



Markt Reichertshofen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29 „Ronnweg - Gewerbegebiet“ – 1. Änderung

Begründung

zur Planfassung vom 10.07.2018

Vorhabenträger: Alfred Amenda

Unterer Markt 4
86558 Hohenwart

Entwurfsverfasser: Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/Ilm
Tel.: 08441 5046-0
Fax.: 08441 490204
e-mail: info@wipflerplan.de

Sachbearbeitung:
Ursula Burkart
Architektin und Stadtplanerin

1. Planungsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Ronnweg Gewerbegebiet“ wurde mit Bekanntmachung vom 23.04.2010 rechtskräftig.

In seiner Sitzung am 01.08.2017 hat der Marktgemeinderat Reichertshofen die 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung betrifft den kompletten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans und umfasst folgende Flurstücke:

643, 636/1, 647, 647/1, 647/2, 647/3, 647/4 (Logistikring) und Teilflächen der 653/1 (Staatsstraße 2049), jeweils Gemarkung Hög, sowie Teilflächen der Fl.Nr. 220/4 (Staatsstraße 2049), Gemarkung Winden am Aign.

Der Bebauungsplan wird im Rahmen der 1. Änderung gem. § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan (vBP) aufgestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 29 „Ronnweg Gewerbegebiet“ – 1. Änderung ersetzt den Bebauungsplan Nr. 29 „Ronnweg Gewerbegebiet“ vollständig.

Etwaige Gutachten sowie der Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan in der Fassung vom 13.04.2010 bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

2. Anlass und Ziel der Bebauungsplan-Änderung

Auf der im bisherigen BP Nr. 29 mit der Nr. 2 bezeichneten Teilfläche (neu Bereich 2 und 3) sind im Jahre 2011 eine OMV-Tankstelle sowie eine Betriebs-tankstelle mit LKW-Stellplätzen entstanden. Diese sind über den, als private Verkehrsfläche errichteten Logistikring (mit Abbiegespur) südlich der Staatsstraße 2049 erschlossen.

Parallel zur gewerblichen Nutzung hier hat sich östlich der Staatsstraße das Gewerbegebiet Ronnweg II entwickelt, in dem unter anderem auch ein Hotel mit Tagungsräumen errichtet wurde.

Im vorliegenden Planungsgebiet soll nun in einem 2. Bauabschnitt im Bereich 1, anstelle des bisher vorgesehenen Tagungshotels ein Einzelhandelsbetrieb (Lebensmitteldiscounter mit max. 1.200 m² Geschoßfläche), sowie ein Schnellrestaurant entstehen.

In einem weiteren 3. Bauabschnitt, im Bereich 4 ist die Errichtung einer Logistikhalle mit Verwaltungsgebäude geplant.

Ziel der vorliegenden 1. Änderung ist es nun, den Bebauungsplan und insbesondere die Kontingentierung der zulässigen Lärmemissionen an die vom Vorhabensträger vorliegende Planung anzupassen. Im Rahmen der Neuberechnung der Emissionskontingente, der Neuordnung von Eingrünungs- und Erschließungsflächen wurde eine Gesamtbetrachtung – auch unter Einbeziehung der bereits bebauten Bereiche – erforderlich.

Alle privaten Flächen (Bau-, Grün- und Verkehrsflächen) innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers, so dass sich der Vorhaben- und Erschließungsplan auf alle Flächen des Bebauungsplans mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen bezieht. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde in die planzeichnerischen Festsetzungen und Hinweise integriert.

Innerhalb des Gewerbegebiets, also auch im Bereich der bereits bestehenden Tankstellen des Vorhabenträgers (Bereich 2 und 3), sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit dem Markt Reichertshofen verpflichtet. Ebenso werden hier die notwendigen Maßnahmen zur weiteren Erschließung sowie die zeitliche Umsetzung vertraglich geregelt.

3. Planung

Um in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht das gesamte Gebiet in die Neuberechnung der Emissionskontingente einbeziehen zu können wurde auch der bereits bebaute Bereich (Bereich 2 und 3) in den Geltungsbereich der 1. Änderung mit aufgenommen.

Die 1. Änderung betrifft folgende Festsetzungen:

- Erschließung

Die bereits vorhandene Erschließungsanlage (Logistikring) wird als öffentlich gewidmete Eigentümerstraße festgesetzt.

- Art der Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird – wie im Ursprungsbebauungsplan - ein Gewerbegebiet GE festgesetzt.

Dabei sind im Bereich 1 nur die Nutzungen „ein Einzelhandelsbetrieb als Lebensmitteldiscounter mit einer max. Geschossfläche von 1.200 qm“ und „Schank- und Speisewirtschaften“ zulässig.

Im Bereich 2 und 3 (bereits baulich genutzt) sind nur zulässig: Tankstellen mit zugehörigen LKW / PKW - Stellplätzen und einer Verkaufsstätte für Lebensmittel / kleine Gerichte ohne Autoschalter in einem untergeordneten Bereich der Tankstelle, sowie eine PKW – Waschanlage, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Im Bereich 4 ist ausschließlich ein Logistikbetrieb (Lagergebäude / Umschlaghalle) sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude in einem untergeordneten Bereich.

- Maß der Nutzung

Die zulässige Wandhöhe wird im Bereich 4, gem. den für den Betriebsablauf notwendigen Anforderungen auf 13,50 m erhöht.

- Höhenlage

Die min. – bzw. max. Höhenlagen werden mit der Objektplanung abgestimmt und angepasst.

- Grünordnung

Die festgesetzten Flächen zur Ein- und Durchgrünung und zur Regenwasserbewirtschaftung werden an die konkrete Planung angepasst.

- Immissionsschutz

Die festgesetzten Kontingente werden an die Planung angepasst

(s. Punkt 6)

4. Belange der Regional- und Landesplanung

Es sind folgende Regional- und Landesplanerische Ziele und Grundsätze besonders zu beachten:

Der Markt Reichertshofen ist in der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP, 2013) im Verdichtungsraum um das Oberzentrum Ingolstadt dargestellt.

„Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass:

- *sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,*

- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiet für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.“ (Grundsatz 2.2.7 des LEP)

Im Regionalplan der Region Ingolstadt wird der Markt Reichertshofen die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums zugewiesen und in der Raumstrukturkarte der „äußeren Verdichtungszone“ zugeordnet. Die Stadt liegt an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung Augsburg - Ingolstadt, bzw. München - Ingolstadt.

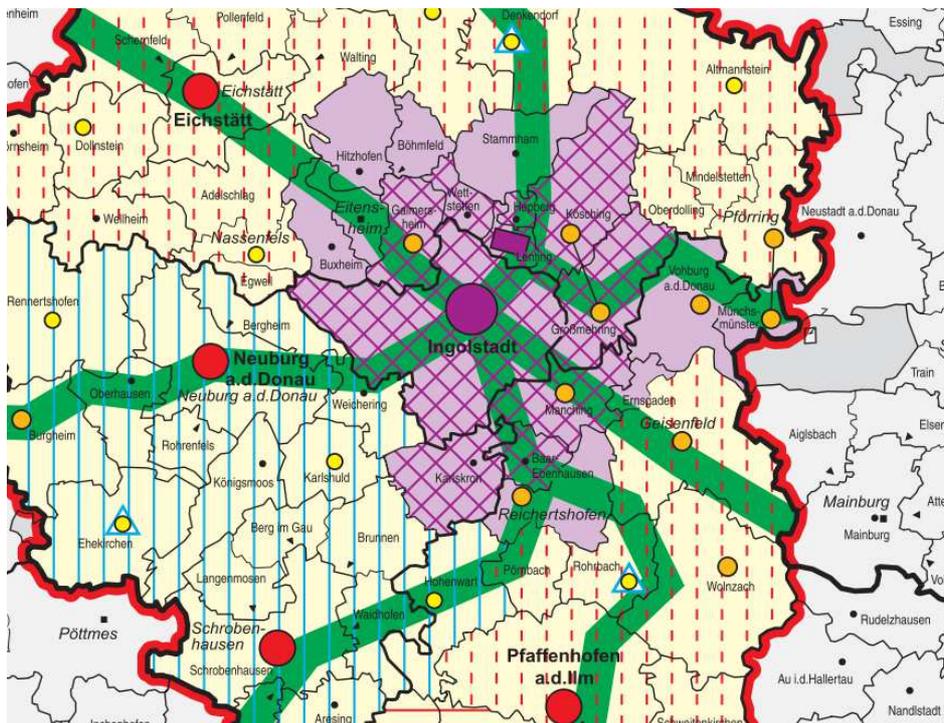


Abbildung 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

Reichertshofen ist „als Unterzentrum zur Versorgung der Bevölkerung ihrer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs“ bestimmt (A IV 4).

„Es ist anzustreben, dass die Unterzentren insbesondere Funktionen der gewerblichen Entwicklung und der Erweiterung des Angebots an Arbeitsplätzen erfüllen. Dabei ist insbesondere in Reichertshofen auf den Ausbau des Dienstleistungssektors hinzuwirken.“ (A IV 5)

„In der Region soll eine bedarfsgerechte Warenversorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft angestrebt werden“ (B IV 3.1)

„Der Handel nimmt in seiner Vielfalt wichtige Funktionen bei der Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft wahr. Dem Handel muss deshalb die Möglichkeit gegeben sein, auf sich ständig ändernde Marktbedingungen rasch reagieren zu können. Diese Voraussetzungen sollen in der Region erhalten und ggf. neu geschaffen werden.“ (Begründung zu B IV 3.1)

„Die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten – einschließlich Ansammlungen von Einzelhandelsbetrieben mit der Wirkung eines Einzelhandelsgroßprojektes – sollen die Funktionsfähigkeit zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen.“ (B IV 3.2.2)

„Der Erhalt der Funktionsfähigkeit zentraler Orte ist ein wichtiges Anliegen, um die Gleichwertigkeit der Lebensbedingungen in allen Landesteilen zu gewährleisten. Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandels-einrichtungen richten sich grundsätzlich nach den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms 2003. Nicht nur großflächige Einzelhandelsbetriebe und Handelsbetriebe mit dem Verkauf an Endverbraucher können Warenversorgung der Bevölkerung und die Funktionsfähigkeit zentraler Orte gefährden, auch eine Ansammlung/Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben kann dieselbe Wirkung entfalten wie einzelne großflächige Betriebe. Sie entfalten dabei eine maßgebliche Wirkung auf die Grundversorgung, da sie – vor allem in kleineren zentralen Orten mit deren meist noch kleinteiliger Handelsstruktur – einen relativ großen Teil der örtlichen Kaufkraft binden.“ (Begründung zu B IV 3.2.2)

5. Einzelhandel

Im Rahmen einer gutachterlichen Analyse (Wirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Norma Lebensmitteldiscounters in Reichertshofen, OT Langenbruck, Logistikring; GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom 05.12.2017 – siehe Anlage) wurde geprüft, ob durch die geplante Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs (Lebensmitteldiscouter – Fa. Norma) Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der umliegenden Ortszentren zu erwarten sind.

Gemäß dem Regionalplan der Region Ingolstadt (10) soll *„die Attraktivität und Erreichbarkeit der Orts- und Stadtteilzentren erhalten, gestärkt und verbessert werden. Ansiedlungen und Erweiterungen in Lagen außerhalb von Orts- und*

Stadtteilzentren sollen nicht zur Schwächung dieser Zentren führen“ (B IV 3.3 (Z)).

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass eine Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgung, innerhalb und außerhalb des Einzugsgebiets nicht zu erwarten ist. Darüber hinaus wird aufgezeigt, dass Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu erwarten sind, so dass die Vermutungsregel wiederlegt werden kann. Das Vorhaben ist nicht als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten.

Darüber hinaus sind in Gewerbegebieten durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen (vgl. Urteile des VGH vom 14.12.2016, AZ: 15 N 15.1201 und vom 28.02.2017, Az: 15 N 15.2042). Durch die Festsetzung, dass nur innerhalb von Bereich 1 des Gewerbegebiets die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs als Lebensmittel-discounter (mit einer max. Geschossfläche von 1.200 qm) zulässig ist, kommt der Markt Reichertshofen diesem Belang nach.

6. Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 24.07.2017 mit der Auftrags-Nr. 6046.0 / 2017 – JB angefertigt, um für das Gewerbegebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse sind in der Satzung zur Bebauungsplanänderung ausführlich dargestellt.

Die betrieblichen Aktivitäten auf der Gewerbegebietsfläche GE1 wurden bereits in der Schalltechnischen Untersuchung /15/ rechnerisch ermittelt. Dabei hat sich gezeigt, dass die Immissionskontingente für die Gewerbegebietsfläche GE1 sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden können.

Das Gutachten ist Anlage zu dieser Begründung.

7. Klimaschutz

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch sol-

che, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂ - Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

| 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"> • Lage am Ortsrand, damit Reduzierung der Gefahr der Überhitzung der Siedungsfläche, • Gehölzpflanzungen mit ausgleichender Wirkung für das Kleinklima, • bodennaher Kaltlufttransport und Austausch mit der anschließend freien Feldflur durch Grünzäsuren → damit Vermeidung von Stauwirkungen und Erhalt der Durchlässigkeit für Luftströmungen |
| <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"> • Lage außerhalb wassersensibler Bereiche, • Trennkanalisation, Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Planungsgebiet, • Möglichkeit der Ausbildung begrünter Dächer bei Dachflächen mit geringen Neigungswinkeln (Retention) |
| <p>Trockenheit</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"> • Minderung des Versiegelungsgrades durch wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze, so dass möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt |

| 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"> • Zulässigkeit von Photovoltaikanalagen zur individuellen und optimalen Ausnutzung solarer Strahlungsenergie |
| <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"> • Festsetzung von Eingrünung mit standortgerechten Laubgehölzen sowie zur Pflanzung heimischer Laubbäume auf dem Grundstück, • Möglichkeit der Dachbegrünung, • Nutzung solarer Strahlungsenergie |

8. Umwelt-, Arten- und Naturschutz

Umweltprüfung:

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 29 „Ronnweg Gewerbegebiet“ wurde die Umweltprüfung durchgeführt und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht in der Fassung vom 13.04.2010 beschrieben und bewertet. Da sich durch die gegenständliche 1. Änderung keine wesentlich anderen Umweltauswirkungen ergeben, ist die bereits durchgeführte Umweltprüfung weiterhin als aktuell anzusehen. Der Umweltbericht in der Fassung vom 13.04.2010, erstellt durch Büro für Landschafts- und Ortsplanung Tietz & Partner GmbH, München, liegt gem. § 2a Satz 2 und 3 BauGB dieser Begründung als gesonderter Teil bei.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung:

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG wurde eine Vorabschätzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vorgenommen. Diese ist in der Fassung vom 11.07.2017 Anlage zu dieser Begründung.

Aufgrund der Lebensraumausstattung konnte eine Betroffenheit von zahlreichen Arten und Artengruppen von vornherein ausgeschlossen werden. Den womöglich betroffenen Artengruppen fehlen die benötigten Habitatstrukturen, sodass davon ausgegangen werden kann, dass keine prüfungsrelevanten Tierarten vom Bauvorhaben betroffen ist.

Belange des Artenschutzes sind durch das geplante Vorhaben somit nicht beeinträchtigt, weitere Untersuchungen nicht notwendig. Das Vorhaben ist für den Artenschutz unbedenklich.

Trotz des Ausschlusses der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie betroffenen Tierarten könnten wandernde Amphibien die beiden vorhandenen Regenrückhaltebecken auf dem Flurstück 647/2 (Gemarkung Hög) unabhängig von ihren üblichen Habitaten als Laichgewässer nutzen. Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 zu vermeiden, dürfen sie nur außerhalb der Laichzeit von Amphibien, d. h. außerhalb des Zeitraums 1. März bis 1. Juli, verfüllt bzw. entfernt werden.

Naturschutzfachlicher Ausgleich:

Mehrere Grünflächen des ursprünglichen Bebauungsplans werden mit der gegenständlichen Änderung zu Bauflächen. Da aber an anderer Stelle Bauflächen zu Grünflächen werden, unterscheidet sich der Grünflächenanteil zwischen ursprünglichen und geänderten Bebauungsplan nur geringfügig. Ein weiterer, über den im Umweltbericht vom 13.04.2010 dargelegten Ausgleichsbedarf entsteht deshalb nicht. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden weiterhin auf der Fl. Nr. 814, Gemarkung Gotteshofen, Gemeinde Reichertshofen, festgesetzt. Die ökologische Aufwertung hat bereits stattgefunden, die Flächen sind an das Ökoflächenkataster gemeldet.

9. Verfahrensdurchführung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird im Regelverfahren durchgeführt, die Öffentlichkeit durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligt.

Nach Auffassung des Marktes Reichertshofen liegen keine wichtigen Gründe vor, die dafür sprechen würden, die Dauer der öffentlichen Auslegung auf eine längere Frist als die gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vorgegebene Mindestdauer von einem Monat (bzw. mindestens 30 Tage) hinaus zu verlängern. Die Min-

destdauer reicht nach Ansicht des Marktes Reichertshofen aus, sich vollumfänglich über den Inhalt der Planung zu informieren und ggf. eine Stellungnahme abzugeben, da der Umfang der Änderung des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans überschaubar ist. Die Planung und Festsetzungen sind wenig komplex, so dass die Mindestdauer als ausreichend erachtet wird.

Anlagen

- Vorabschätzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung;
WipflerPLAN vom 11.07.2017
- Schalltechnische Untersuchung Nr. 6046.0 / 2017 – JB;
Büro Kottermair vom 24.07.2017
- Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 29 „Ronnweg – Gewerbegebiet“;
Büro für Landschafts- und Ortsplanung Tietz & Partner GmbH, München
vom 13.04.2010
- Wirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Norma Lebensmitteldis-
counters in Reichertshofen, OT Lagenbruck, Logistikring;
GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom 05.12.2017