TEIL C BEGRÜNDUNG

INHALT

1 Anlass 2

2 Übergeordnete Ziele 2
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023 2
2.2 Ziele der Regionalplanung (Regionalplan Augsburg) 3
2.3 Flächennutzungsplan Markt Inchenhofen 4

3 Begründung zu den einzelnen Festsetzungen 7
3.1 Art der baulichen Nutzung 7
3.2 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenze und Grenzabstände; Bauliche Gestaltung 7
3.3 Einfriedungen und Stützmauern 7
3.4 Verkehrsflächen 7
3.5 Stellplätze 8
3.6 Private Grünflächen und Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 8
3.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 8
3.8 Grünordnung 8

4 Umweltprüfung 9

5 Flächenstatistik 9

1 ANLASS

Auf dem Flurstück Fl.-Nr. 1450, Gmkg. Inchenhofen befinden sich die baulichen Anlagen einer Zuchtsauenhaltung (Schweineställe, 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:
    - 520 m² auf Fl.-Nr. 1455, Gmkg. Inchenhofen
    - 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.

Zielsetzung ist die vorhandene Bausubstanz zu erhalten. Nachdem Unterstellmöglichkeiten derzeit stark nachgefragt sind, bietet sich hier die Möglichkeit einer sinnvollen Weiternutzung. Durch die vorgesehene Art der Nutzung soll der Verkehr gering gehalten, keine Flächen zum dauerhaften/ längerfristigen Aufenthalt von Menschen und keine Konkurrenz zu Gewerbegebieten geschaffen werden.

Hierfür ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Parallel dazu wird der Flächennutzungsplan angepasst.

2 ÜBERGEORDNETE ZIELE

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023

Durch die Änderung des Bebauungsplanes greift der Markt Inchenhofen die folgenden Ziele und Grundsätze aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) auf und schafft die Voraussetzung für deren Umsetzung:

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nachweislich nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

2.2 Ziele der Regionalplanung (Regionalplan Augsburg)

Der Regionalplan der Region Augsburg (9) Regionalplan – Gesamtfortschreibung (2007) trifft allgemeine das Planungsgebiet betreffende Aussagen.

BI 1 Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen

1.1 (G) Es ist anzustreben, die natürlichen Lebensgrundlagen bei der Entwicklung der Region in den einzelnen Teilräumen, (…) zu erhalten und in ihren Ausgleichs- und Wohlfahrtsfunktionen zu stärken.

BI 2 Sicherung der Landschaft

Südlich des Planungsgebietes stellt der Regionalplan Augsburg das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Bachtäler im Donau-Isar-Hügelland und in der Aindlinger Terrassentreppe (17)“ dar:

2.1 (B) Im Tertiär-Hügelland (Donau-Isar-Hügelland) und in der Aindlinger Terrassenlandschaft sind die attraktiven Gebiete die oft grünlandgenutzten Bachtäler mit streckenweise stark mäandrierenden Gewässerabschnitten. Die Fluss- und Bachläufe wie Paar, Ecknach und kleine Paar mit ihren Feuchtwiesen stellen auch ökologisch die wertvollsten Bereiche in dieser Landschaft dar. Dabei sind die feuchten Talgründe, Wiesentälchen und ortsnahen Bachauen z.T. einem erheblichen Siedlungsdruck ausgesetzt. Die Talflanken, meist die Osthänge, sind oftmals ziemlich steil und gehölzbestanden. In Einzelfällen, wie an den Hängen der kleinen Paar und deren Nebenbäche nördlich von Holzheim haben sich interessante Sandmagerrasenflächen erhalten. Von diesen exponierten Hanglagen aus bieten sich gute Aussichtspunkte an. Die Fließgewässer sowie die begleitenden Altwässer, Feuchtgebiets- und Heidereste können das Grundgerüst für ein Biotopverbundsystem darstellen.

2.3.2 (Z) Auf die Entwicklung eines Biotopverbundsystems soll (…) durch Verknüpfung bestehender Feucht- und Trockenbiotope und deren Neuschaffung sowie durch die Neuanlage standortgerechter Mischwaldparzellen hingewirkt werden.

B II 7 Landwirtschaft

7.1 (G) Die Sicherung und Stärkung einer nachhaltig betriebenen Haupt- und Nebenerwerbslandwirtschaft als Wirtschaftsfaktor und die Erhaltung ihrer landeskulturellen Bedeutung ist anzustreben.

