Projekt:

Flächennutzungsplan – 4. Änderung „Gewerbegebiet Weilach II“, Gachenbach

Gemeinde	**Gachenbach**
Landkreis	**Neuburg-Schrobenhausen**
Regierungsbezirk	**Oberbayern**

Begründung
zur Endfassung in der Fassung vom 09.11.2021

Auftraggeber / Bauherr:

Gemeinde Gachenbach
Vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Lengler
Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen
Herzoganger 1
86529 Schrobenhausen

Auftragnehmer:

E G L GmbH
Entwicklung und Gestaltung von Landschaft
Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 08 71/9 23 93-0
Fax 08 71/9 23 93-18
Mail buero-landshut@egl-plan.de
www.egl-plan.de

Bearbeiter:

Eckhard Emmel, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Wira Faryma, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

Datum/ Dateiname:
09.11.2021

INHALTSVERZEICHNIS

1 ANLASS, ZIELE, ZWECK 3
2 ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET 6
2.1 Lage und Größe 6
2.2 Planungskonzeption 6
2.3 Denkmalschutz 7
2.4 Schutzgebiete 8
2.5 Wasserwirtschaft 8
2.6 Bodenbeschaffenheit 8
2.7 Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung 9

1 ANLASS, ZIELE, ZWECK

Für die Gemeinde Gachenbach besteht ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan (LSP) in der Fassung vom 11.02.2003.
Für den Geltungsbereich am nordöstlichen Ortsrand von Gachenbach, soll ein Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet entstehen. Es grenzt an das bestehende Gewerbegebiet Weilach an und soll dieses nach Osten erweitern. Die Fläche ist nicht bebaut und wird momentan landwirtschaftlich genutzt. Das von der Änderung betroffene Gebiet ist im Flächennutzungsplan derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.
Aus dem oben genannten Ziel besteht somit ein Anpassungsbedarf im Flächennutzungsplan.
Mit Datum vom 22.01.2019 wurde vom Gemeinderat Gachenbach der Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Die Aufstellung und Auslegung von Bebauungsplan und der 4. Flächennutzungsplanänderung erfolgt dabei im Parallelverfahren.

1.1 Städtebauliche Prüfung von Standortalternativen und zur Auswahl des Planungsgebiets

Gemäß LEP-Ziel vom 01.09.2013 und § 1 Abs. 5 BauGB und § 1a Abs. 2 BauGB soll bei städtebaulichen Entwicklungen eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung stehen. Die Gemeinde Gachenbach erfasste deshalb die vorhandenen Gewerbepotentiale und analysierte die Baulückensituation.

Auf gemeindlicher Ebene sind die folgenden Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan dargestellt, jedoch unbebaut. Die Gegenüberstellung zeigt außerdem die derzeitige Nutzung.

Ortsteil	**Gewerbegebiet**	**Parzelle**	**Nutzung**
Peutenhausen	Brunnenfeld I	8, Tfl. Fl.Nr. 904/11	Erweiterungsfläche für Parzelle 7
Peutenhausen	Brunnenfeld II	1, Fl.Nr. 735/10	wurde bereits verkauft
Peutenhausen	Brunnenfeld II	2, Fl.Nr. 735/9	wurde bereits verkauft
Peutenhausen	Brunnenfeld II	4, Fl.Nr. 735/6	Lagerfläche von ansässigem Betrieb
Peutenhausen	Brunnenfeld II	6, Fl.Nr. 735/5	Bauantrag liegt vor
Peutenhausen	Brunnenfeld II	7, Fl.Nr. 735/4	Lagerfläche von ansässigem Betrieb
Weilach	Weilach	Fl.Nr. 853	Lagerfläche von ansässigem Betrieb
Weilach	Weilach	Fl.Nr. 856/8	Erweiterungsfläche und Lagerfläche für Fl.Nr. 856/10
Weilach	Weilach-Breitenwiesen	Fl.Nr. 918	Erweiterungsfläche und Lagerfläche für Fl.Nr. 919

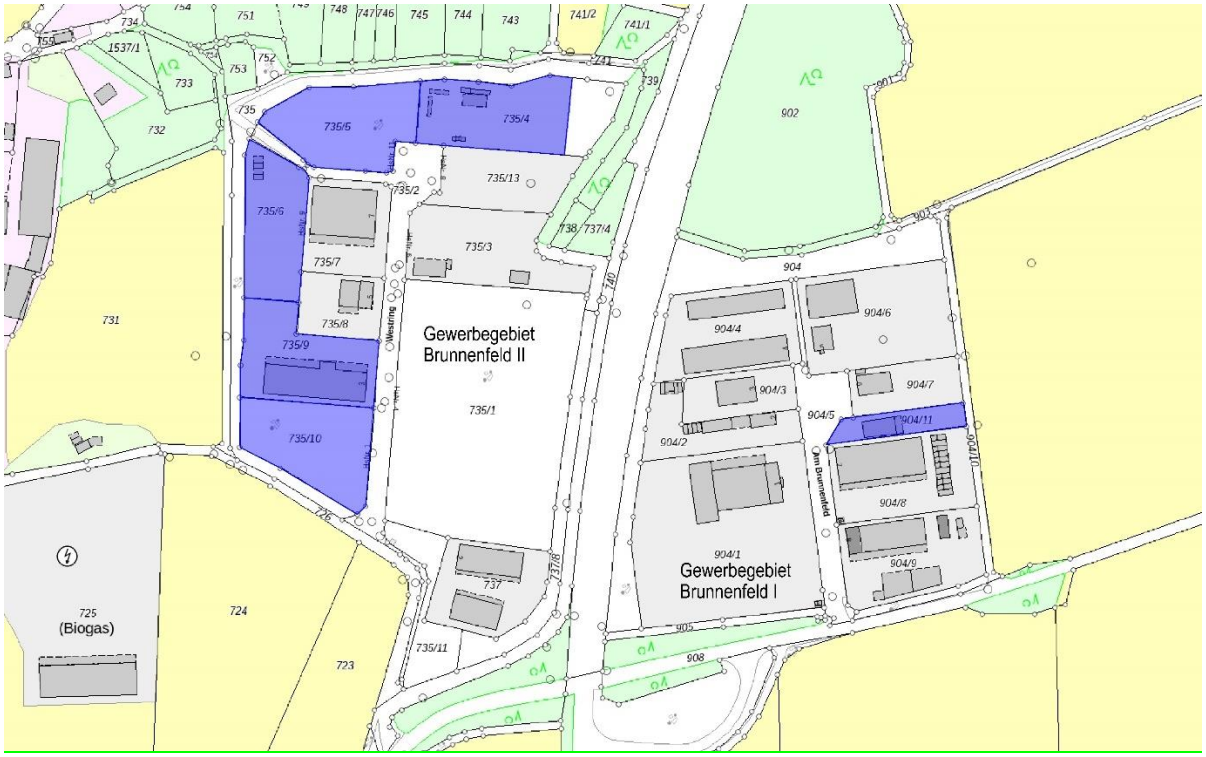

Abb. 1: Gewerbepoteziale Peutenhausen in den Gewerbegebieten Brunnenfeld I und II (Dunkelblau) Quelle Digitale Ortskarte: Bayernatlas Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung 2021, unmaßstäblich

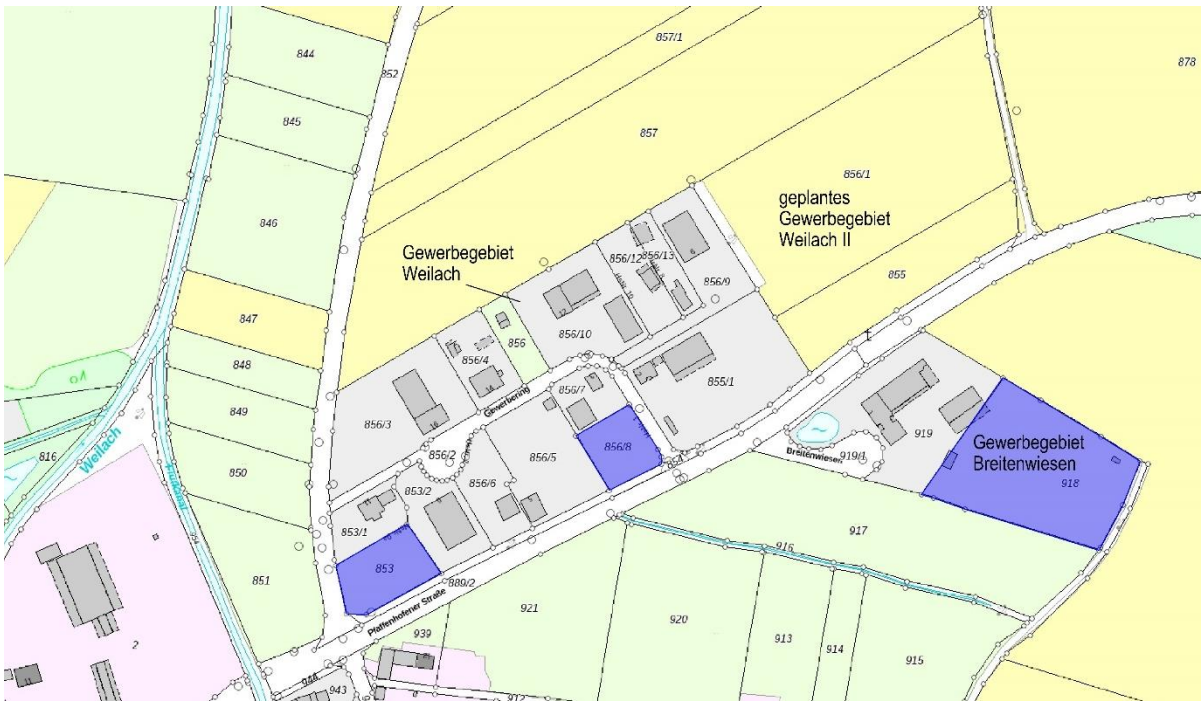

Abb. 2: Gewerbepotenziale Weilach in den Gewerbegebieten Weilach und Breitenwiesen (Dunkelblau) Quelle Digitale Ortskarte: Bayernatlas Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung 2021, unmaßstäblich

Zusammenfassend ergab die Flächenpotentialanalyse im Gemeindegebiet von Gachenbach, dass einzelne Parzellen zwar noch unbebaut sind, diese jedoch bereits an Betriebe verkauft wurden und sogar schon ein Bauantrag vorliegt. Alle weiteren Flächen sind in Privatbesitz und werden als Erweiterungs- und Lagerflächen betrieblich genutzt. Da die Flächenanalyse keine freien Flächen erfassen konnte, ist die Ausweisung eines zusätzlichen Gewerbegebiets notwendig.

Drei Betriebe möchten in Gachenbach bauen, einer von ihnen möchte seinen bestehenden Betrieb erweitern. Dieser ist im Nordosten des Gewerbegebiets Weilach angesiedelt. Aus diesem Grund ist eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Weilach nach Osten als betrieblich sinnvoll und flächenschonend zu beurteilen.

Bei Betrachtung des gesamten Ortes Weilach inklusive Sattelberg in Überlagerung mit Vorgaben aus der Regionalplanung und dem Naturschutz, erkennt man viele einschränkende und städtebauliche Faktoren:

- angrenzende Wohnbauflächen in Weilach treten immissionsschutztechnisch in Konflikt mit geplanten, benachbarten Gewerbegebieten
- bestehende Gewerbebetriebe bilden einen „Gewerbegürtel“ im Norden der Ortschaft
- Überschwemmungsgebiet im Weilachtal
- entlang der Weilach, im Weilachtal überlagern sich verschiedene Schutzgebiete (regionaler Grünzug Nr.: 07 Paartal mit Weilachtal, Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 11 Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügelland, ABSP Schwerpunktgebiet des Naturschutzes ‚Weilachtal‘)
- Das Weilachtal wird entsprechend dem LEK Ingolstadt außerdem als Biotopverbundachse dargestellt
- Für die dörfliche Frischluftzufuhr besteht eine wichtige Luftaustauschbahn im Weilachtal und den angrenzenden Randbereichen
- Südlich der Staatsstraße 2084 steht schützenswerter Moorboden an

Städtebaulich sowie immissionsschutztechnisch ist die Angliederung eines weiteren Gewerbegebiets in Weilach an bestehende Gewerbebetriebe sinnvoll.

Bei genauerer Betrachtung der Baulücken und Anknüpfungspunkte, innerhalb des „Gewerbegürtels“ im Norden der Ortschaft, entfallen die Flächen östlich und westlich des ehemaligen Sägewerks aufgrund der für Gewerbe ungünstigen Lage im Weilachtal (Überschwemmungsgebiet, Schutzgebiete, Luftaustauschbahn). Eine Überplanung der Flächen südlich der Staatsstraße 2084 würde die Moorböden zerstören. Flächen westlich der Siedlung und südlich der Staatsstraße 2084 liegen zu nah an den angrenzenden Wohngebäuden. Die Grundstücke nördlich der gemeindlichen Kläranlage und südlich von Hardt sind städtebaulich schlecht an die Bestandssiedlung angebunden.

Nördlich des Gewerbegebiets Breitenwiesen und östlich des Gewerbegebiets Weilach kann eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets erfolgen. Eine städtebauliche Anbindung an die Bestandssiedlung ist gegeben. Trotz der Nähe zu Schutzgebieten, sind diese nicht betroffen. Das Grundstück wird aktuell als Fläche für die Landwirtschaft genutzt. Hinzu kommt, dass diese Fläche einem bestehenden Betrieb die Betriebserweiterung an Ort und Stelle ermöglicht.

Laut § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist zu begründen, warum Flächen für landwirtschaftliche Nutzung umgewandelt werden und nicht einer Innenentwicklung der Vorzug gegeben werden kann. Gemäß den oben genannten Gründen wurde die städtebaulich und naturschutzfachlich sinnvollste Fläche für die Ausweisung neuer Gewerbeflächen ausgewählt.

In diesem Fall wird auf dieser Fläche dem Gewerbe Vorrang vor einer landwirtschaftlichen Nutzung gegeben. Dies führt dazu, dass landwirtschaftliche Flächen, hier Ackerflächen, zu einem Gewerbegebiet umgewandelt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 1,91 ha. Eine Anbindung an das westlich bestehende Gewerbegebiet Weilach sowie das südlich gelegene Gewerbegebiet Breitenwiesen ist gegeben. Das nahe gelegene Dorfgebiet westlich der Weilach wird nicht beeinträchtigt. Gemäß Immissionsschutzgutachten vom 14.12.2020 von IB Kottermair GmbH zum parallel aufgestellten Bebauungsplan wurde eine Kontingentierung der zulässigen Lärmpegel für das Gewerbegebiet, unter Betrachtung der Gemengelage aller bestehenden und aktuell geplanten Gewerbegebiete in Weilach, durchgeführt. Die günstige Lage, sowie die Verfügbarkeit der Grundstücke führte letztendlich zur Auswahl der Fläche für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans.

2 ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET

2.1 Lage und Größe

Die Gesamtfläche der Flächennutzungsplan-Änderung beträgt ca. 1,9 ha.
Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Gachenbach und ergänzt den Gewerbegürtel mit den bestehenden Gewerbegebieten Weilach, Breitenwiesen, Tradmühle und der Deponie und gemeindlichen Kläranlage.

Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich der 4. Flächennutzungsplanänderung die folgenden Flur-Nummern:

Gemarkung Weilach, Flur Nr.		derzeitige Nutzung.
- 856/1		landwirtschaftliche Fläche
- 856/9	Teilbereich	Erschließungsfläche im Bebauungsplan „GE Weilach“

Aus der o.g. Zusammenstellung ist ersichtlich, dass der überwiegende Anteil derzeit landwirtschaftlich genutzt wird.

Weitere Siedlungsteile von Weilach grenzen nicht direkt an den Geltungsbereich an. Das nächste Wohnhaus liegt in ca. 315m südwestlich bzw. ein Weiler in ca. 240m Entfernung in östlicher Richtung.

2.2 Planungskonzeption

Das für die Änderung vorgesehene Planungsgebiet ist im derzeitigen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ vorgesehen.
In der 4. Flächennutzungsplan-Änderung wird der Geltungsbereich überwiegend als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO dargestellt.
Diese Bereiche umfassen im Wesentlichen den Geltungsbereich des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens.

