

Begründung

zum Deckblatt Nr.1 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „GE Molkerei Goldsteig“ gemäß §13 BauGB (im vereinfachten Verfahren)

1. Allgemeines

Der Gemeinderat von Stephansposching hat mit dem Beschluss vom __.__.____ beschlossen für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „GE Molkerei Goldsteig“ eine vereinfachte Bebauungsplanänderung, hier durch Deckblatt Nr.1, durchzuführen.

Das Bauprojekt wird in vier Bauabschnitte unterteilt, die nacheinander fertiggestellt werden. Die Baustufe 1 (Magermilchkonzentrat) ist bereits fertiggestellt und in Betrieb, die Baustufe 2 (Butterei) befindet sich in der Planung.

Aufgrund der bereits laufenden betrieblichen Strukturen hat sich gezeigt, dass einige bauliche Anlagen zum Teil an den bisher im derzeit rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Stellen nicht sinnvoll sind.

Aus diesem Grund ist eine Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 entspricht somit zugleich dem Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „GE Molkerei Goldsteig“.

Da diese Anpassungen nur Veränderungen (Lage und Ausdehnung) der Baufenster mit den dazugehörigen Wandhöhen beinhalten, sind die grundsätzlichen Planungsgedanken nicht berührt.

Das Änderungsverfahren wird deshalb nach § 13 BauGB durchgeführt.

2. Inhalt der Änderung

Das Deckblatt Nr.1 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan betrifft Festsetzungen zur Ausdehnung und Lage der Baufenster und den dazugehörigen Wandhöhen.

So wird:

- das nördliche Baufenster B (Waschhalle, Maschinenhalle, Butterei, Pfortnerhaus, Steg) um einen kleinen Bereich G (Tanklager) ergänzt (1)
- der Bereiches C (Hochregallagers) verschoben, damit Anpassung der Bereiche A, D, G und K (2)
- ein neues Baufensters L (Wertstoffhof, Sprinklerhaus) im westlichen Anschluss an Baufenster I ergänzt (dafür Entfernung des Baufensters F in diesem Bereich) (3)
- das südliche Baufensters B (Anlieferung- und Versandhalle) Richtung Osten vergrößert (4)

An den Grundzügen der Planung (alle anderen Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungsanlagen, Grundzüge der Grünordnung, sonstige gestalterische Festsetzungen) wurde nichts geändert.

3. Begründung der Änderung

Aufgrund der bereits laufenden betrieblichen Strukturen hat sich gezeigt, dass einige bauliche Anlagen zum Teil an den bisher im derzeit rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Stellen nicht sinnvoll sind und deshalb die dazugehörigen Baufenster in Lage und Ausdehnung angepasst werden müssen.

Hierbei handelt es sich um folgende Bereiche:

- (1) Ergänzung des Baufensters B um Baufenster G:
Der für das Produkt Buttermilch QII (Futtermittel) erforderliche Tank (Baufenster G) soll bei der Waschhalle (Baufenster B) aufgestellt werden und überschreitet das vorgesehene Baufenster leicht. Die Verladung von diesem Produkt darf nicht neben anderen Lebensmitteln (in der Abtankhalle) erfolgen, sollte aber aus Emissionsschutzgründen im Gebäude stattfinden. Deshalb muss das Baufenster B geringfügig um den Bereich G vergrößert werden.
- (2) Verschiebung des Bereiches C:
Im rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan grenzte das Hochregallager (Baufenster C) an die Buttereie (Baufenster A) und die Versandhalle (Baufenster K) an. Eine spätere Erweiterung (BA3) des Lagers wäre nicht möglich gewesen. Damit hätte bereits jetzt ein Gebäude realisiert werden müssen was in Teilen erst deutlich später genutzt werden könnte. Durch das Verschieben der Gebäude kann das Hochregallager für den 3. und 4 Bauabschnitt individuell an die dann bestehenden Anforderungen angepasst und dem technischen Stand entsprechend ausgeführt werden. Als Folge verrutschen diverse Flächen im Bau Feld. So ändert sich der Zuschnitt der Bereiche A, D, G und K.
- (3) Ergänzung eines neuen Baufensters L:
Der Standort für das Sprinklerhaus und Wertstoffhof wurde im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes innerhalb des Baufensters B angedacht. Die erforderliche Fläche ist nun größer als die damals vorgesehene Fläche. Somit wird im Rahmen der 1. Änderung ein zusätzliches Baufenster L mit einer max. Wandhöhe von 6,0 m festgesetzt.
- (4) Vergrößerung des südlichen Baufensters B:
Aufgrund der steigenden Produktunterscheidungen wird die Abtankhalle (Baufenster B) mit der Realisierung der nächsten Bauabschnitte (z.B. eine differenziertere Unterscheidung der Rohmilchsorten) zu klein werden und muss deshalb vergrößert werden.

Die Erschließung ist auch weiterhin allgemein sichergestellt.

Aus den Änderungen ergibt sich gegenüber dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan keine Verschlechterung bzgl. der Verkehrsbelastung im Gebiet und für die angrenzenden Flächen.

Für die Errichtung des neuen Wertstoffhofes (Baufenster L) wurde durch den TÜV Süd im Rahmen der Bebauungsplanänderung eine schalltechnische Stellungnahme erstellt (vgl. Anlage 1). Ergebnis der Untersuchung ist, dass der Betrieb des

Wertstoffhofes die zulässigen Immissionskontingente tagsüber deutlich unterschreitet und sich dadurch keine zusätzlichen Anforderungen ergeben.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die seit dem 01.01.2001 durchzuführende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist im Rahmen dieser Deckblattänderung nicht abzuhandeln, da sich durch die Änderungen keine erheblichen oder nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 Abs.(1) BNatSchG ergeben. Durch diese Änderungen wird die maximal zu überbauende Fläche nicht vergrößert. Die Festsetzungen zur Grünordnung werden im Rahmen der Änderungsplanung nicht überarbeitet. Somit haben die Änderungen keine Auswirkung auf den Naturhaushalt.

5. Umweltbericht

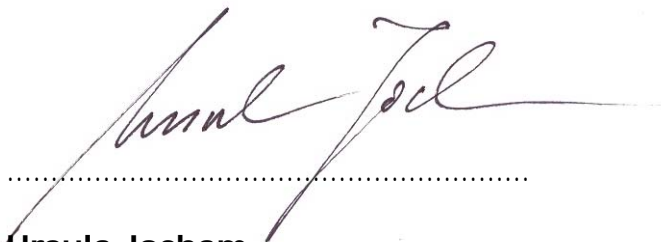
Durch die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter. Gemäß § 13 BauGB besteht daher keine Verpflichtung zur Strategischen Umweltprüfung.

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

6. Rechtsgültigkeit

In allen nicht angesprochenen Punkten behält der rechtskräftige Vorhabenbezogene Bebauungsplan seine Gültigkeit.

Aufgestellt am 01.10.2019



.....
Ursula Jocham
Dipl.-Ing. (UNIV.)
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin