

Gemeinde Wolfertschwenden ; (Entwurf 26.07.2018)

Satzung 1. Änderung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Fa. Multivac

mit Vorhabens- und Erschließungsplan
für das Gebiet

„Multivac - Parkplatz Süd“

Der Gemeinderat der Gemeinde Wolfertschwenden hat in öffentlicher Sitzung am 20.04.2017 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Multivac Parkplatz Süd“ aufgrund folgender Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. § 1, 2, 8, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) idF vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808, 2831),
2. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 24.07.2015 (GVBl S. 296, 300)
3. Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S.82-115), zuletzt geändert am 13.12.2016 (GVBl S. 372)
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) idF vom 23.01.1990 (BGBl I, S. 132), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062),
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

„Multivac – Parkplatz Süd“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom2018

§ 2 Bestandteile der Satzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Multivac – Parkplatz Süd“ besteht aus dem

- zeichnerischen Teil vom2018
und dem
- textlichen Teil vom2018
- dem Umweltbericht vom2018
- dem Vorhabens- und Erschließungsplan vom2018

§ 3 In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gemeinde Wolfertschwenden, den

.....

(Bürgermeister Fleischhut)

INHALTSÜBERSICHT

A	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) 1. BauGB i.V. § 8 BauNVO)	4
1.	Nutzungsart	4
2.	Nutzungsmaß	4
3.	Überbaubare Grundstücksfläche.....	4
4.	Grünordnung für die private Grünflächen	4
5.	Planbereich.....	4
B	Hinweise zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	5
1.	Versickerung Oberflächenwasser	5
2.	Pflanzgebote	5
3.	Archäologie.....	5
4.	Ausgleichs-/Eingriffsmindernde Maßnahmen	5
	BEGRÜNDUNG (§9/Abs.8 BauGB)	6
1.	Anlass der Aufstellung	6
2.	Übergeordnete Planung	6
3.	Städtebauliche Entwicklung	6
4.	Zukünftige Nutzung.....	6
5.	Abwägung.....	6
6.	Erschließung.....	7
7.	Grünordnung.....	7
8.	Flächenbilanz.....	7
9.	Kosten	7
10.	Realisierung.....	8
	VERFAHRENSVERMERKE.....	8

TEXTTEIL „VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN FA. MULTIVAC MIT VORHABENS- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN; MULTIVAC – PARKPLATZ SÜD“

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) 1. BauGB i.V. § 8 BauNVO)

1. Nutzungsart

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß §8 BauNVO festgesetzt. Ausschließlich zulässig ist hier nur entsprechend des zum Verfahren gehörigen Vorhaben- und Erschließungsplanes die Nutzung als Firmenparkplatz. Alle anderen Nutzungen des §8 BauNVO sind nicht zulässig. Werbeanlagen sind ebenfalls nicht zulässig.

2. Nutzungsmaß

Grundflächenzahl (§ 9 (1) BauGB, § 16 und § 19 BauNVO)
Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

Diese ist festgelegt durch Baugrenzen s. zeichn. Teil. Stellplätze sind nur innerhalb der umgrenzten Flächen zulässig. In den als nichtüberbaubare Fläche bezeichneten Bereichen sind Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig.

4. Grünordnung für die private Grünflächen (§ 9 (1) 25a BauGB und § 9 (1) 15 BauGB)

Innerhalb der umgrenzten privaten Grünfläche sind folgende Pflanzungen von Sträuchern (Feldgehölzen) und Bäumen verbindlich:

- Bäume (Hochstämme; Umfang 12-14cm) im Parkplatzbereich = Stieleiche, Rotbuche, Bergahorn, Hainbuche, **Feldahorn** und Spitzahorn
- Feldhecke (Sträucher 2xv 100/125) = Hasel, Roter Hartriegel, Traubenkirsche, gem. Liguster, Schlehe, Weißdorn, Kreuzdorn, Wildapfel, Hundsrose, Vogelbeere

5. Planbereich (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes s. zeichn. Teil.

B Hinweise zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Versickerung Oberflächenwasser

Die gesamte Parkplatzfläche ist mit einer sickerfähigen Oberfläche zu versehen. Außerhalb der Anbindung an die Kreisstraße und dem Übergangsbereich dürfen keine versiegelten Oberflächen hergestellt werden. Die Versickerung fällt unter die NWFreiV. Die Richtlinien der TRENGW, des Merkblattes M 153 und der Arbeitsblätter A138 und A117 sind zu berücksichtigen.

2. Pflanzgebote

Die festgesetzten Pflanzgebote sind zu erfüllen:

- a) Auf öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen im Zusammenhang mit deren Ausbau,
- b) auf privaten Flächen, spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme der baulichen Nutzung der Flächen

3. Archäologie

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke, sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art.8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde gemacht werden (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. Ausgleichs-/Eingriffsmindernde Maßnahmen

Die Maßnahmen werden in einem gesonderten Umweltbericht dargelegt. Der Umweltbericht ist Bestandteil des Verfahrens.

5. Schallschutz

Es wurde eine Schallimmissionsprognose nach TA Lärm angefertigt. Die Untersuchung zeigt auf, dass durch die zukünftige Nutzung des Parkplatzes nach Realisierung der Erweiterung die Immissionsschutzvorgaben der TA Lärm eingehalten und unterschritten werden. Das Gutachten wird Bestandteil des Verfahrens.

BEGRÜNDUNG (§9/Abs.8 BauGB)

1. Anlass der Aufstellung

Die Fa. Multivac strebt in Ihrer strategischen Ausrichtung des Standortes Wolfertschwenden mittelfristig die Verlagerung der Mitarbeiterstellplätze aus dem direkten Firmengelände heraus auf andere anliegende Flächen an. Zum einen kann so ein durchgängiges Sicherheitskonzept (Einzäunung, Zufahrten, Zugangskontrolle) installiert werden. Zum anderen werden Parkflächen gerade auf der Nordseite des Firmengeländes überflüssig, so dass die freiwerdenden Flächen begrünt werden können. Im Zuge dieses Konzeptes konnte Multivac die jetzt überplante Fläche anpachten und möchte dort **ca. 1.000** Stellplätze errichten.

2. Übergeordnete Planung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wolfertschwenden wird derzeit angepasst und zeitnah beschlossen. Dort ist die Fläche dann als gewerblich genutzte Fläche dargestellt. Es ist davon auszugehen dass der FNP bis zum Ende des Bebauungsplanverfahrens rechtskräftig ist.

3. Städtebauliche Entwicklung

Das Gelände der **Erweiterungsfläche** wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Für die Fa. Multivac hat sich herausgestellt, dass aus oben genannten Gründen sinnvoll ist, die Parkplätze auszulagern, da es zum einen nur so ein vernünftiges Sicherheitskonzept geben kann, zum anderen eben die freiwerdenden Flächen besser anderweitig genutzt werden können:

- Im Norden / Nordosten zu den angrenzenden Wohngebieten hin als Grünflächen
- Im Westen / Nordwesten zur freien Fläche hin als Bauflächen

Die bestehenden Parkplätze auf der Südseite und im Osten an der Bahnhofstrasse sollen als Kunden- und Mitarbeiterparkplätze weiter genutzt werden.

Für die Gemeinde stellt sich das somit im Gesamtkonzept ebenfalls als positive Entwicklung dar.

Der erste Abschnitt wurde bereits realisiert und entspricht in vollem Umfang den Erwartungen. Das Sicherheitskonzept wurde umgesetzt.

4. Zukünftige Nutzung

Die ausgewiesene Gesamtfläche beträgt **ca. 33.800 m² (bisher 20.000 m²)**

Die als Parkplatz genutzte Fläche beträgt:

Verkehrsflächen / Stellplätze (incl. Entwässer.mulden) = **26.000 m² (bisher 15.280 m²)**
Grünflächen und mit Pflanzgebot belegte Flächen = **7.800 m² (bisher 4.720 m²)**

Die von der Bewirtschaftung der benachbarten, landwirtschaftlich genutzten Fläche ausgehenden ordnungsgemäßen Emissionen sind hinzunehmen.

5. Abwägung

Bei der vorliegenden Fläche handelt es sich um ein Gebiet, dem eine Ortsrandlage am Kreuzungsbereich der Kreisstraßen MN 19 und MN 22 zu Grunde liegt. Wie aber unter

3. erwähnt, ist dieser Bereich die ideale Fläche für die notwendige Weiterentwicklung der Fa. Multivac, die am Standort Wolfertschwenden ein bedeutender Arbeitgeber ist und mit ihrem positiven Werdegang sich auch als ein tragender Betrieb für die Gemeinde erwiesen hat.

Eine landwirtschaftliche Nutzung liegt derzeit auf den betroffenen Flächen vor, jedoch beeinträchtigt die Umnutzung in Gewerbeland den bewirtschaftenden landwirtschaftlichen Betrieb nicht in seiner Substanz.

Die Notwendigkeit der Umwandlung (§1a Abs.2 BauGB) der landwirtschaftlichen Flächen erschließt aus der unter „3. Städtebauliche Entwicklung“ geführten Argumentation der strategischen Entwicklung der Fa. Multivac, die diese Fläche als ideal für das Gesamtkonzept des Standortes Multivac / Wolfertschwenden darstellt.

6. Erschließung

Die Parkplatzfläche wird nach Abstimmung mit Landratsamt und Polizei zumindest für die jetzt geplante Stellplatzzahl über eine Einmündung von der MN 22 (Ittelsburger Straße) erschlossen.

Der Zugang zum Firmengelände erfolgt über einen geordneten ebenerdigen Übergang über die MN 19.

Bei diesem Vorhaben fällt kein Schmutzwasser an.

Die Entwässerung der Oberflächen geschieht über die Versickerung in der Fläche und Entwässerungsmulden, da keine gebundenen Oberflächen zulässig sind.

Die Strom- und Wasserversorgung ist gesichert.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

7. Grünordnung

Der Bebauungsplan beinhaltet eine Grünordnung. Der Umweltbericht mit Ausgleichsbilanzierung nach BNatSchG ist beigelegt.

8. Flächenbilanz

Grundstücksfläche = 33.800 m²

Verkehrsflächen incl. Mulden = 26.000 m²

Grünflächen = 7.800 m²

GRZ = $26.000 \text{ m}^2 / 33.800 \text{ m}^2 = 0,76$

9. Kosten

Der Bauwerber hat anfallende Kosten, wie dann im städtebaulichen Vertrag vereinbart, zu tragen. Der Gemeinde fallen bei Durchführung der Planung keinerlei Kosten an.

10. Realisierung

Auf Grund des akuten Bedarfs der Fa. Multivac wird das Vorhaben in den nächsten 5 Jahren umgesetzt werden.

Der geschlossene Durchführungsvertrag ist anzupassen. Sollten darin vereinbarte Fristen ablaufen wird die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (entspr. BauGB §12 (6)) wieder aufheben.

GEFERTIGT:	ds – architektur und stadtplanung schönfeldstraße 1 87700 memmingen2018 D. Schmid Ing. Arch.
ANERKENNUNG DES PLANENTWURFS:	Gemeinderat der Gemeinde Wolfertschwenden2018 Fleschhut (1.Bgm)
SATZUNGSBESCHLUSS:	Gemeinderat der Gemeinde Wolfertschwenden2018 Fleschhut (1.Bgm)

VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss	§2 (1) S. 1 BauGB	am 08.06.2018
ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses	§2 (1) S. 2 BauGB	am2018
frühzeitige Bürgerbeteiligung	§3 (1) S. 1 BauGB	vom 18.06.2018 bis 18.07.2018
Anhörung der Träger öffentlicher Belange	§4 BauGB	am2018
Billigung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss	§3 (2) S.1 BauGB	am2018
Bekanntmachung der Entwurfsauslegung	§3 (2) S. 1 BauGB	am2018
Öffentliche Auslegung	§3 (2) S. 1 BauGB	vom2018bis2018
Satzungsbeschluss	§10 (1) BauGB §74 (7) LBO	am2018
Bekanntmachung und In-Krafttreten	§10 (3) BauGB	am

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Er wird mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Ausfertigungsvermerk

Der Textteil und der gezeichnete Teil bilden eine Einheit und stimmen mit dem Inhalt des Satzungsbeschlusses überein.