Die Verkehrserschließung des Geltungsbereichs wird über eine neu zu erstellende Anbindung an den Gewerbering gesichert. Eine direkte Zufahrt zur Staatsstraße St 2084 ist nicht zulässig, da dann Zufahrten in zu kurzen Abständen zu einander zur Staatsstraße entstehen würden.
Die geplante Anbindung erfolgt über eine Teilfläche der Flurnummer 856/9. Für die interne Erschließung des Gewerbegebiets ist zudem eine Stichstraße mit Wendeanlage vorgesehen.

Die Entsorgung und Ableitung der anfallenden Wässer erfolgt im Mischsystem.

Bezüglich der Schmutzwasserentsorgung sind nach derzeitigen Ergebnissen die vorhandenen Kapazitäten der Kläranlage noch ausreichend bemessen, um das zu erwartende Schmutzwasser aus der geplanten Flächennutzung ordnungsgemäß zu verarbeiten.
Das Gebiet des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird an die Schmutzwasserkanäle der bestehenden Kanalisation angeschlossen.
Die jeweiligen Anschlüsse werden im Zuge der Erschließungsplanung projektiert.
Hinsichtlich der Behandlung des Niederschlagswassers ist festzuhalten, dass eine Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse laut Ergebnis des geologischen Gutachtens, welches erstellt wurde, möglich ist. Im Norden des Geltungsbereichs trifft man bei 3,10 m bis 3,56 m auf Grundwasser. Bei der Anlage von Versickerungsmulden wird auf den Mindestflurabstand von 1,0 m zum Grundwasser hingewiesen.

Im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Altlasten dargestellt. Nach Kenntnis der Gemeindeverwaltung liegen in diesem Bereich auch keine Altlasten-Verdachtsflächen vor.

2.3 Denkmalschutz

Denkmalschutzrelevante Objekte sind im Planbereich nicht bekannt. Laut der aktuellen Auswertung des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BlfD) sind im Planungsgebiet, keine Boden- oder Baudenkmäler verzeichnet. Die nächstgelegenen Bodendenkmale liegen jedoch direkt nördlich angrenzend in nur ca. 5m Entfernung. Es handelt sich hierbei um eine Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Aktennummer D-1-7433-0119. Ein archäologischer Fund im Geltungsbereich kann daher nicht von vorne herein ausgeschlossen werden.
Sollten bei nachfolgenden Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde etc. zutage kommen, so wird darauf verwiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege (Archäologische Außenstelle München) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Landshut) gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG unterliegen.

Auszug aus: Art. 8 DschG: Auffinden von Bodendenkmälern:

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Ein weiteres Bodendenkmal ist etwa 80m westlich des Geltungsbereichs und nördlich von dem Gewerbegebiet Weilach anzunehmen: D-1-7533-0044, Wahrscheinlich Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

2.4 Schutzgebiete

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Östlich des angrenzenden bereits bestehenden Gewerbegebiets Weilach, entlang des Weilachtals, bestehen ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet und ein Regionales Trenngrün sowie verschiedene Biotope und Flächen aus dem Ökoflächenkataster, welches von der Planung nicht berührt werden.

2.5 Wasserwirtschaft

Gemäß Auswertung des Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamt für Umwelt ist im Weilachtal ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet zu verzeichnen. Dieses tangiert das Planungsgebiet jedoch nicht. Wassersensible Bereiche grenzen nördlich und südlich an das Planungsgebiet an.

Amtliche Messungen der Grundwasserstände liegen nicht vor. Der Grundwasserspiegel ist jahreszeitlichen Schwankungen unterworfen, über dessen Schwankungsbreiten aber keine Erkenntnisse vorliegen.
Entsprechend der Felderkundungen der aktuellen Bodenuntersuchung, lagen die beobachteten Grundwasserstände zwischen 436,1 – 436,9 m ü. NN; d.h. bei den durchgeführten Bohrungen wurde nach dem Anbohren gespanntes Grundwasser in einer Tiefe von 3,1 m bis 3,6 m unter Geländeoberkante angetroffen. Bei allen weiteren Planungen ist deshalb zu berücksichtigen, dass ab etwa 3 m unter Bestandsgelände gespanntes Grundwasser ansteht.

2.6 Bodenbeschaffenheit

Im Geltungsbereich sind anlehmiger Sand im Westen und lehmiger Sand im Osten und Süden vorherrschend. Der Boden im Westen des Umgriffs ist noch durch die Weilach geprägt. Vorzufinden sind hier gemäß der digitalen geologischen Karte M 1:25.000 periglaziale, rißzeitliche (Hochterrasse) Flussschotter aus wechselnd sandigem und steinigem Kies. Daran grenzt Gerölle führender Hangsand (pleistozän bis holozän) aus zum Teil schluffigem und Gerölle führendem Sand an. Im Osten des Geltungsbereichs ist eine Tertiäre Geröllsandserie der oberen Süßwassermolasse vorzufinden, welche aus Sand und Fein- bis Mittelkies in wechselnden Verhältnissen besteht.
Die Bonität der Böden in diesem Bereich wurden laut UmweltAtlas Boden, Karte „Natürliche Ertragsfähigkeit“ als hoch bewertet. Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern M 1:25.000 sind im Geltungsbereich fast ausschließlich Braunerde, aus (kiesführendem) Lehmsand (Molasse) vorzufinden.
Südlich angrenzend an das Planungsgebiet ist ein schützenswerter Moorboden in der Moorbodenkarte von Bayern verzeichnet. In diesem Bereich sind Anmoorgley und Moorgley vorherrschend. Die Hauptverbreitung ist westlich von Flammensbach und südlich der Staatsstraße anzutreffen. Ob durch den Straßenbau noch Reste des Moorbodens nördlich der Staatsstraße und somit in der unmittelbaren Nähe des Umgriffs vorzufinden sind, kann nicht ausgeschlossen werden.
Für den Geltungsbereich liegt eine Bodenuntersuchung vom Büro Crystal Geotechnik GmbH vom 20.11.2019 vor.
Im o.g. Gutachten finden sich weitere Hinweise zur Baugrundbeurteilung, Bauausführung und Gründung. Die Baugrunderkundung kann bei der Verwaltung der Gemeinde Gachenbach eingesehen werden.
Versickerungseignung:
Laut Arbeitsblatt DWA-A 138 sind Böden zur Versickerung geeignet, wenn deren Durchlässigkeitsbeiwert kf im Bereich von 1 x 10-6 bis 1 x 10-3 m/s liegt. Gemäß o.g. Baugrunderkundung erfüllen die vorliegenden Böden diese Anforderung an sickerfähige Böden, daher ist eine breitflächige

Versickerung von nicht belasteten Niederschlagswasser im geplanten Gewerbegebiet vorgesehen. (Vgl. Kapitel 2.2, Absatz Behandlung des Niederschlagswassers).

2.7 Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Umweltbericht und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die 20. Flächennutzungsplan-Änderung ist nach § 2a BauGB ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erstellen. Der Umweltbericht wird als Teil der Begründung separat beigefügt. Er enthält u.a. detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Analyse, eine Bewertung von Planungsalternativen sowie die Darstellung und Abwägung der voraussichtlichen und relevanten Umweltauswirkungen. Weiterhin ist auch die ausführliche Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen und der einzelnen Schutzgüter im Umweltbericht dokumentiert.
Im Umweltbericht ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung behandelt und die Ermittlung des voraussichtlich erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfs dargestellt. Die genauere Eingriffsermittlung und die Auswahl der Ausgleichsflächen erfolgt im Umweltbericht zum parallel ausliegenden Bebauungsplan.

Relevanzprüfung zum speziellen Artenschutz

Diese wird im Umweltbericht zum parallel ausliegenden Bebauungsplan eingehender behandelt.
Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, Untere Naturschutzbehörde, eine Relevanzprüfung zum speziellen Artenschutz vom Büro EGL, Landshut, vom 06.10.2020 erstellt. Diese Prüfung wird im Umweltbericht eingehender behandelt.
Somit werden durch das Vorhaben keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.
Das Vorkommen weiterer prüfungsrelevanter Artengruppen war nicht Gegenstand der Relevanzprüfung und kann aufgrund der Habitat Strukturen und der bisherigen Flächennutzungen ausgeschlossen werden.
Eine weitergehende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für die Bauleitplanung ist somit nicht mehr erforderlich.

Landshut, 09.11.2021

gez. Eckhard Emmel
Stadtplaner, Landschaftsarchitekt

gez. Wira Faryma
Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin

Anlage: Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans