosten des Hauptorts Weichering, direkt angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet auf weitgehend ebener Flur.

3.2 Erschließung

Überörtliche Zusammenhänge:

Weichering ist über die in Ost-West-Richtung verlaufende Bundesstraße B16 an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. So ist die Große Kreisstadt Neuburg in ca. 12 km und über die B16 und B13 das Oberzentrum Ingolstadt in 20 km Entfernung erreichbar. An die Bundesautobahn A9 ist Weichering über die Anschlussstelle Ingolstadt-Nord in ca. 15 km Entfernung angebunden.

Der Flughafen und die Landeshauptstadt München befinden sich in rund 85 km Entfernung, was einer Fahrtzeit von ca. 75 min entspricht.

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht über die Bahnstrecke Ulm-Regensburg mit Bahnhaltepunkt in Weichering. Verbindungen nach München und Nürnberg sind über die Zwischenstation Hbf. Ingolstadt möglich. Über Linienbusse besteht zudem eine direkte Verbindung nach Ingolstadt, Neuburg und Schrobenhausen.

Plangebiet:

Das Plangebiet selbst wird über die Weicheringer Straße, die den Geltungsbereich quert an das bestehende örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Diese mündet in unmittelbarer Nähe in die Bundesstraße B16 und somit in das übergeordnete Straßennetz.

3.3 Beschaffenheit

Die an das Planungsgebiet angrenzende Siedlungsstruktur stellt sich als Gewerbegebiet mit überwiegend klein- und mittelständischen Unternehmen dar. Zudem befindet sich die Fa. Scherm sowie der gemeinsame Wertstoffhof der Gemeinden Karlshuld und Weichering im Planungsgebiet.

In direktem Umfeld zum Gewerbegebiet sowie zum Plangebiet befindet sich freie Landschaft. Diese stellt sich zum geringen Teil als Grünfläche und überwiegend als intensive Ackerfläche dar. Relevante Grünstrukturen sind in unmittelbarer Nähe des Wertstoffhofs vorhanden. Zudem befindet sich entlang der Grundstücksgrenze der Fl.Nrn. 983 und 984 ein mit Altgras bewachsener Ranken. Das bestehende Gewerbegebiet weist eine Ortsrandeingrünung auf.

Im Planungsgebiet befinden sich zudem ein Feldkreuz, das von zwei Bäumen flankiert wird, sowie zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wirtschaftswege.



Abb. 1: Umgebende Bebauung und Landschaftsstruktur mit Darstellung des Planungsgebiets, ohne Maßstab¹

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

In der Strukturkarte zum Landesentwicklungsprogramm (LEP, Anhang 2) werden die Flächen der Gemeinde Weichering als „Allgemeiner Ländlicher Raum“ dargestellt, welcher im Osten direkt an den „Verdichtungsraum“ um das Regionalzentrum Ingolstadt angrenzt.

„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.“ (LEP, 2.2.5 G)

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung wird ausgegangen.

¹ Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas Stand Oktober 2020

4.2 Regionalplan

Der Regionalplan der Region Ingolstadt definiert das Gemeindegebiet Weichering als „*Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll*“. Zudem liegt die Gemeinde an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Neuburg-Ingolstadt).

Von der Planung sind keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete der Wasserwirtschaft oder der Windenergie betroffen, ebenso wenig regionales Trenngrün, Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, regionale Grünzüge oder landschaftliche Vorbehaltsgebiete.

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Raumstruktur (A II 2 G):

- „Die strukturelle Schwäche dieses Teilraumes ist neben der Stärkung der Wirtschaftskraft vor allem durch die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung unter Berücksichtigung der natürlichen Lebensräume zu überwinden.“

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungswesen (B III 1.1 bis 1.5):

- „Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.
- Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.
- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.
- Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.
- Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. (...)
- Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. (...)
- Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.“

Darüber hinaus sind folgende Aspekte des Regionalplanes zu beachten und zu nennen:

- Das Wachstum von Wirtschaft und Bevölkerung läuft in der Region Ingolstadt derzeit dynamisch ab. Dementsprechend besteht weiterhin ein nicht unerheblicher Bedarf an Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Zunahme der Bevölkerung in der Region bis

4.3 Flächennutzungsplan

Im festgestellten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Weichering ist der relevante Bereich als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Die Weicheringer Straße und die vorhandenen Wirtschaftswege werden als Verkehrsflächen dargestellt. Das bereits bestehende Gewerbegebiet Weichering ist als solches gekennzeichnet und weist eine Ortsrandeingrünung auf.