7.2 (Z) In den Teilräumen der Region mit vorwiegend günstigen Erzeugungsbedingungen, (…) sollen die Voraussetzungen für eine konkurrenzfähige, standortgemäße und umweltgerechte Landbewirtschaftung gesichert werden.

7.4 (G) Bedeutung für den Erhalt landwirtschaftlicher Betriebe kommt der Erschließung zusätzlicher Erwerbsquellen und der Kombination von Erwerbsmöglichkeiten zu.

B V 1 Siedlungsstruktur

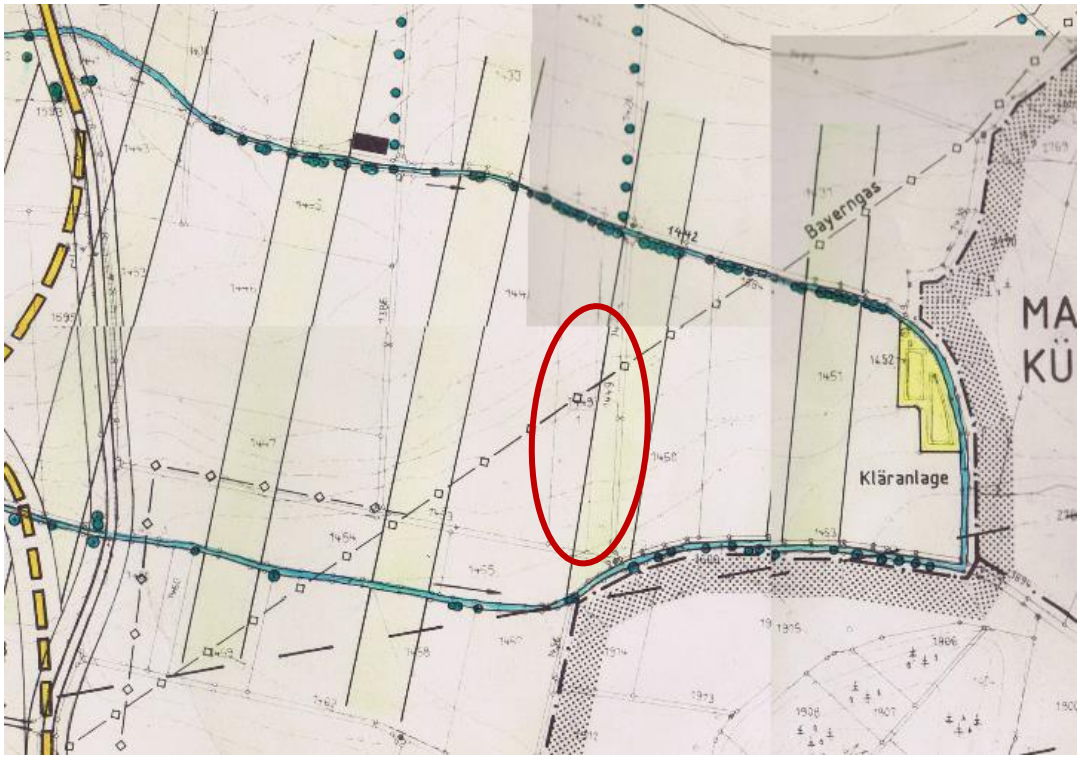
1.1 (G) Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen gering gehalten wird. Eine den Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden.

1.3 (Z) Terrassenränder, Leiten, exponierte Hanglagen, Waldränder, landschaftlich bedeutsame Talauen, ökologisch wertvolle Uferbereiche von Bächen und Stillgewässern und sonstige - das Landschaftsbild bestimmende – Freiflächen (…) sollen von einer Siedlungstätigkeit freigehalten werden.

1.5 (Z) Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.

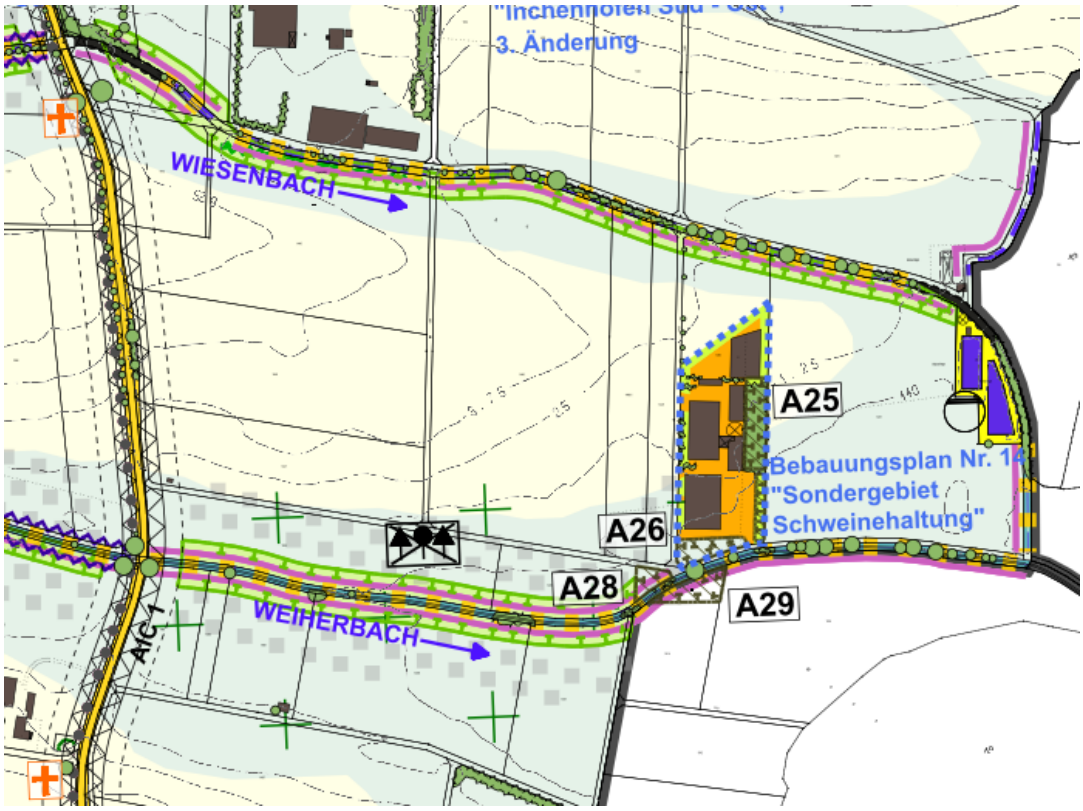
2.3 Flächennutzungsplan Markt Inchenhofen

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 Flächennutzungsplan vom 13.09.1994 (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 rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 14 dargestellt.



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

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan des Marktes Inchenhofen geändert.

In der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Umwidmung der Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Ortsbild und Landschaft in ein Sondergebiet für Lager/ Garagen mit Darstellung der Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen).

3 BEGRÜNDUNG ZU DEN EINZELNEN FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Sondergebiet für Lager/ Garagen festgesetzt.

Dabei darf gemäß den Vorgaben des Marktes Inchenhofen 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.

Eine „Hobbynutzung“ soll gemäß den Festsetzungen zur 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 nicht zulässig sein, da damit ein längerfristiger Aufenthalt von Menschen auf der Fläche verbunden wäre. Dies würde jedoch bedeuten, dass das Plangebiet als Siedlungsfläche zu definieren wäre, für die das Anbindegebot gem. LEP 3.3 Abs. 2 Satz 1 gilt. Es soll jedoch die Lagernutzung im Vordergrund stehen und keine neue Siedlungsfläche festgesetzt werden. Eine „Hobby-Werkstattnutzung“ ist damit beispielsweise nicht zulässig.

Auch dauerhafte Arbeitsplätze im Lager oder Büronutzung würden beispielsweise zu einem längerfristigen Aufenthalt von Menschen auf der Fläche führen und sind deshalb nicht zulässig.

Durch die vorgesehene Art der Nutzung soll der Verkehr gering gehalten, keine Flächen zum dauerhaften/ längerfristigen Aufenthalt von Menschen und keine Konkurrenz zu Gewerbegebieten geschaffen werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenze und Grenzabstände; Bauliche Gestaltung

Die textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu Bauweise, Baugrenze und Grenzabständen sowie zur Baulichen Gestaltung wurden aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 14 „Sondergebiet Schweinehaltung“ vom 03.07.2013 übernommen.

Die bestehenden baulichen Anlagen erhalten mit der Änderung des Bebauungsplanes eine neue Nutzung. Es sind nur geringfügige Ergänzungen von Nebengebäuden bzw. Nebenanlagen (z. B. WC, Kleinkläranlagen, Stellplätze) notwendig. Ansonsten erfolgt eine Umnutzung der bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude.

3.3 Einfriedungen und Stützmauern

Die Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern sind ebenfalls aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 14 „Sondergebiet Schweinehaltung“ vom 03.07.2013 übernommen.

Die Höhe des Zaunes ist auf 1,60 m über Gelände begrenzt.

Stützmauern, Sockel und Mauern sind zur Straße oder gegenüber der freien Landschaft nicht zulässig.

3.4 Verkehrsflächen

Das Sondergebiet wird über wie bisher die bestehenden Feldwege erschlossen.

3.5 Stellplätze

Die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze erfolgt auf dem Plan Stellplatznachweis und Nutzungsprofile (Monika Meyer, Architektin, Stand 07.06.2022) in Anlehnung an die Stellplatzsatzung des Marktes Inchenhofen bzw. die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) – vgl. Beilage 3 zum Vorhaben- und Erschließungsplan. Demnach sind insgesamt 36 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Die Stellplätze sind – soweit aus wasserwirtschaftlicher Sicht möglich – wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebundener Belag, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Pflaster). Bei zu erwartender starker Frequentierung oder übermäßiger Beanspruchung kann auch Pflaster verwendet werden.

3.6 Private Grünflächen und Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Eingrünung und Einbindung in die Landschaft ist im Westen, Norden und Nordosten des Sondergebietes die Pflanzung, Pflege und Erhaltung einer mind. 2-reihige Hecke aus heimischen Gehölzen festgesetzt.

Je 2 m beiderseits der Rohrachse der Gashochdruckleitung im Norden des Geltungsbereiches sind von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten.

Die verbleibende Fläche ist als extensive Wiese zu begrünen und zu pflegen.

Innerhalb der Fläche darf unverschmutztes Niederschlagswasser in naturnah gestalteten Mulden versickert werden.

3.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die bestehende landwirtschaftliche Bebauung bzw. den bestehenden Bebauungsplan wurden bereits vier Ausgleichsflächen hergestellt und im Bebauungsplan Nr. 14 „Sondergebiet Schweinehaltung“ vom 03.07.2013 festgesetzt. Diese sind weiterhin zu erhalten und entsprechend dem jeweiligen Entwicklungsziel fachgerecht zu pflegen.

	Fl.-Nr.	**Größe**	**Entwicklungsziel**
Ausgleichsfläche 1	Fl.-Nr. 1450 TF, Gmkg. Inchenhofen	1.422,5 m²	Hecke mit Saumbereichen
Ausgleichsfläche 2	Fl.-Nr. 1450 TF, Gmkg. Inchenhofen	479,1 m²	dreireihige Hecke mit 3 Eichen
Ausgleichsfläche 3	Fl.-Nr. 1450 TF, Gmkg. Inchenhofen	940,8 m²	extensives Feuchtgrünland mit Hecke
Ausgleichsfläche 4	Fl.-Nr. 1455 TF, Gmkg. Inchenhofen Fl.-Nr. 1914 TF, Gmkg. Walchshofen	1.651 m²	Hochstaudenflur mit Gehölzgruppen

3.8 Grünordnung

Gemäß § 40 (1) BNatSchG dürfen in der freien Natur nur gebietseigene Arten (Gehölze, Saatgut) verwendet werden.

Durch die geplante Grünordnung (Pflanzung bzw. Erhalt von Gehölzen / Ansaat der nicht befestigten Flächen mit zertifiziertem Regio-Saatgut (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion (16)) erfolgt eine Einbindung des Sondergebiets in die Landschaft.

4 UMWELTPRÜFUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB muss für die Änderung des Bebauungsplanes ein Umweltbericht erstellt werden. In diesem erfolgen eine Bestandserfassung und –bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der relevanten Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan liegt als Anlage bei.

5 FLÄCHENSTATISTIK

Nutzung		
Sondergebiet für Lager / Garagen	9.320 m²	59,4 %
Private Grünflächen und Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	1.876 m²	12,0 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	4.493 m²	28,6 %
GESAMTFLÄCHE	**15.689 m²**	**100 %**