

MARKT INCENHOFEN

1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 „Sondergebiet Schweinehaltung“ in „Sondergebiet Ende Walchshofener Weg für Lager/ Garagen“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Mit der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 „Sondergebiet Schweinehaltung“ in „Sondergebiet Ende Walchshofener Weg für Lager/ Garagen“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Lagerabteilen in bestehenden Ställen und Hallen eines landwirtschaftlichen Betriebes geschaffen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können, wurde im Umweltbericht zum Bebauungsplan durchgeführt. Darin erfolgte auch eine Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes.

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 u. 2 BauGB) und Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 u. 2 BauGB) sowie erneute Beteiligung (§ 4a Abs. 3 und §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden folgende Stellungnahmen in den Bebauungsplan eingearbeitet:

Die Regierung von Schwaben und der Regionale Planungsverband Augsburg gaben einen Hinweis zum Anbindegebot und empfahlen die Festsetzungen auf Bebauungsplanebene noch enger zu fassen. Die Anmerkung hat der Markt Inchenhofen aufgenommen und in den Festsetzungen ergänzt, dass die Lagerflächen bzw. Garagen nicht zum mindestens regelmäßig vorübergehenden nicht nur kurzzeitigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und jegliche gewerbliche Nutzung, abgesehen von gewerblicher Lagerung ausgeschlossen ist. Außerdem wurden die Baugrenzen um den Gebäudebestand enger gefasst.

Das Landratsamt Aichach-Friedberg – Bauleitplanung gab einen Hinweis zur Benennung des Bebauungsplanes, der aufgenommen wurde. Außerdem erfolgte nach dem Hinweis des Fachbereichs Bauleitplanung eine Aktualisierung der Präambel hinsichtlich des neuen Rechtsstandes des Baugesetzbuches.

Der Kreisbaumeister verwies ebenso wie die Regierung von Schwaben auf das Anbindegebot und empfahl der Gemeinde innerörtliche Standortalternativen zu prüfen. Da mit der Änderung der Nutzung des „Sondergebiets Schweinehaltung“ in ein Sondergebiet für Lager/ Garagen eine sinnvolle Weiternutzung der vorhandenen Bausubstanz ermöglicht werden soll, gibt es zum derzeitigen Standort keine Alternativen.

Das Landratsamt Aichach-Friedberg, Fachbereich Bauordnung warf die Frage auf, ob die Fahrzeuggaragen für Oldtimer und Wohnmobile in der „1/3 Gewerbefläche“ integriert sind. Daraufhin verwies der Markt Inchenhofen auf die Darstellungen in den Planbeilagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan und stellte klar, dass Fahrzeuggaragen für Oldtimer und Wohnmobile aus Sicht des Marktes Inchenhofen nicht zu den gewerblichen Lagerflächen zählen, sondern für Privatpersonen gedacht sind. Die gewerbliche Lagernutzung ist auf max. 1/3 der Fläche begrenzt.

Auf Anregung des Fachbereichs Immissionsschutz am Landratsamt Aichach-Friedberg wurde in der Begründung ergänzt, dass auch eine „Hobby-Werkstattnutzung“ nicht zulässig ist, weil damit ein längerfristiger Aufenthalt von Menschen auf der Fläche verbunden wäre. Es soll jedoch die Lagernutzung im Vordergrund stehen und keine neue Siedlungsfläche festgesetzt werden. Außerdem erfolgte gem. der Anmerkung des Fachbereichs Immissionsschutz eine

Ergänzung der Begründung dahingehend, dass z. B. dauerhafte Arbeitsplätze im Lager und Büronutzung nicht zulässig sind.

Die Untere Naturschutzbehörde empfahl aufgrund des hohen Konfliktpotenzials mit der Gasleitung und den Baumpflanzungen die Standorte für die Baumpflanzungen im Bebauungsplan genau zu verorten. Die Gasleitung wurde in der Planzeichnung entsprechend mit 2 m Sicherheitsabstand dargestellt. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern befindet sich außerhalb des 2 m Sicherheitsabstands zur Gasleitung. Eine darüber hinausgehende Darstellung der Baumstandorte in der Planzeichnung hielt der Markt Inchenhofen nicht für erforderlich und verwies neben den Festsetzungen in der Satzung darauf, dass der Vorhabenträger die Bepflanzung im Detail mit der Unteren Naturschutzbehörde abstimmt.

Zu autochthonem Pflanzmaterial bzw. Saatgut wurde der Hinweis der UNB aufgegriffen und die Passage „soweit erhältlich bzw. verfügbar“ gestrichen.

Die Kreisbrandrat wies darauf hin, dass durch die geänderte Nutzung eine Überprüfung des nutzbaren Löschwassers notwendig ist. Hierzu erfolgt eine Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Kreisbrandrat.

Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth gab Hinweise zum Grundwasser, Altlasten und Bodenschutz sowie Abwasser- und Niederschlagswasser-Behandlung, woraufhin der Markt Inchenhofen auf den Entwässerungsplan (Echter Gbr vom 20.12.2022, Stand letzte Änderung 14.03.2023), die Hinweise und Festsetzungen in der Satzung zum Bebauungsplan sowie das wasserrechtliche Verfahren verwies.

Aufgrund der Stellungnahme der bayernets GmbH wurden in der Satzung Hinweise zu den Auflagen für die im Norden des Geltungsbereichs verlaufende Gasleitung aufgenommen. Die Energienetze Bayern GmbH wies ebenfalls auf die Gasleitung hin.

Bürger äußerten die Befürchtung, dass sich das Verkehrs- und Lärmaufkommen in der Straße „Auweg“ durch die Nutzungsänderung erhöhen könnte. Generell ist davon auszugehen, dass wie im Verkehrsgutachten dargelegt, die Anbindung des Sondergebietes über die Kreisstraße und über die Straße „In der Au“ erfolgt. Inwieweit auch der Auweg für eine Anfahrt zum Sondergebiet genutzt wird, lässt sich nicht abschätzen. Aber selbst wenn sich der komplette zusätzliche Verkehr über den Auweg abwickeln würde, bedeutet dies keine wesentliche Verkehrszunahme und damit auch keine wesentliche Zunahme des Verkehrslärms.

Planungsalternativen

Dem Vorhabenträger ist es aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr möglich die Zuchtsauenhaltung weiter zu führen.

Die Alternative zum geplanten Vorhaben wäre Leerstand.

Um dies zu vermeiden, wird das Gelände mit den entsprechenden Gebäuden umgenutzt. Nachdem Unterstellangebote derzeit stark nachgefragt sind, bietet sich hier eine sinnvolle Weiternutzung. Dies ist eine nachhaltige und ressourcenschonende Möglichkeit die bereits versiegelte Fläche weiter sinnvoll zu nutzen.

21.05.2024

Inchenhofen, den

gez. Toni Schoder

.....
Anton Schoder, Erster Bürgermeister



Siegel