Da die Darstellungen des Flächennutzungsplans mit den Expansionswünschen der Fa. Scherm und dem Standort des Wertstoffhofs sowie den Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan nicht übereinstimmen, hat die Gemeinde Weichering bereits in seiner Sitzung am 10.02.2020 beschlossen, für das Gebiet „Gewerbegebiet Weichering - Erweiterung“ den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan zum 3. Mal zu ändern.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist bereits genehmigt.

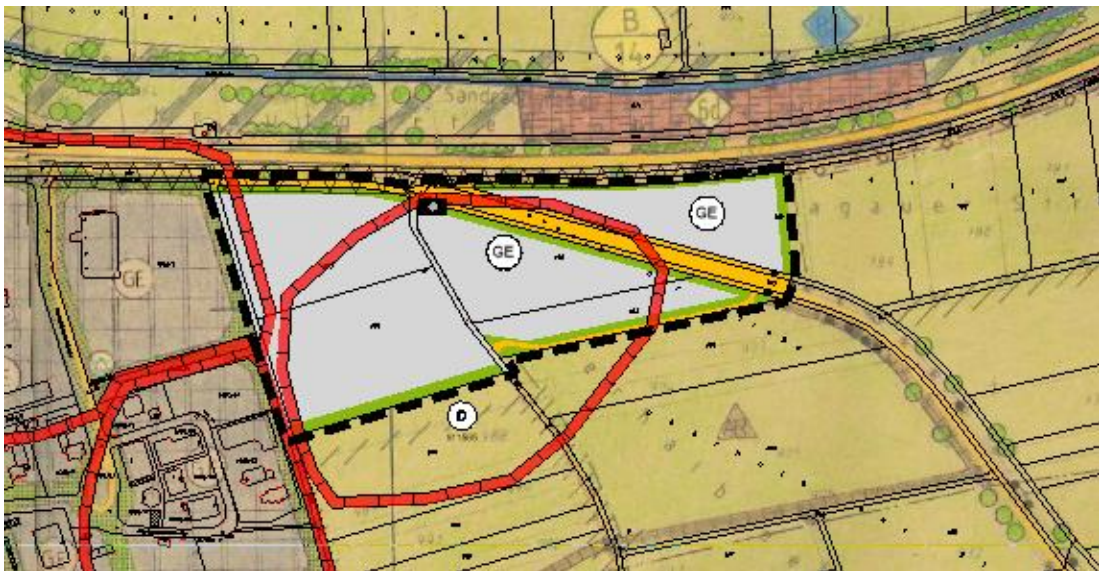


Abb. 3: Auszug aus dem im Änderungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weichering, ohne Maßstab

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für wesentliche Teile des Plangebiets existiert kein Bebauungsplan.

Im Westen überlagert der vorliegende Bebauungsplan einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Weichering“ der Gemeinde Weichering. Festgesetzt ist hier ein Gewerbegebiet in offener Bauweise mit Ringerschließung und Ortsrandeingrünung. Mit der Teiländerung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Weichering“ ist keine Beschränkungen des bestehenden Baurechts verbunden. Ein Planungsschaden gemäß § 42 BauGB kann demnach ausgeschlossen werden.



Abb. 4: Auszug aus dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Weichering“ der Gemeinde Weichering (i.d.F. von 19.05.1995) mit Kennzeichnung des Teiländerungsbereiches, ohne Maßstab

5 Ziele und Zwecke der Planung

Im Planungsgebiet, südlich der B16 an der Glockenbecherstraße, liegt derzeit der gemeinsame Wertstoffhof der Gemeinden Karlshuld und Weichering. Die Fläche des Wertstoffhofes ist im Besitz der Firma Scherm. Aufgrund des dringenden Erweiterungsbedarfs für das angrenzende Betriebsgelände der Firma Scherm wird diese Fläche kurzfristig dem Wertstoffhof nicht mehr zur Verfügung stehen.

Die Landkreisbetriebe Neuburg-Schrobenhausen sind schon seit geraumer Zeit auf der Suche nach einem neuen Standort, welcher zum einen an das überörtliche Straßennetz angebunden und von allen Ortsteilen der Gemeinden gut erreichbar ist, zum anderen nicht in Konflikt mit sensiblen Wohnnutzungen steht. Der Flächenbedarf für den Wertstoffhof (Sammelcontainer - sonst keine weiteren Nutzungen) liegt bei ca. 0,5 ha.

Die Landkreisbetriebe haben mehrere Alternativflächen geprüft. Konkret verfügbar wäre die Fl.Nr. 514 (Gemarkung Karlshuld) nördlich des Ortsteils Neuschwettingen. Laut der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (vom 02.09.2019) wurde dieser Standort jedoch als nicht ausreichend angebunden eingestuft. Aufgrund der guten Anbindung an das Straßennetz und der günstigen Lage zu allen Ortsteilen der beiden

Gemeinden wird nun der vorliegende Standort, östlich des bestehenden Wertstoffhofes, weiterverfolgt.

Die Firma Scherm benötigt Erweiterungsflächen für Abstellflächen zum bestehenden Truck-Service Betrieb. Zudem sind Büroflächen, sowie öffentliche Elektro-Ladesäulen geplant. Wohnnutzungen sollen im gesamten Gebiet ausgeschlossen werden.

6 Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird, wie im angrenzenden Baugebiet, ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Um die bestehenden Einzelhandelsstandorte v.a. in Innenortslage, näher zu Wohnstandorten, nicht zu schwächen, werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet nicht zugelassen. Darüber hinaus werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für unzulässig erklärt, da diese nach Ansicht der Gemeinde nicht dem beabsichtigten Charakter des Gebiets entsprechen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das gesamte Baugebiet eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Diese entspricht der Obergrenze des Orientierungswertes für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO.

Im Bereich der geplanten Gewerbegebietserweiterung der Fa. Scherm wird die Höhe baulicher Anlagen über die zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie über die Festsetzung einer maximal zulässigen Wand- und Gesamthöhe definiert. Demnach sind bauliche Anlagen mit maximal drei Vollgeschossen, einer Wandhöhe bis maximal 11,0 m und einer Gesamthöhe bis maximal 13,0 m zulässig. Im Bereich des geplanten Wertstoffhofes im nordöstlichen Bereich des Baugebietes wird entsprechend der geplanten Nutzung eine Wandhöhe von maximal 8,0 m und eine Gesamthöhe von maximal 13,0 m festgesetzt. Von der Regelung der Zahl der Vollgeschosse wird in diesem Bereich abgesehen.

Die Festsetzungen sollen eine ausreichende Dichte für ein Gewerbegebiet in Ortsrandlage bereitstellen.

6.3 Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung durch 3 weiträumig gefasste Baufelder festgesetzt. Aufgrund der Lage an der Bundesstraße B16 wird die Einhaltung der Anbauverbotszone von 20 m in der Planung berücksichtigt. Im Bereich des geplanten Wertstoffhofes wird die Anbauverbotszone in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt auf 15 m reduziert und so die bauliche Umsetzung des konkreten Planentwurfes des Wertstoffhofes ermöglicht.

Für die Gewerbegebietserweiterung der Fa. Scherm wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäude dürfen demnach mit einer Gebäudelänge von über 50 m errichtet werden. Damit kann eine dem Charakter eines Gewerbegebiets angemessene Bebauung entstehen.

Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO (Bayerische Bauordnung) in der jeweils aktuell gültigen Fassung anzuwenden. Damit können eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung sichergestellt und somit gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

6.4 Verkehrsflächen

Die Weicheringer Straße, die den Geltungsbereich in Richtung Lichtenau quert, wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und einem unverbindlichen Vorschlag zur Straßenraumgestaltung festgesetzt. Von dieser Straße aus wird der Wertstoffhof im Norden erschlossen. Zugunsten einer möglichen Baugebietserweiterung wird ausgehend von dieser Straße in Richtung Süden eine Vorbehaltsfläche zur Erschließung im Plangebiet vorgesehen.

Um die bestehenden Wirtschaftswege (Fl.Nrn. 990 und 985 Gemarkung Weichering) weiterhin anfahren zu können, werden als Zufahrtsstraßen im Plangebiet öffentliche Wirtschaftswege mit Begleitgrün festgesetzt.

Die Festsetzungen dienen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, der Sicherung bestehender Verkehrsflächen und gewährleisten weiterhin die Anfahrbarkeit landwirtschaftlicher Nutzflächen.

6.5 Gestalterische Festsetzungen

Damit sich die Gebäude in das bauliche Umfeld einfügen, werden neben den Regelungen zur Höhe baulicher Anlagen, die zulässigen Dachformen und -neigungen sowie die Farbgebung für die Dacheindeckung und die Fassadengestaltung definiert.

Als Dachform werden gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem First mit einer Dachneigung bis maximal 30°, Pultdächer mit einer Dachneigung bis maximal 25° und Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 5° zugelassen und so den Anforderungen an gewerbliche Bauten in ausreichendem Umfang Rechnung getragen. Dachaufbauten und -einschnitte sind unzulässig. Für die Dacheindeckung wird rotes, rotbraunes und anthrazitfarbenes Deckungsmaterial zugelassen. Auch zulässig sind begrünte Dächer. Mit der Begrünung von Dachflächen werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten geschaffen. Die Begrünung mindert den Aufheizungseffekt von Dachflächen, verzögert den Abfluss anfallender Niederschläge von Dächern und belebt das Erscheinungsbild einsehbarer Dachflächen. Für die Gebäude selbst ergeben sich Vorteile im Hinblick auf das Raumklima (Lärmminimierung/Schallreflexion), die Arbeitsbedingungen (sommerliche und winterlicher Temperatenausgleich), die Reduzierung der Energiekosten und auf den Schutz des Foliendachs vor UV-Strahlung und Verwitterung.

Die Errichtung von Solaranlagen auf den Dachflächen ist zulässig.

Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder holzverschalte Flächen auszuführen. Auch gegliederte und gestrichene Metallverkleidungen werden zugelassen. Nicht zulässig sind dagegen unruhige Putzstrukturen. Um städtebaulich erhebliche Beeinträchtigungen aufgrund von extremer Farbgebung zu vermeiden, werden grelle Fassadenmaterialien und -anstriche ausgeschlossen. Dunkle Fassadenmaterialien und -anstriche verstärken die klimatischen Aufheizungseffekte und sind aus diesem Grund ebenfalls nicht zulässig. Gebäude mit einer Fassadenlänge von über 15 m sind durch gestalterische Elemente zu gliedern.

Außenwerbung muss dem Bau angemessen sein und wenn sie an den Gebäudefassaden angebracht wird, sich in ihrer Proportion den Gebäuden unterordnen. Daher dürfen an den Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen nicht mehr als 5 % der Wandfläche (je Fassadenseite) eines Gebäudes einnehmen. Des Weiteren trifft der Bebauungsplan Regelungen zu freistehenden Werbeanlagen, um ein angemessenes und geordnetes Bild an Außenwerbung sicherstellen zu können. Hinweisschilder sind bis zu einer Höhe von maximal 6,0 m über Oberkante Gelände zulässig. Die zulässige Anzahl an Fahnen wird auf maximal eine Fahne je angefangene 50 m Straßenfrontlänge begrenzt. Die Fahnenmasten dürfen eine Höhe von maximal 8,0 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten. Um die Umgebung sowie den Straßenverkehr vor Störungen zu schützen, sind Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sowie mit greller und kontrastreicher Farbgebung nicht zulässig. Ebenfalls unzulässig sind Werbeanlagen auf Dächern. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein.

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m über Gelände zulässig und als transparente Zäune auszuführen. Die Sicherheitsanforderungen der Fa. Scherm erfordern z.T. eine Sicherheitseinzäunung mit Unterkriechschutz. Sockellose Zäune sind demnach nicht möglich. Vollflächig geschlossene Einfriedungen in Form von Gabionen, Beton- und Mauerwerksbauten u.ä. werden für unzulässig erklärt. Einfriedungen haben zum Fahrbahnrand der B16 einen Abstand von mindestens 15,0 m einzuhalten und sind ausschließlich an den Innenseiten der gemäß Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen und Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig. Damit wird ein durchgrünter Straßenraum erzielt.

Beim Plangebiet handelt es sich um weitgehend ebenes Gelände. Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 1,0 m Höhe erlaubt. Die bestehende Geländeoberfläche und deren Veränderungen im Zuge der Baumaßnahme sind im Bauantrag darzustellen.

6.6 Grünordnerische Festsetzungen

Aufgrund der Lage des Baugebietes am Ortsrand werden Maßnahmen zur Eingrünung der Bauflächen getroffen. Auf den festgesetzten privaten Grünflächen sind Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen, durch welche die baulichen Anlagen zur freien Landschaft hin angemessen eingegrünt werden. Zur Erschließung der Gewerbegrundstücke dürfen die straßenbegleitenden privaten Grünflächen durch Zufahrten unterbrochen werden.

Baumpflanzungen innerhalb der privaten Grundstücksflächen (u.a. zur Begrünung von Stellplätzen) tragen zur inneren Durchgrünung der Bauflächen bei.

Um die Bodenversiegelung und den Umfang des abzuleitenden unverschmutzten Niederschlagswassers auf ein Mindestmaß zu reduzieren, sind die Park- und Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Weise (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter oder Rasen) auszuführen.

7 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die Ausweisung des Gewerbegebietes dient, neben der Verlagerung des Wertstoffhofes, der seit dem Jahr 2001 an diesem Standort ansässigen Fa. Scherm.

Die Fa. Scherm beschäftigt derzeit 26 Mitarbeiter und benötigt dringend betriebliche Erweiterungsflächen. Neben einem Werkstattgebäude zur Wartung und Instandsetzung von Nutzfahrzeugen, sind Abstellflächen sowie die Errichtung einer E-Tankstelle, auch für den öffentlichen Bereich, geplant. Diese betriebliche Weiterentwicklung kann auf dem bestehenden Betriebsgelände aus mangelndem Platzbedarf nicht gedeckt werden. Daher möchte sich die Firma am derzeitigen Betriebsstandort in Richtung Osten erweitern. Für eine Erweiterung am Standort sprechen strategische Gründe, wie verbesserte Funktionsweisen und Betriebsabläufe sowie eine verbesserte Betriebsorganisation. Von der Gemeinde Weichering wird angestrebt, die ortsansässigen Gewerbebetriebe zu unterstützen, am Ort zu halten und ihnen hierfür als Voraussetzung bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Alternativstandorte stehen nicht zur Verfügung.

Die Landkreisbetriebe sind schon seit geraumer Zeit auf der Suche nach einem neuen Standort, welcher an das überörtliche Straßennetz angebunden und von allen Ortsteilen der Gemeinden gut erreichbar ist. Zudem soll der neue Standort nicht in Konflikt mit sensiblen Wohnnutzungen stehen. Die Landkreisbetriebe Neuburg-Schrobenhausen haben hierzu mehrere Alternativflächen geprüft. Konkret verfügbar wäre die Fl.Nr. 514 (Gemarkung Karlshuld) nördlich des Ortsteils Neuschwettingen. Dieser Standort wurde von Seiten der Regierung von Oberbayern jedoch als nicht ausreichend angebunden angesehen. Aufgrund der guten Anbindung an das örtliche sowie überörtliche Straßennetz und der günstigen Lage zu allen Ortsteilen der beiden Gemeinden wird der nun vorliegende Standort, östlich des bestehenden Wertstoffhofes, als geeignet angesehen.

8 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

8.1 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 ist als separates Dokument dem Bebauungsplan beigelegt.

Zusammengefasst lässt sich sagen, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung den Verlust von bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge hat, die insgesamt betrachtet eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Hochwertige Gehölzstrukturen finden sich um den vorhandenen Wertstoffhof. Zudem befindet sich eine mit Altgras bewachsene Hangkante entlang der Fl.Nrn. 983 und 984. Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten versiegelten Flächen und baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden und durch Vermeidungsmaßnahmen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB ist für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf Basis des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2003, ergänzte Fassung) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) anzuwenden.

Die Eingriffs-Ausgleichsermittlung ist der Anlage 1 der Begründung zu entnehmen und inhaltlich in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft ist ein Ausgleich in Höhe von 13.679 m² bereitzustellen. Der Ausgleich wird über das Ökokonto des Donaumoos-Zweckverbandes nachgewiesen. Eigentümer der Fläche ist der Donaumoos-Zweckverband. Die dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt über eine vertragliche Vereinbarung zwischen den Eingriffsverursachern und dem Donaumoos-Zweckverband.

8.3 Artenschutz

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Auf Grund der aktuellen Nutzung vor Ort konnte ein Vorkommen gesetzlich geschützter Arten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Es wurde daher die WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH aus Pfaffenhofen/Ilm mit der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Das Gutachten in der Fassung vom 30.11.2021 ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Im Jahr der Untersuchungen befand sich im Bereich der betroffenen Ackerfläche ein Revier der Feldlerche. Dieses Brutpaar würde bei einer Bebauung des Geländes seinen Lebensraum verlieren.

Als Kompensation für den Lebensraumverlust der Bodenbrüter werden im näheren Umfeld zum Eingriffsort produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen, sog. PIK-Maßnahmen, durchgeführt. Dabei werden auf 1 ha ackerbaulich genutzter Fläche Feldlerchenfenster installiert sowie ein Blühstreifen entwickelt. Die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen bleibt dadurch auch weiterhin gewährleistet. Die Durchführung der Maßnahmen wird durch einen Bewirtschaftungsvertrag gesichert. Die Ausarbeitung erfolgte in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Neuburg-Schrobenhausen. Die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) wurden somit berücksichtigt. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Baufeldfreimachung im Offenland vor oder nach der Brutzeit der Bodenbrüter (bis spätestens Anfang März, ab Mitte August) zu erfolgen hat und Gehölzbeseitigungen lediglich außerhalb der Vogelschutzzeit, d.h. von 1.10. bis 28./29.02. erfolgen dürfen.

Als Ergebnis ist dem Untersuchungsbericht zu entnehmen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen sowie der Umsetzung von CEF-Maßnahmen weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

9 Weitere Belange

9.1 Denkmalschutz

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Bereich des Plangebiets sowie im unmittelbaren Umfeld folgende Bodendenkmäler verzeichnet:

- 01: D-1-7234-0812 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“
- 02: D-1-7233-0016 „Gräberfeld der Glockenbecherzeit, Gräber der Schnurkeramik, der frühen Bronzezeit und der mittleren Latènezeit, Straße der römischen Kaiserzeit, Siedlungen der römischen Kaiserzeit und der Völkerwanderungszeit, Siedlungen und Gräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“
- 03: D-1-7233-0433 „Siedlung des frühen Mittelalters“

Aufgrund bekannter Bodendenkmäler innerhalb des Plangebiets bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe jeglicher Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Die anfallenden Kosten für archäologische Ausgrabungen sind jeweils vom Grundstückseigentümer selbst zu tragen.

Baudenkmäler sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen. Sichtbeziehungen zu Baudenkmälern, wie der Kirche des Ortsteils sind ebenfalls nicht betroffen. Das Feldkreuz auf Fl.Nr. 902 bleibt erhalten.



Abb. 5: Bodendenkmäler mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.²

9.2 Klimaschutz

Tab. 1: Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch:
<p>Hitzebelastung:</p> <p>(z.B. Baumaterialien, Topografie, Bauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Maßnahmen zur Eingrünung der Bauflächen - Nutzung der vorhandenen Infrastruktur
<p>Extreme Niederschläge:</p> <p>(z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung der vorhandenen Infrastruktur - Vorgabe wasserdurchlässiger Materialien zur Bodenbefestigung

2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand September 2021

<p>Trockenheit:</p> <p>(z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation, Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden) privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Vorgabe wasserdurchlässiger Materialien zur Bodenbefestigung - Hinweis auf Berücksichtigung bei der Artenauswahl der Baumpflanzungen
---	---

Tab. 2: Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch:
<p>Energieeinsparung/Nutzung regenerativer Energien:</p> <p>(z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Flexible Dachform und -neigungen zur Errichtung von Solarmodulen - Nutzung der vorhandenen Infrastruktur
<p>Vermeidung von CO₂-Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂-Bindung:</p> <p>(z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung der vorhandenen Infrastruktur

9.3 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 23.09.2021 mit der Auftrags-Nr. 7674.1 / 2021 - TK angefertigt, um für das Gewerbegebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt.

9.4 Boden- und Grundwasserschutz, Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach derzeitiger Aktenlage keine Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen Umweltamt Ingolstadt und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren.

Für die weitere Vorgehensweise sind dann die folgenden Punkte zu beachten:

- Die erforderlichen Maßnahmen sind durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen. Des Weiteren sind im Anschluss die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unaufgefordert zur Prüfung vorzulegen ist.
- Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schmutzwasserableitung zwischen zu lagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Z0-Werte der LAGA-Boden sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen.
- Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden.

Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenabruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken“ vom 15. Juni 2005 zwingend zu beachten.

10 Ver- und Entsorgung

10.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung von Weichering ist durch den Anschluss an den Zweckverband zur Wasserversorgung der Arnbachgruppe gewährleistet.

10.2 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasserbeseitigung

Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das von den Dach- und Belagsflächen abfließende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Nach Möglichkeit ist die Versickerung breitflächig herzustellen. Ist eine Versickerung aufgrund der anstehenden Böden vor Ort nicht möglich, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer, TREN OG), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten.

Weiter sind bei der Planung das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser), das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und gegebenenfalls die Arbeitsblätter DWA-A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen), DWA-A 118 (Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen) und DWA-A 166 (Bauwerke der zentralen Regenwasserbehandlung und -rückhaltung) in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.

Grund- und Schichtwasserableitung

Hausdränagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

10.3 Abfallentsorgung

Das Baugebiet kann über die Landkreisbetriebe Neuburg-Schrobenhausen bedient werden.

11 Flächenbilanz

Tab. 3: Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)

Geltungsbereich		58.295 m ²
1.	Gewerbegebiet (GE)	42.160 m ²
	<i>davon überbaubare Grundstücksfläche</i>	<i>37.930 m²</i>

2.	Öffentliche Verkehrsflächen	10.020 m ²
	<i>davon öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Begleitgrün</i>	<i>5.390 m²</i>
	<i>davon Wirtschaftswege mit Begleitgrün</i>	<i>3.950 m²</i>
	<i>davon Vorbehaltsfläche zur Erschließung</i>	<i>680 m²</i>
3.	Grünflächen	6.115 m ²
	<i>davon öffentliche Grünfläche (Feldkreuz)</i>	<i>335 m²</i>
	<i>davon Wirtschaftswege mit Begleitgrün</i>	<i>5.780 m²</i>

12 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Da es sich bei der vorliegenden Planung um den Expansionswunsch einer ansässigen Firma sowie um die Verlagerung des Wertstoffhofes handelt und die betroffenen Flächen überwiegend im Privatbesitz sind, wird derzeit von einer schnellen Umsetzung der Planung ausgegangen.