

MARKTGEMEINDE INCENHOFEN

Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB

„Sondergebiet Ende Walchshofener Weg“

Flurnummer 1450 Gmk. Inchenhofen

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorhabensbeschreibung
2. Genehmigungsplan
(Monika Meyer, Architektin, Stand 08.02.2022)
3. Plan Stellplatznachweis und Nutzungsprofile
(Monika Meyer, Architektin, Stand 07.06.2022)
4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14 „Sondergebiet Schweinehaltung“
Fl.-Nr. 1450, Gmkg. Inchenhofen
- rechtsgültige Fassung vom 03.07.2013
5. Überlagerung rechtsgültiger B-Plan, DFK 2020 und Genehmigungsplan
- Flächenbilanzierung Ausgleichsflächen und Grünflächen
6. Überlagerung rechtsgültiger B-Plan, DFK 2020 und Luftbild 2018
- Flächenbilanzierung Ausgleichsflächen und Grünflächen

Fassung vom 28.06.2022

.....
Vorhabenträger Christian Ostermayr

.....
Planverfasser

Vorhabenträger:

Christian Ostermayr

Großhausener Str. 3
86570 Inchenhofen

Planverfasser:

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de
www.bugger-landschaftsarchitekten.de

Vorhabensbeschreibung:

Anlass:

Auf dem Flurstück Fl.-Nr. 1450, Gmkg. Inchenhofen befinden sich die baulichen Anlagen einer Zuchtsauenhaltung (Schweinehälle, Hallen und Güllegruben). Hierfür besteht der rechtsgültige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 „Sondergebiet Schweinehaltung“ vom 03.07.2013.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 1,5689 ha:

- 1,4038 ha Gesamtfläche auf Fl.-Nr. 1450, Gmkg. Inchenhofen +
- 0,1651 ha Ausgleichsfläche neu, davon:
 - o 520 m² auf Fl.-Nr. 1455, Gmkg. Inchenhofen
 - o 1.131 m² auf Fl.-Nr. 1914, Gmkg. Walchshofen

Dem Vorhabenträger ist es aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr möglich die Zuchtsauenhaltung weiter zu führen. Um die Gebäude mit erhaltenswerter Bausubstanz weiterhin sinnvoll zu nutzen, soll in Abstimmung mit der Gemeinde die Nutzung in Lager/ Garagen geändert werden. Gemäß Vorgabe des Marktes Inchenhofen darf nur eine Lager- und Garagennutzung stattfinden, wobei der Anteil der gewerblichen Lagernutzung auf 1/3 der Fläche begrenzt ist. Eine Hobbynutzung oder produzierendes Gewerbe ist ausgeschlossen.

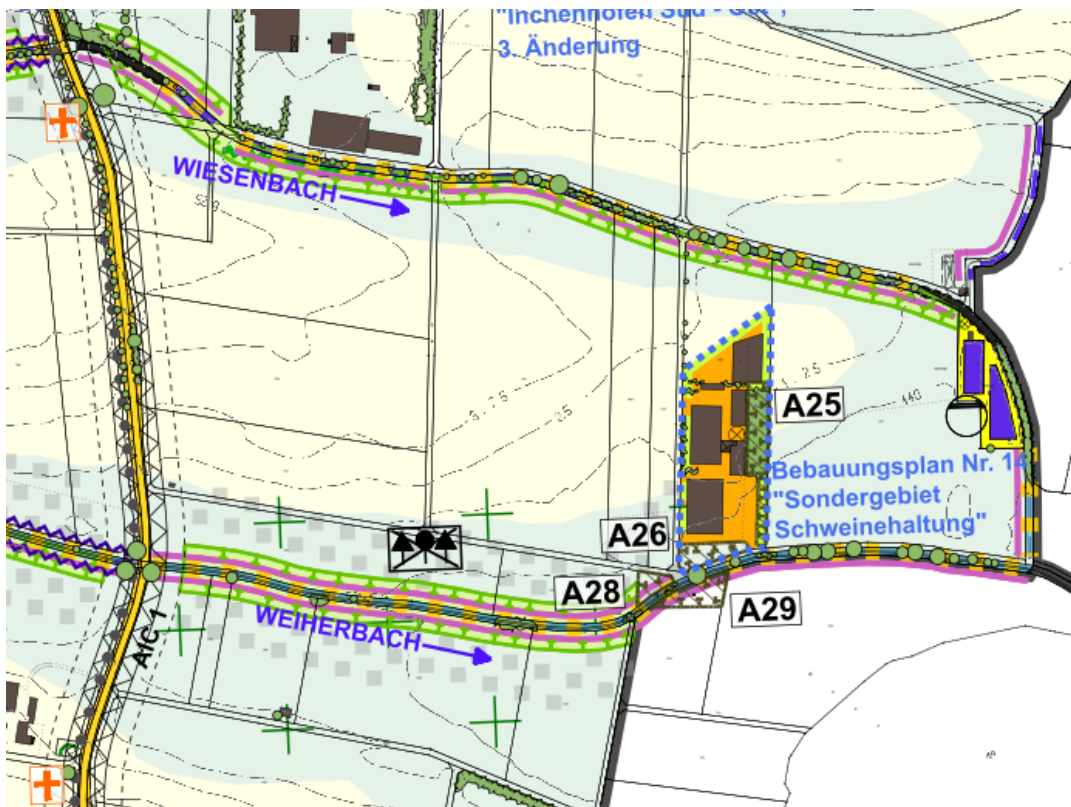
Hierfür ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Außerdem ist der Flächennutzungsplan anzupassen.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 eine Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Ortsbild und Landschaft dargestellt. Entlang der nördlichen Grenze des Bebauungsplangebietes verläuft eine Gasleitung.



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen FNP 1994 (ohne Maßstab)

Der Markt Inchenhofen plant derzeit eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Im Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 29.09.2020, ist der Bereich als „Sondergebiet Schweinehaltung“ entsprechend dem rechtsgültigem Bebauungsplan Nr. 14 dargestellt.



Ausschnitt aus dem Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplanes, Stand 29.09.2020 (ohne Maßstab)

Die Änderung des Flächennutzungsplanes und Änderung des Bebauungsplanes kann im Parallelverfahren erfolgen.

Beschreibung:

- Flurnummer :** 1450
- Gemarkung:** Inchenhofen
- Eigentümer:** Christian Ostermayr (Vorhabenträger)
- Größe:** ca. 1,95 ha (gesamt Fl.-Nr. 1450)
- Größe Geltungsbereich:** ca. 1,5689 ha
[Gesamtfläche 1,4038 ha + Ausgleichsfläche neu 0,1651 ha
(520 m² + 1.131 m²)]
- Bisherige Nutzung:**
- ausgesiedelte Hofstelle mit 4 Schweineställen, Hallen und Güllegruben,
 - im Süden und Osten Ausgleichsflächen,
 - im nördlichen Teil des Flurstücks außerhalb des Geltungsbereiches Ackernutzung
- Geplante Nutzung:**
- Umnutzung der bestehenden Gebäude in Lager/ Garagen oder Fahrzeugunterstellung (vgl. Beilage 3 *Stellplatznachweis und Nutzungsprofile*)
 - keine aktive Gewerbliche Nutzung
 - Ergänzung um WC´s und falls gefordert Waschgelegenheiten

- freie Baufläche im Südosten: u. a. für Pflanzenkläranlage, evtl. Löschwasserbevorratung, evtl. Gebäude WC/ Waschmöglichkeit, usw.
- freie Fläche wird für Stellplätze genutzt
- ebenfalls evtl. Erweiterung der Ausgleichsfläche / Grünflächen in diesen Bereich im Osten (vgl. Beilage 5 u. 6)

Die geplante Nutzung ist auf dem Plan *Stellplatznachweis und Nutzungsprofile* (Beilage 3) dargestellt und beschrieben. Demnach sind folgende Nutzungen vorgesehen:

- Nutzerprofil 01: Private Lager ohne Hobbynutzung
Nutzung der Räumlichkeiten durch Privatpersonen als vornehmlich Kellerersatzräume
- Nutzerprofil 02: Gewerbliche Lager
Betrieblich: Erweiterte Lagerhaltung für ortsnahe Betriebe, definierbar über die Lagermenge, Lagerinhalte und Art und Weise der Verarbeitung. Beschaffungs- und Distributionslager, keine Umschlagslager, Betriebszeiten Montag – Samstag 6.00 Uhr – 20.00 Uhr
- Nutzerprofil 03: Fahrzeuggaragen für Oldtimer und Wohnmobile
Unterstellplätze für Liebhaberobjekte wie Exotenautos, Oldtimer, Anhänger, Wohnmobile und Wohnwägen
- Nutzerprofil 04 – 06: Eigenbedarf (als Lager und Maschinenpark, Technik, Büro und Aktenlager)
Nutzung durch Antragssteller zur Verwaltung des Geländes sowie technischen Betrieb

Im Plan *Stellplatznachweis und Nutzungsprofile* (Beilage 3) sind außerdem Anteil und Lage der geplanten Nutzungen dargestellt. Der Anteil der gewerblichen Lager beträgt 29,82% und erfüllt damit die Vorgabe des Marktes Inchenhofen, wonach der Anteil der gewerblichen Lagernutzung auf 1/3 der Fläche begrenzt ist.

Flächenübersicht gem. Plan <i>Stellplatznachweis und Nutzungsprofile</i>, Monika Meyer, Architektin, Stand 07.06.2022		
Nutzerprofil	Fläche (NGF) in m²	
01 - Private Lager	1.261,56	30,61 %
02 - Gewerbliche Lager	1.229,08	29,82 %
03 - Fahrzeuggaragen	1.367,57	33,18 %
04 - 06 Eigenbedarf	263,11	6,38 %
Summe	4.121,32	100,00 %

Die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze erfolgte auf dem Plan *Stellplatznachweis und Nutzungsprofile* (Beilage 3) in Anlehnung an die GaStellV. Demnach sind insgesamt 36 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Im Plan dargestellt sind: 36 Stellplätze + 2 Stellplätze in Halle 1 (bei Eigenbedarf).

Ausgleichsflächen und Grünflächen, die durch die Umnutzung wegfallen bzw. durch Wegeflächen überbaut werden, können im Geltungsbereich 1:1 wiederhergestellt werden. (vgl. Beilage 5 und 6)

Erschließung:

wie bestehende Anlage, über bestehenden Feldweg (Walchshofener Weg) von Westen, von der Straße: In der Au



Ausschnitt TK 25 © Bayerische Vermessungsverwaltung

Stromversorgung:

Ist für bestehende Hofstelle vorhanden.

Kanalisation:

Bestehende Hofstelle ist nicht angeschlossen, anfallendes Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert. Anfallende Abwässer werden in Dreikammer-Gruben und falls notwendig über Pflanzenkläranlage ordnungsgemäß verwertet.

Trinkwasserversorgung:

Bestehender Anschluss der Gemeinde. Zukünftig nur für WC-Container notwendig. Hallenabteile sollen nicht angeschlossen werden.

Zeitlicher Rahmen:

Baldmöglichst. Der Umbau soll die nächsten 1 - 4 Jahre erfolgen. (2023 – 2026)

Betriebsform:

Betrieb als Gewerblich Vermietende Gesellschaft