

Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Aholming“ durch Deckblatt Nr. 2



Fassung vom 26.02.2024

Gemeinde Aholming
Gemarkung Aholming
Landkreis Deggendorf
Regierungsbezirk Niederbayern

Inhalt

1	Begründung zur Bebauungsplanänderung	3
1.1	Räumliche Übersicht	3
1.2	Örtliche Planungen (Flächennutzungsplan)	3
1.3	Regionalplanung	4
1.4	Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung	4
1.4.1	Anlass der Änderung	4
1.4.2	Begründung und Ziel der Änderung	5
1.4.3	Auswirkungen der Planung	6
1.4.4	Infrastruktur	6
1.4.5	Grünordnung	6
2	Planung	7
2.1	Zusammenfassung	9

1 Begründung zur Bebauungsplanänderung

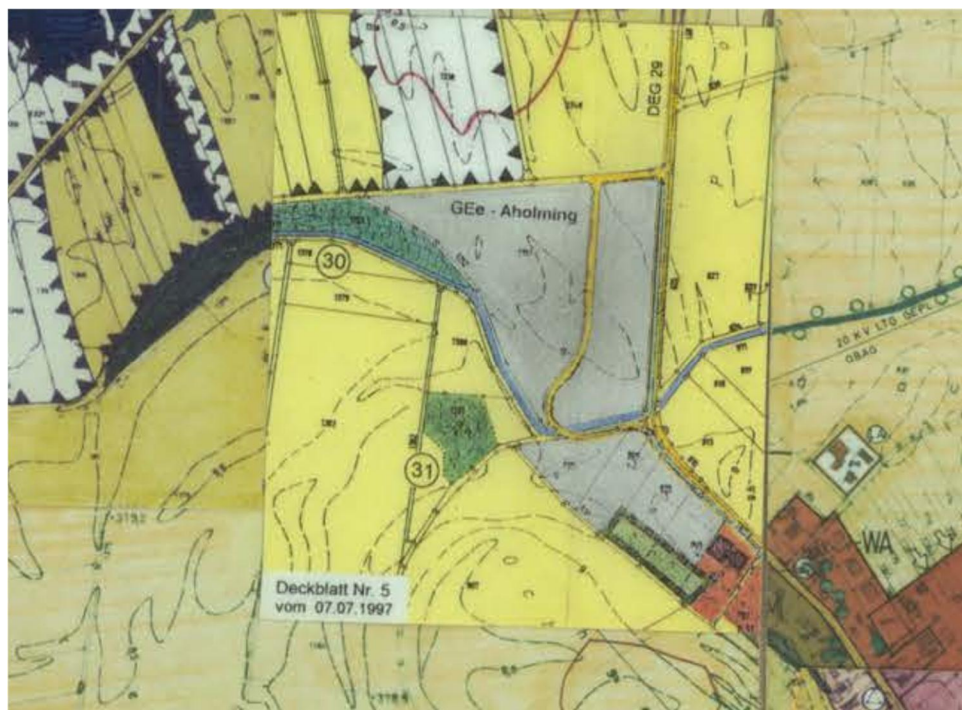
1.1 Räumliche Übersicht



(nicht maßstäblich; Quelle BayernAtlas 2024)

1.2 Örtliche Planungen (Flächennutzungsplan)

Die Fläche des Geltungsbereichs ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aholming bereits als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO dargestellt. Die baurechtlichen Grundlagen für die Bebauungsplanänderung sind bereits vorhanden.



Ausschnitt Flächennutzungsplan, Gemeinde Aholming; ohne Maßstab

1.3 Regionalplanung

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für diese Änderung nicht vor.

Jedoch sind die Ziele der Raumordnung (Z), die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze der Raumordnung (G), die zu berücksichtigen. Darunter zählen:

LEP 1.4.1 (G) „Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.“

LEP 2.2.7 (G): „Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- [...]
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten
- [...]“

Die Gemeinde Aholming ist gemäß der Raumstrukturkarte des Regionalplanes Donau-Wald als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum gekennzeichnet. Aholming grenzt an das nächstgelegene Oberzentrum Plattling an.

Gemäß Regionalplan Donau-Wald (RP 2.1 (Z)) sollen „im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen [soll] die Region Donau-Wald in allen Teilräumen als attraktiver, leistungsfähiger und innovativer Wirtschaftsraum gestärkt und gesichert werden.“

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan sowie der bereits rechtswirksame Bebauungsplan sehen bereits die Ansiedelung von Gewerbe in diesem Bereich vor.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen die textlichen Festsetzungen der baulichen Gestaltung angepasst werden. Dies ermöglicht einen zukunftsweisenden Baustil, um langfristig neue sowie bereits bestehende Gewerbebetriebe in der Gemeinde Aholming anzusiedeln.

1.4 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

1.4.1 Anlass der Änderung

Der Gemeinderat Aholming hat am 09.10.2023 beschlossen, den Bebauungsplan und Grünordnungsplan „Gewerbepark Aholming“ durch Deckblatt Nr. 2 zu ändern.

Der Geltungsbereich für die Änderung des Bebauungsplans umfasst gemäß Planzeichnung die Fl.-Nr. 809/1 TF, 809, 809/6, 809/7, 809/9, 809/10, 809/11, 911 TF, 1351, 1351/1, 1351/2, 1351/3, 1351/4, 1351/5, 1351/7 1351/8, 1351/9, 1351/10, 1351/11 und 1351/12 der Gemarkung Aholming, Gemeinde Aholming.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll die aktuell festgesetzte Wand- und Firsthöhe sowie Dachbreite erhöht und die Zulässigkeit eines Flachdachs mit Dachbegrü-

nung ermöglicht werden. Durch die Änderung dieser baulichen Festsetzungen wird eine moderne und zukunftsweisende Bauweise ermöglicht. Dies trägt dazu bei, dass die Gemeinde Aholming für bestehende als auch künftige Gewerbebetriebe einen attraktiven, effizienten Standort darstellt.

Anlass der Bebauungsplanänderung ist die Erweiterung des Betriebes auf der Fl.-Nr. 809/7 der Gemarkung Aholming. Dabei wird der Standort innerhalb des Flurstücks durch einen Gebäudekörper erweitert, in welchem Produktionsbereiche und Büroräume vorgesehen sind. Der Erweiterungsbau wird mit dem bereits bestehendem Betriebsgebäude verbunden. Auf der Flurnummer 809/10 sind Parkplatzflächen geplant. Der Bedarf wurde mittels der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) ermittelt.

Beeinträchtigungen auf das Ortsbild sind zu erwarten. Dieser wird durch die umfangreiche, bestehende Eingrünung entgegengewirkt. Die weiteren Schutzgüter sind aufgrund der Wahrung der Grundzüge und der weiterhin gültigen Festsetzungen nicht zu erwarten. Eine detaillierte Behandlung der einzelnen Schutzgüter erfolgt im beiliegenden Umweltbericht (siehe Anlage 1).

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbepark Aholming“ bleibt inhaltlich in vollem Umfang bestehen. Auf Änderungen wird hingewiesen. Diese Änderungen gelten für den gesamten Bebauungsplan „Gewerbepark Aholming“.

1.4.2 Begründung und Ziel der Änderung

Der bestehende Gewerbebetrieb „MueTec Metrology and Inspection plant eine Betriebserweiterung. Die Entwicklung in der TEC-Branche fordert eine Betriebserweiterung, um Fläche für die neuste Produktions- und Anlagentechnik, sowie neue Arbeitsplätze im Bereich der Entwicklung zu schaffen. Da die Maßgaben für neue und moderne Gebäudegestaltung nicht mehr dem Standard vor 30 Jahren, sind diesbezüglich einige textliche Festsetzungen anzupassen.

Damit im gesamten Gewerbegebiet einheitliche Festsetzungen gelten, werden die Änderungen auf das gesamte Plangebiet übertragen.

Um mit dem Schutzgut Grund und Boden sparsam umzugehen, soll die bereits mit Baurecht belegte Fläche nachverdichtet werden. Im Vergleich zu früheren Anforderungen eines Gewerbegebietes werden neue Bedürfnisse für Betriebe deutlich. Erforderliche Raumhöhen und der stetig steigende Bedarf nach Büroraumfläche führen zu einer mehrgeschossigen Bauweise. Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine dreigeschossige Bauweise mit einer Begrenzung der Wandhöhe auf 11,00 m nicht realisierbar. Aufgrund dessen wird durch die Bebauungsplanänderung eine Erhöhung der maximalen Wandhöhe sowie Firsthöhe auf 13,0 m ermöglicht. Um in diesem Zuge eine weitere Höhenentwicklung zu verhindern, wird zudem die Gestaltung eines Flachdachs zugelassen. Dieses ist zu begrünen.

Außerdem wird durch den geplanten Gebäudekörper die maximale Dachbreite von 16,0 m überschritten. Die Festsetzung wird auf eine maximale Dachbreite von 22,0 m im gesamten Geltungsbereich angepasst.

Aufgrund der bereits vorhandenen Gehölzstrukturen, in welche nicht eingegriffen wird, wird auf Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbild entgegengewirkt. Eine

Wahrnehmung der Gebäude durch die Erhöhung der maximalen Wand- und Dachhöhen und der Lage am Ortsrand ist jedoch vorhanden. Durch die bestehende Infrastruktur und die Lage des Geltungsbereiches und seiner von Gewerbe geprägten Umgebung stellt der Standort optimale Bedingungen für die Realisierung des Vorhabens bereit.

Eine Änderung der im Bebauungsplan bestehenden grünordnerischen Maßnahmen ist nicht vorgesehen. Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf entsteht durch die Bebauungsplanänderung ebenso nicht. Die weiteren Grundzüge der Planung bleiben ebenfalls erhalten.

1.4.3 Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Auswirkungen

Die wesentlichen Festsetzungen bleiben überwiegend bestehen. Durch die Änderungen der Festsetzungen in Hinsicht auf die zulässige Gebäudegestaltung hat dies vor allem durch die Lage am Ortsrand städtebauliche Auswirkungen zur Folge. Durch die Erhöhung der maximalen Wand- und Dachhöhe ist eine verstärkte Sichtbarkeit des Gewerbestandorts zu erwarten.

Mittels der festgesetzten Grünordnung bzw. den bereits vorhandenen Grünstrukturen wird einer Einsehbarkeit entgegengewirkt und der Charakter der Ortsrandlage weiterhin gestützt. Zudem ist aufgrund des erhöhten Niveaus der angrenzenden Straße zum Gewerbepark die Wahrnehmung von Gebäuden mit einer maximalen Wandhöhe von 13,0 m abgeschwächt.

Auswirkungen auf den Verkehr

Die Bebauungsplanänderung sieht lediglich die Änderung von textlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude vor. Auswirkungen auf den Verkehr sind aufgrund der bereits bestehenden ausgewiesenen Gewerbeflächen im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan nicht zu erwarten.

Anlass der Bebauungsplanänderung ist die Erweiterung des Betriebes auf der Fl.-Nr. 809/7 der Gemarkung Aholming. Auf der Flurnummer 809/10 sind die zugehörigen Parkplatzflächen geplant. Der Bedarf wurde mittels der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) ermittelt und eingehalten.

1.4.4 Infrastruktur

Die Infrastruktureinrichtungen (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Verkehrerschließung) sind für das Gebiet in ausreichender Form vorhanden. Grundlegende Änderungen ergeben sich nicht.

1.4.5 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen bleiben gänzlich bestehen.

2 Planung

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbepark Aholming“ bleibt inhaltlich in vollem Umfang bestehen.

Die nachfolgend aufgeführten Änderungen gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Aholming“.

Maß der baulichen Nutzung

3.1.2.1 Die Abstandsregelungen gemäß Art. 6 BayBO sind anzuwenden.

3.1.2.2 Hauptgebäude

3.1.2.1.1 Baukörper: Parzellen 1 – 13
Max. Wandhöhe bez. auf Urgelände: 13,00 m
Max. Firsthöhe bez. auf Urgelände: 13,00 m
(bei Pultdächern: firstseitige Wandhöhe;
bei Flachdach: Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut)
Bei Wandhöhen über 11,00 m ist die Fassade durch Versatz, Vor- und Rücksprünge zu gliedern.

3.1.2.1.2 Dach: Flachdächer sind zulässig.
Parzellen 1-13
Max. Dachbreite 22.00 m
Dachneigung 0°-23°

Flachdächer sind zu begrünen.

Im Zuge der Bauvorlage ist ein Nachweis über die verwendeten Materialien sowie eine detaillierte Angabe zur Lage und Dimension der Flächen zu erbringen.

Bauweise

Die durch Hauptgebäude überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt.

Abstandsflächen gem. Art. 6 der BayBO in der aktuellen Fassung sind einzuhalten.

Einfriedung

Zulässig sind an der Erschließungsstraße zugewandten Seiten nur Stabgitterzäune. An den restlichen Grundstücksgrenzen mit Ausnahme von Kunststoffzäunen alle Arten von Einfriedungen zulässig. (Keine grellen Farben) Der Mindestabstand der Zäune zu den Straßenbegrenzungslinien (Fahrbahnrand bzw. Gehweg) beträgt 2,50 m. Die max. Zaunhöhe beträgt 2,10 m. Sockel sind unzulässig. Umzäunungen sind durch heimische Sträucher einzugrünen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen von je max. 3,0 m² sind an 2 Fassadenseiten zulässig, freistehend je eine Werbetafel von max. 1,5 m². Die Schriftgröße ist auf 0,40 m begrenzt. Werbeanlagen, die über Dach angebracht sind, oder den Dachfirst überragen, sind unzulässig. Werbeanlagen, welche in die freie Landschaft hineinragen, sind ebenfalls nicht zulässig. Wechsellicht oder grelles Licht ist unzulässig.

Schallschutz

Für den Planbereich wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, um durch eine schalltechnische Prognoseberechnung die Auswirkungen des GEE auf die vorhandene Wohnbebauung zu erfassen. Die zulässigen Tag- und Nachtwerte sind den Nutzungsschablonen der einzelnen Teilungspartellen zu entnehmen. Im Baugenehmigungsverfahren ist vom Antragsteller die Einhaltung der Grenzwerte nachzuweisen. Sind Überschreitungen dieser Grenzwerte nicht zu erwarten, so kann die Genehmigungsbehörde im Einzelfall darauf verzichten.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung kann über die bestehende Erschließungsstraße erfolgen. Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen. Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standorts für ggf. notwendige Müllnormgroßbehälter mit 1.100 Liter Füllraum sind zu berücksichtigen. Diese können auf Antrag auch auf dem Privatgelände geleert werden. Voraussetzung hierfür ist das Vorhandensein geeigneter Durchfahrts- oder Wendemöglichkeiten für 3-achsige Abfallsammel Fahrzeuge. In diesem Fall wäre die Erteilung einer Haftungsfreistellung für das Abfuhrunternehmen bzw. dem ZAW Donau-Wald zwingend erforderlich.

Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich befindet sich im HQ_{extrem} der Isar.

Lage im Risikogebiet HQ_{extrem}

Es ist darauf hinzuweisen, dass entsprechende Hochwasserschutzanlagen zwar für ein 100-jährliches Hochwasserereignis (HQ100) der Isar ausgelegt sind, jedoch bieten sie keinen planmäßigen Schutz vor einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}).

In einem solchen Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete auch nach der Fertigstellung des HQ100-Schutzes insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt sich um die Änderung eines Bebauungsplanes, wodurch keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden sollen. Die Nutzungen im Geltungsbereich sind als eingeschränktes Gewerbegebiet festgelegt. Entsprechend den textlichen Festsetzungen sind im Bereich des Gewerbeparks nur unter Beachtung des techn. Umweltschutzes Betriebsleiterwohnung zulässig. Die Bebauungsplanänderung sieht keine Wohnnutzung vor. Durch die fehlende Wohnnutzung können die Ziele des Schutzes von Leben und Gesundheit auf allgemeine Maßnahmen zur Absperrung des Gewerbeparks bei eintretendem Hochwasserereignissen festgelegt werden. Im Zuge der Betriebserweiterung wird bei der technischen Planung darauf geachtet, dass sich die technischen Versorgungsanlagen nicht innerhalb der Hochwasserkote befinden, um erhebliche Sachschäden bei einem eventuellen Auftreten eines Hochwasserereignisse zu vermeiden.

Der Geltungsbereich befindet sich im Einzugsgebiet der Hochwassergefahrenflächen HQextrem der Isar als Gewässer I. Ordnung. Entsprechend den Angaben des Hochwassernachrichtendienstes werden bei Gewässern dieser Ordnung Ereignisse mit einem Vorlauf von 24 h angekündigt. Durch die entsprechende Vorlaufzeit kann ein Räumungskonzept erstellt und somit erhebliche Sachschäden vermieden werden.

2.1 Zusammenfassung

Der Geltungsbereich umfasst vollständig den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbepark Aholming“. Die Bebauungsplanänderung sieht lediglich die Anpassung der textlichen Festsetzungen zur baulichen Gestaltung von Gebäuden vor. Dabei wird die maximal zulässige Wandhöhe, Dachbreite sowie die Zulässigkeit eines Flachdachs ermöglicht. Anlass der Planung ist, einem bereits ortsansässigen Betrieb die Möglichkeit zu geben, eine zukunftsweisende, moderne sowie effiziente Betriebsweiterung zu gewährleisten. Diese Rahmenbedingungen sollen auf den gesamten Bebauungsplan „Gewerbepark Aholming“ übertragen werden. Die Gemeinde Aholming ermöglicht somit, neuen und bereits bestehenden Gewerbebetrieben an diesem Standort einen effizienten und attraktiven Gewerbestandort mit neuen Arbeitsplätzen zu generieren.

Planung:



GeoPlan

Donau-Gewerbepark 5

94486 Osterhofen

FON: 09932/9544-0

FAX: 09932/9544-77

E-Mail: info@GeoPlan-online.de

.....
Teresa Freundorfer
B.Eng (FH) Landschaftsarchitektur

.....
Daniel Wagner
B.Eng. (FH) Umweltsicherung

Teil der Unterlagen:

1. Umweltbericht
2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Aholming“ durch das Deckblatt Nr.2 – Maßstab 1:1.000