

BEGRÜNDUNG

Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan "GE Erweiterung Süd-Ost"
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Begründung

zum Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan "GE Erweiterung Süd-Ost" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

1. Allgemeines

Der Marktgemeinderat von Hengersberg hat mit dem Beschluss vom 05.06.2025 beschlossen, für den Bebauungsplan „GE Erweiterung Süd-Ost“ eine Änderung durch das Deckblatt Nr. 8 im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

Innerhalb der Gewerbegebietsfläche A2 soll die Baugrenze entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze verändert werden. Daher ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Da sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet nicht ändert und in keine Grünordnung eingreift, sind die grundsätzlichen Planungsgedanken nicht berührt.

Das Änderungsverfahren wird deshalb nach § 13 BauGB durchgeführt.

2. Inhalt der Änderung

Das Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan "GE Erweiterung Süd-Ost" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB betrifft die Festsetzung einer Baugrenze. Um die baulichen Anlagen innerhalb des Bestandsbetriebes erweitern zu können wird die Baugrenze entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze innerhalb der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche erweitert. Die Abstandsflächen nach BayBO können dabei eingehalten werden. Dabei wird eine Fläche zur Regenwasserversickerung überplant.

Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde ein wasserrechtliches Antragsverfahren nach § 8 Abs. 1 im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG i.V.m. Art. 15 BayWG durchgeführt, um die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück an die aktuelle Planung anzupassen. Durch diese wasserrechtliche Untersuchung kann nachgewiesen werden, dass die Beseitigung des Niederschlagswassers durch den Entfall dieser Sickerfläche trotzdem gesichert ist und das Regenwasser aus der zusätzlich zu versiegelnden Fläche in den restlichen Sickereinrichtungen aufgenommen werden kann.

Durch die Änderung ergibt sich kein Nutzungskonflikt innerhalb des Gewerbegebietes.

BEGRÜNDUNG

Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan "GE Erweiterung Süd-Ost"
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Zusätzlich wurde die aktuelle digitale Flurkarte mit der Parzellenteilung und den bestehenden Gebäuden über das Deckblatt zum Bebauungsplan gelegt.

3. Begründung der Änderung

Der bestehende Betrieb beabsichtigt, ein dringend erforderliches überdachtes Regallager entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Da die im Bebauungsplan dargestellte Fläche zur Regenwasserversickerung nachweislich entbehrlich ist und die Abstandsflächen nach BayBO eingehalten werden können, soll die Baugrenze in diese Richtung erweitert werden. Um dieses Vorhaben realisieren zu können sind die vorgenannten Änderungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Änderung der Planung ist erforderlich, da die Lage des Regallagers durch den innerbetrieblichen Ablauf bestimmt ist. Eine Errichtung des Regallagers an einer anderen Stelle würde den Materialfluss unterbrechen und längere Transportwege verursachen (Energieeinsparung), da dieses hauptsächlich als Lager für das direkt angrenzende Schlossereigebäude dient. Durch die längeren Transportwege würden sich auch die Lärmemissionen erhöhen. Eine andere Lage würde zusätzliche Zeit für den Transport und damit höhere Betriebskosten verursachen. Durch die geplante Lage kann das Regal in die bestehenden Logistikprozesse optimal eingebunden werden.

Gem. der Festsetzung des Bebauungsplanes ist die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 einzuhalten. Dies entspricht dem Orientierungswert des § 17 BauNVO. Bei einer kompletten ausschließlichen Überbauung der Baugrenze mit baulichen Anlagen würde sich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,76 ergeben. Die großflächige Versiegelung mit einer GRZ von 0,8 im Gewerbegebiet ist hinsichtlich des Bodenschutzes zulässig und städtebaulich vertretbar, da durch die Erweiterung der bestehenden Betriebsfläche eine neue Flächenversiegelung an anderer Stelle vermieden wird. Dies entspricht auch dem Grundsatz der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Zudem sind im Erweiterungsbereich auch keine hochwertigen Böden betroffen, da die Fläche als Retentionsfläche genutzt wurde.

Aus den Änderungen ergibt sich gegenüber dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit seinen bereits bestehenden Änderungen keine Verschlechterung im Gebiet und für die angrenzenden Flächen.

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

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die seit dem 01.01.2001 durchzuführende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist im Rahmen dieser 36. Änderung nicht abzuhandeln, da sich durch die Änderungen keine erheblichen oder nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 Abs. 1 BNatSchG ergeben.

BEGRÜNDUNG

Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan "GE Erweiterung Süd-Ost"
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Die Grundzüge der Grünordnungsplanung sind durch die aktuelle Änderung nicht berührt. Die Änderung wirkt sich nicht auf den Naturhaushalt im bestehenden Gewerbegebiet aus.

5. Umweltbericht

Der Planbereich liegt in keinem Schutzgebiet. Biotope, FFH- bzw. SAP-Gebiete sind vom geplanten Eingriff nicht betroffen. Ebenso sind weder auf der Fläche noch im Umgriff Denkmäler ausgewiesen.

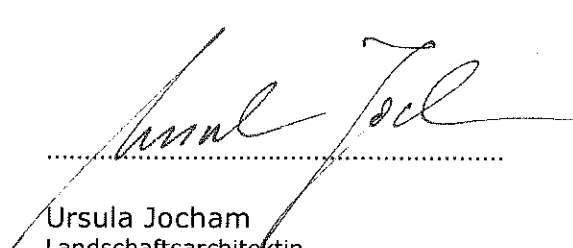
Durch das Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan "GE Erweiterung Süd-Ost" werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter. Gemäß § 13 BauGB besteht daher keine Verpflichtung zur strategischen Umweltprüfung. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

6. Rechtsgültigkeit

Um die Inhalte des Bebauungsplanes vollumfänglich in einem Plan zu erhalten, werden, trotz der geringfügigen Änderungen alle planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "GE Erweiterung Süd-Ost" einschließlich aller Änderungen (Deckblätter Nr. 1 bis 7) für den Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 8 zum Bebauungsplan "GE Erweiterung Süd-Ost" aufgehoben und durch die folgenden Festsetzungen vollständig ersetzt. Die Änderungen beziehen sich jedoch lediglich auf die Erweiterung der Baugrenze entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze und den Entfall der Fläche zur Regenwasserversickerung in diesem Bereich. In allen nicht angesprochenen Punkten behält der rechtskräftige Bebauungsplan "GE Erweiterung Süd-Ost" mit all seinen Änderungen seine Gültigkeit.

In der Fassung vom 05.06.2025, 18.09.2025

Markt
Hengersberg 05. Nov. 2025


Ursula Jocham
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin




Christian Mayer
Bürgermeister