



Gemeinde Adlkofen
vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
Sondergebiet Kröninger Forst
3. Änderung
Begründung

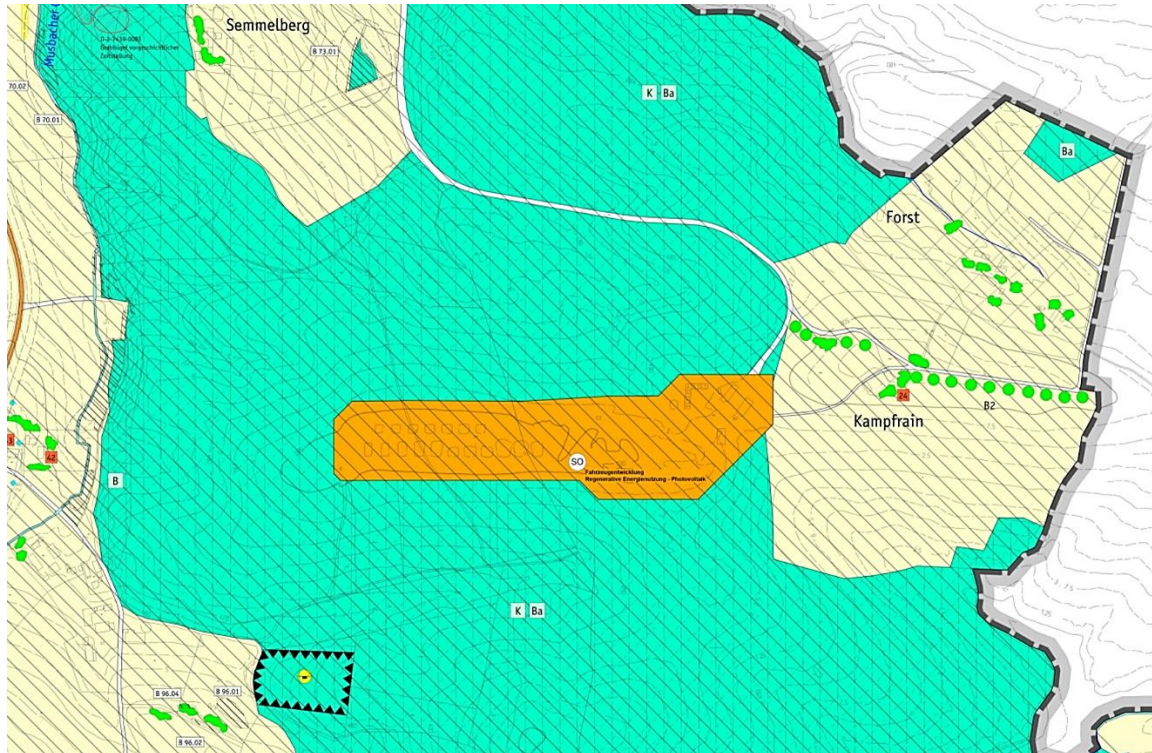
5. Juli 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
3	Frühere Bebauungsplanbegründungen	3
4	Verfahren	4
5	Planung und Auswirkungen	4
5.1	Ausgangssituation und Vorhaben	4
5.2	Änderung	5
5.3	Raumordnung, Erschließung	6
5.4	Flächen	7
6	Hinweise.....	7
7	Zusammenfassung	7

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Adlkofen besitzt einen vom Landratsamt Landshut mit Bescheid vom 13. April 1999 genehmigten Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, der inzwischen mehrmals geändert wurde (siehe Abbildung unten, Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Sondergebiet). Für das Sondergebiet Kröninger Forst hat die Gemeinde im Jahr 2005 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan wurde die gewerbliche Nachnutzung eines ehemaligen Materialaußenlagers der Bundeswehr ermöglicht. Vorhabenträger und Nutzer der Anlagen ist die WITEC Motorsport GmbH, ein Unternehmen der Fahrzeugentwicklung im Motorsport und zur Durchführung von Motorsportveranstaltungen. Im Jahr 2011 wurde der Bebauungsplan geändert, um die Errichtung einer Lagerhalle und einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf dem Gelände zuzulassen (Deckblatt 2). Der Gemeinderat Adlkofen hat am 15. März 2021 beschlossen, den Bebauungsplan erneut zu ändern.



Ausschnitt Flächennutzungsplan

2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Planung ist ein Antrag der Fa. WITEC Motorsport GmbH zur Errichtung einer Lagerhalle für die Betreuung von Emissionsprüfstandkomponenten. In der Halle sollen Prüfstandkomponenten und Motoren über mehrere Jahre aufbewahrt und eingelagert werden, u.a. für erforderliche Nachprüfungen. Die Halle soll eine Verlagerung der Prüftätigkeiten im Bereich Abgasemissionen vom Kooperationspartner BMW an den Standort Adlkofen und eine entsprechende Ausweitung des Betriebs der Fa. WITEC ermöglichen. Das Vorhaben entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde, das ehemalige Materialaußenlager im Kröninger Forst sinnvoll nachzunutzen und ansässigen Betrieben ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Deshalb nimmt die Gemeinde den Antrag zum Anlass, das Sondergebiet für die Errichtung der Lagerhalle zu ändern.

3 Frühere Bebauungsplanbegründungen

Die Begründung des ursprünglichen Bebauungsplans vom 14. März 2005 und die Begründung der 2. Bebauungsplanänderung vom 11. April 2011 (beide KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut) bleiben weiterhin gültig und werden durch die vorliegende Begründung lediglich ergänzt.

4 Verfahren

Durch die Änderung werden die Grundzüge des Bebauungsplans nicht berührt:

- Die Art der Nutzung wird für 2 % des Geltungsbereichs geändert. Dabei werden überwiegend private Verkehrsflächen in Sondergebietsflächen umgewandelt, die auch bisher der Hauptnutzung als Test- und Meßstrecken oder Abstellflächen dienten. Festgesetzte Grünflächen werden um ca. 1 % verkleinert.
- Das Maß der Nutzung wird nur geringfügig erhöht. Die rechnerische Grundflächenzahl (GRZ), die sich aus der zulässigen Grundfläche und der festgesetzten Fläche des Sondergebiets ergibt, beträgt bisher 0,4, zukünftig 0,43. Die rechnerische Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt bisher 0,21, zukünftig 0,24. Auch im Hinblick auf das Maß der Nutzung ist zu berücksichtigen, dass vorwiegend private Verkehrsflächen überplant werden, die schon bisher der Hauptnutzung dienten.
- Die Wandhöhe, Dachform und Zweckbestimmung der Halle werden gesondert festgesetzt; sie liegen im Rahmen der bestehenden Bebauungsplanfestsetzungen. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans gelten unverändert fort.

Diese geringfügigen Änderungen betreffen nur den Inhalt planerischer Entscheidungen, beeinträchtigen jedoch nicht die im Bebauungsplan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung in beachtlicher Weise. Die Grundzüge der Planung sind deshalb nicht berührt, da das planerische Grundkonzept darauf ausgerichtet ist, auf dem ehemaligen Militärgelände die Entwicklung, den Bau und die Erprobung von Prototypenteilen und Prototypenfahrzeugen im Motorsportbereich zu ermöglichen (vgl. Nr. 3 der Begründung vom 14. Mai 2005). Da das angestrebte Lagergebäude diesem Planungskonzept entspricht, ist § 13 BauGB anwendbar. Für eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat-Gebieten oder Vogelschutzgebieten gibt es keine Anhaltspunkte. UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Änderung nicht vorbereitet oder begründet. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach Maßgabe des § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen.

5 Planung und Auswirkungen

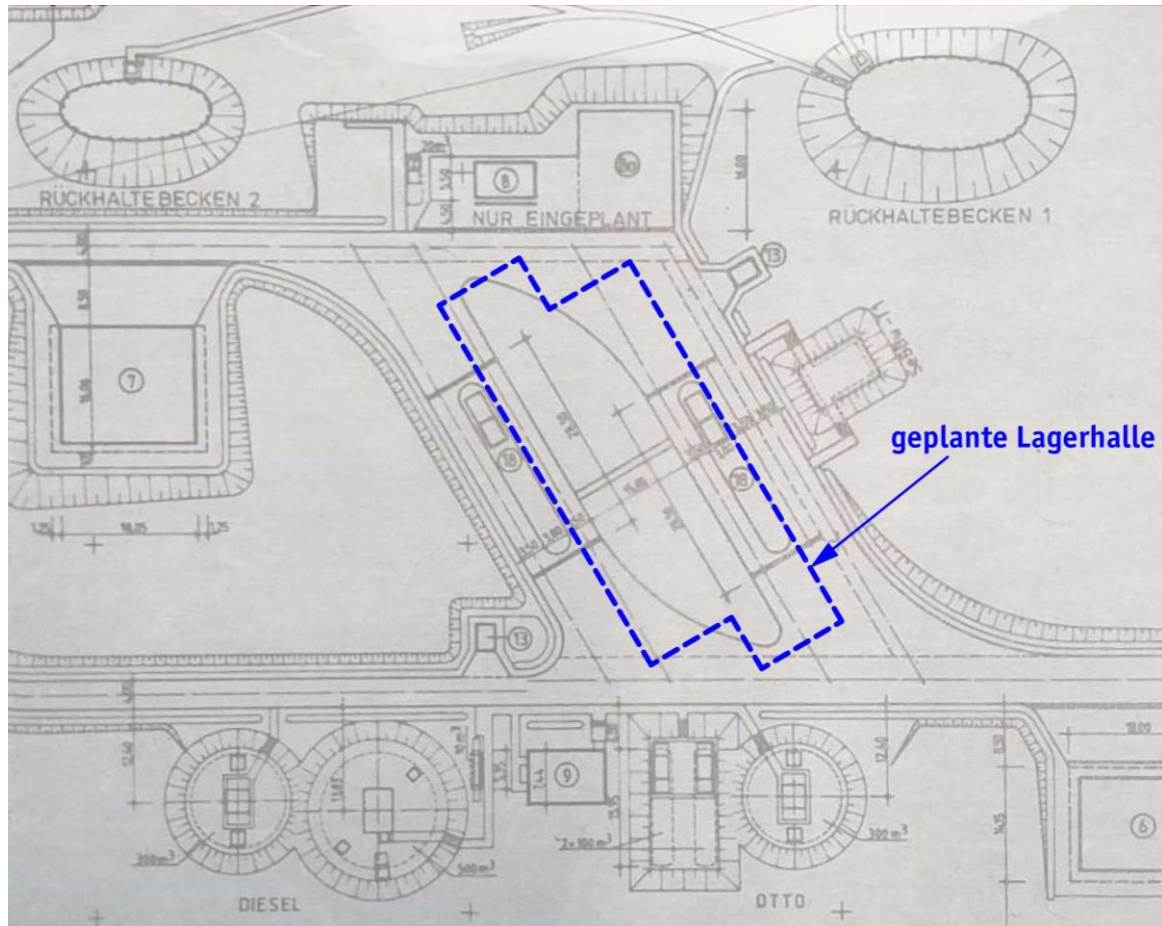
5.1 Ausgangssituation und Vorhaben

Das etwa 13 ha große Gelände gliedert sich in eine westliche Hälfte, die mit unterirdischen Bunkern und einer Freiflächenphotovoltaikanlage bebaut ist, und eine östliche Hälfte, auf der sich die Gebäude befinden. Dieser Gliederung entsprechend soll die Lagerhalle in der östlichen Hälfte entstehen, nördlich der Fläche S02, östlich der Fläche S01, siehe Abbildung. Abweichend zu dieser Abbildung steht im S02 inzwischen eine Lagerhalle, die mit der 2. Bebauungsplanänderung zugelassen wurde.



Ausschnitt ursprünglicher Bebauungsplan (östliche Hälfte)

Bei dem vorgesehenen Standort handelt es sich um den Tankbereich des ehemaligen Bundeswehrstandortes. Die Fläche ist größtenteils versiegelt und wurde zum Abpumpen der Lastzüge der Bundeswehr genutzt. Auf der Fläche stehen momentan noch zwei Befülltürme mit beidseitig angeordneten betonierten Fahrspuren. Zwischen den Fahrstreifen befindet sich ein ca. 15 m breiter und 60 m langer Grünstreifen. Die Fläche wird momentan als Abstellfläche genutzt. Das Gelände steigt von Norden nach Süden um 1,20 m an. Die Abbildung zeigt den Lageplan mit den Tankanlagen und den Umriss der geplanten Lagerhalle.



Lageplan Tankbereich

Auf der Fläche soll eine ca. 1.400 m² große Lagerhalle in gedämmter Fertigbauweise errichtet werden. Büros oder sanitäre Einrichtungen sind in der Halle nicht vorgesehen. Die Halle soll zur Lagerung von Komponenten für Prüfstände und Motoren verwendet werden. Der Standort ist an der Nord- und Südseite an die privaten Verkehrsflächen angeschlossen und benötigt keine weitere Verkehrserschließung.

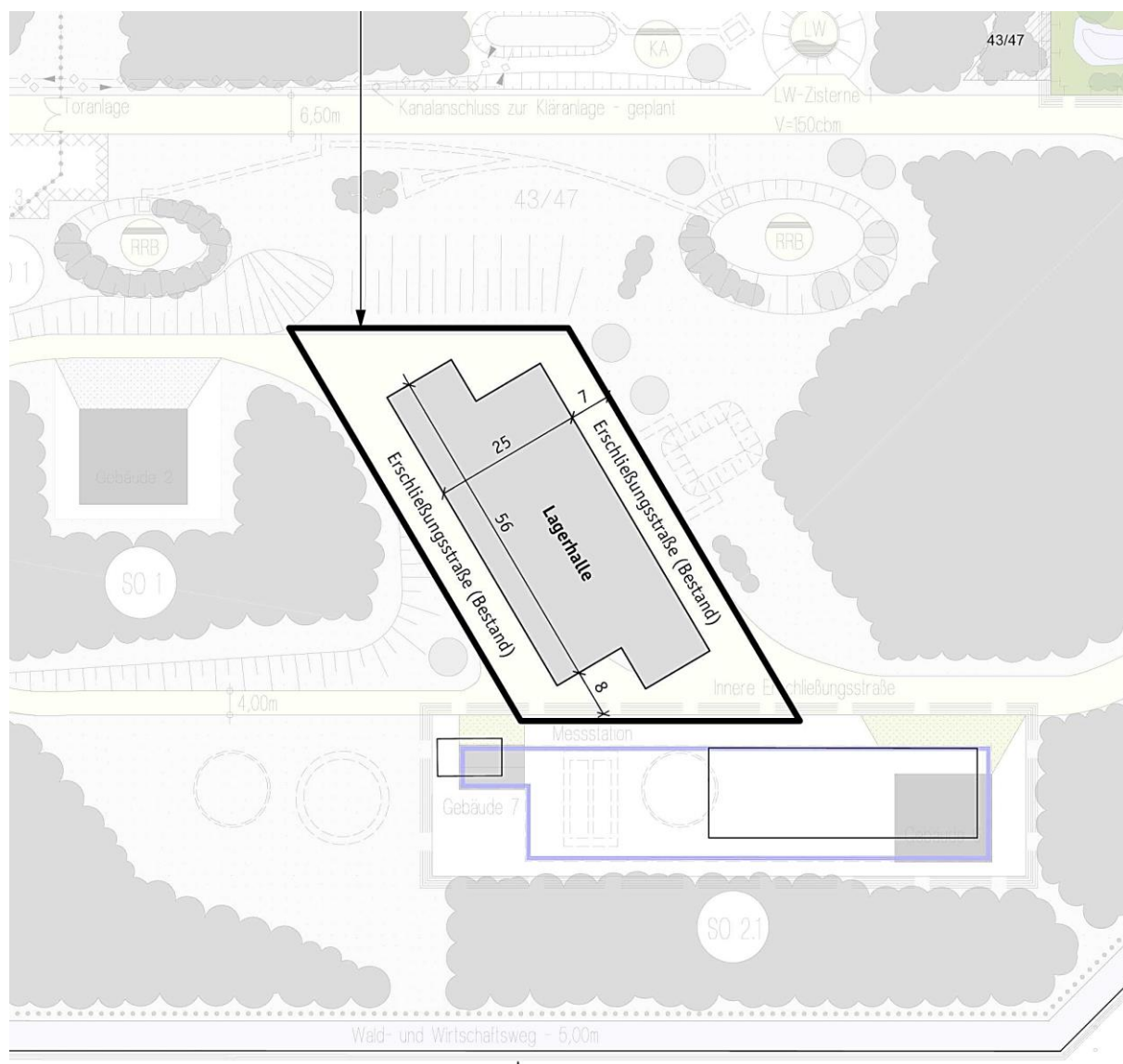
5.2 Änderung

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans soll das Sondergebiet vergrößert werden. Für die Halle wird dazu die Sondergebietsteilfläche S05 festgesetzt. Die Zweckbestimmung wird aus dem bestehenden Bebauungsplan unverändert übernommen:

„Sondergebiet Fahrzeugentwicklung für Entwicklung, Bau und Erprobung von Prototypenteilen und Prototypenfahrzeugen der Motorsportbranche mit Mess- und Prüfstrecke“

Als Art der Nutzung werden Anlagen und Einrichtungen für die Lagerung festgesetzt, wie im S02.1 und S03 des rechtskräftigen Bebauungsplans. Das Maß der Nutzung wird mit einer Grundfläche von 2.000 m², einer Geschossfläche von 1.500 m² und einer Traufwandhöhe von 7,00 m begrenzt. Die Differenz zwischen Grundfläche und Geschossfläche ermöglicht ein großes Vordach an der Halle oder sonstige Hauptnutzungen außerhalb der Halle. Mit dem Bebauungsplan wird auch der Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geändert, damit die Lagerhalle errichtet werden kann.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Grundfläche der Lagerhalle eingetragen und vermaßt. Östlich und westlich der Halle verbleiben zwei Verkehrsflächen.



Vorhaben- und Erschließungsplan

5.3 Raumordnung, Erschließung

Das Planungsgebiet liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 22 des Regionalplans Landshut, „Hügellandgebiete mit hohem Waldanteil und schutzwürdigen Lebensräumen im Hügelland“. In einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet soll den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommen. Die Errichtung einer Lagerhalle auf den überwiegend bereits versiegelten Flächen innerhalb der bestehenden Bebauung steht – wie auch die bisherige Nachnutzung des Militärgeländes – nicht im Widerspruch zu den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung.

Das Ver- und Entsorgungskonzept im Geltungsbereich bleibt unverändert, wie in den Begründungen des ursprünglichen Bebauungsplans und der 2. Bebauungsplanänderung beschrieben. Für die zusätzliche Versiegelung durch Überplanung der ca. 726 m² großen Grünfläche sind im Rahmen der Niederschlagswasserentsorgung ggf. weitere Rückhalteanlagen vorzusehen oder die vorhandenen Rückhaltebecken zu vergrößern.

5.4 Flächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 43/47, Gemarkung Kröning und 530/11, Gemarkung Adlkofen sowie einen Teil des Flurstücks 53/14, Gemarkung Adlkofen. Der Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans beschränkt sich auf eine Teilfläche des Flurstücks 43/47, Gemarkung Kröning. In der Tabelle sind die Flächenanteile der bisherigen und zukünftigen Nutzungen innerhalb des Gesamt-Geltungsbereiches aufgeführt.

	bisher	Änderung	zukünftig
Geltungsbereich gesamt	131.380 m²	-	131.380 m²
Sondergebiet	35.398 m ²	+ 2.603 m ²	38.001 m ²
private Verkehrsfläche*	11.294 m ²	-1.876 m ²	9.418 m ²
Wald- und Wirtschaftsweg	9.501 m ²	-	9.501 m ²
Grünflächen (Wiesen, Wald; incl. Ausgleichsfläche)	75.187 m ²	- 726 m ²	74.461 m ²

*) die private Verkehrsfläche ist keine reine Erschließungsfläche, sondern wird teilweise auch als Mess- und Prüfstrecke und zur Lagerung genutzt.

6 Hinweise

Wasserwirtschaft (Wasserwirtschaftsamt Landshut)

- Es ist zu prüfen, ob die veränderte Nutzung von der bestehenden Niederschlagswasserbeseitigung abgedeckt ist oder ob hier eine Anpassung erfolgen muss. Eine Anpassung des Wasserrechts ist ggf. vor Baubeginn durchzuführen.

Immissionsschutz (Untere Immissionsschutzbehörde)

- Renn- und Teststrecken für Kraftfahrzeuge als ständige Anlage oder zur Übung oder Ausübung des Motorsports an fünf Tagen oder mehr je Jahr - ausgenommen Anlagen mit Elektromotorfahrzeugen und Anlagen in geschlossenen Hallen sowie Modellsportanlagen – bedürfen gem. Nr. 10.17 des Anhangs 1 zur 4. BImSchV einer Genehmigung nach dem BImSchG.

Denkmalschutz (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

- Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde. Auf die Vorschriften des Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

7 Zusammenfassung

Mit der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Sondergebiet Kröninger Forst schafft die Gemeinde Adlkofen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer weiteren Lagerhalle. Die Halle soll zusätzliche Tätigkeiten der im Sondergebiet ansässigen Fa. WITEC Motorsportanlagen GmbH im Bereich Abgasemissionsprüfung ermöglichen.

Adlkofen, den

.....

Rosa-Maria Maurer, Erste Bürgermeisterin