

GEMEINDE POLLING
Landkreis Mühldorf



**3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS
„INDUSTRIEGEBIET WEIDING - NORD“**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

August 2022

Auftraggeber:

Gemeinde Polling
Monhamer Weg 1
D-84570 Polling

Auftragnehmer:

ing TRAUNREUT GMBH

Georg-Simon-Ohm-Str. 10
D-83301 Traunreut

Tel.: 08669/ 78 69 0
Fax: 08669/ 78 69 50

traunreut@ing-ingenieure.de
www.ing-ingenieure.de

Gemeinde Polling
Landkreis Mühldorf

3. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet Weiding - Nord“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

1 Anlass und städtebauliche Ziele

Der Bebauungsplan „Industriegebiet Weiding - Nord“ der Gemeinde Polling stammt aus dem Jahr 1992. Rechtsgültig ist derzeit die am 18.09.1997 als Satzung beschlossene 2. Änderung.

Um die baurechtlichen Voraussetzungen für eine betriebliche Umstrukturierung des Industriegebiets zu schaffen, zur Gewährleistung einer flexiblen baulichen Nutzbarkeit der ausgewiesenen Industrieflächen und damit zur Sicherung des Standorts und der Arbeitsplätze, wird die 3. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet Weiding - Nord“ im Teilbereich des Grundstücks Fl. Nr. 1203/13T Gemarkung Polling, Gemeinde Polling erforderlich.

Der Gemeinderat der Gemeinde Polling hat daher die 3. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet Weiding - Nord“ in seiner Sitzung vom 19.05.2022 beschlossen.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro

„ing Traunreut GmbH“

Georg-Simon-Ohm-Str. 10

D-83301 Traunreut

beauftragt.

2 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst ein Teilstück des Flurstücks. Nr. 1203/13T Gemarkung Polling, Gemeinde Polling. Die Fläche des Änderungsbereichs beträgt ca. 4.700 m².

Der Änderungsbereich betrifft eine Teilfläche des rechtsgültigen Bebauungsplans „Industriegebiet Weiding - Nord“. Der Änderungsbereich liegt im baurechtlich festgesetzten Industriegebiet, ist derzeit aber noch nicht industriell genutzt oder bebaut, sondern noch landwirtschaftlich genutzt (vgl. Abbildung 1).

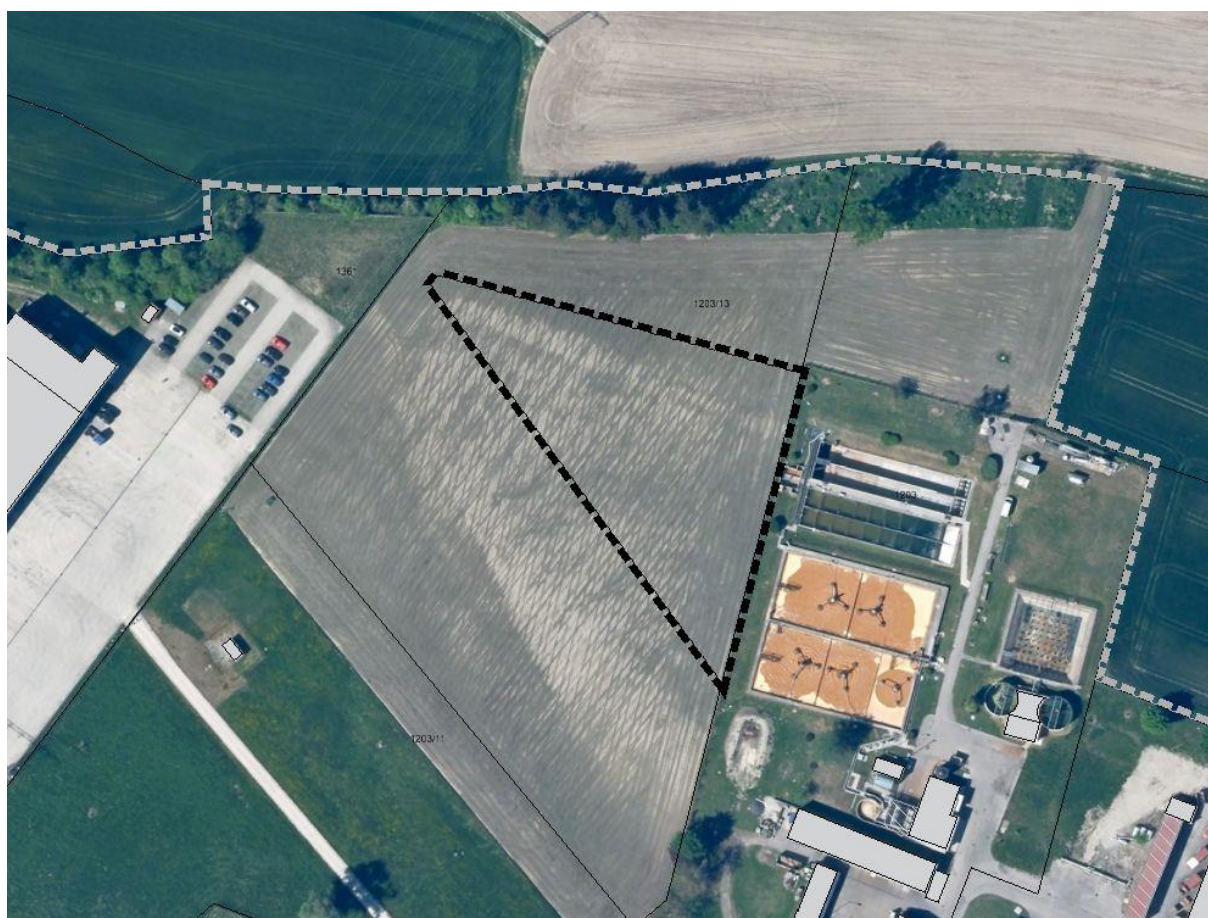


Abbildung 1: Änderungsbereich (schwarz umrandet), Geltungsbereich rechtsgültiger Bebauungsplan „Industriegebiet Weiding - Nord“ (grau umrandet)

3 Baurechtlicher Rahmen

Bei der vorgesehenen 3. Änderung im bebauten Ortsbereich handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Durch Umstrukturierung der Teilgebiete (Nutzungsbereiche) innerhalb des Industriegebiets / des rechtsgültigen Bebauungsplans soll eine effektivere Nutzung der Industrieflächen ermöglicht werden.

Die im Änderungsbereich festgesetzte **zulässige Grundfläche** gem. § 19 Abs. 3 BauNVO beträgt **3.290 m²**, bei einer Grundflächenzahl von 0,7 und einer Baulandfläche von 4.700 m².

Die zulässige Grundfläche der 3. Änderung liegt somit weit unter 20.000 m². Es gelten die entsprechenden Regelungen des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Eine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch die 3. Änderung nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 BauGB).

Daher kann die 3. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet Weiding-Nord“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

In dem hier anwendbaren beschleunigten Verfahren erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange entsprechend dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB.

Daneben entfallen im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Umweltprüfung, der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet im beschleunigten Verfahren keine Anwendung; die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Der Änderungsbereich ist im rechtsgültigen **Flächennutzungsplan** bereits als Industriegebiet (GI) gewidmet (vgl. Abbildung 2). Die 3. Änderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; eine Anpassung des Flächennutzungsplans wird nicht erforderlich.

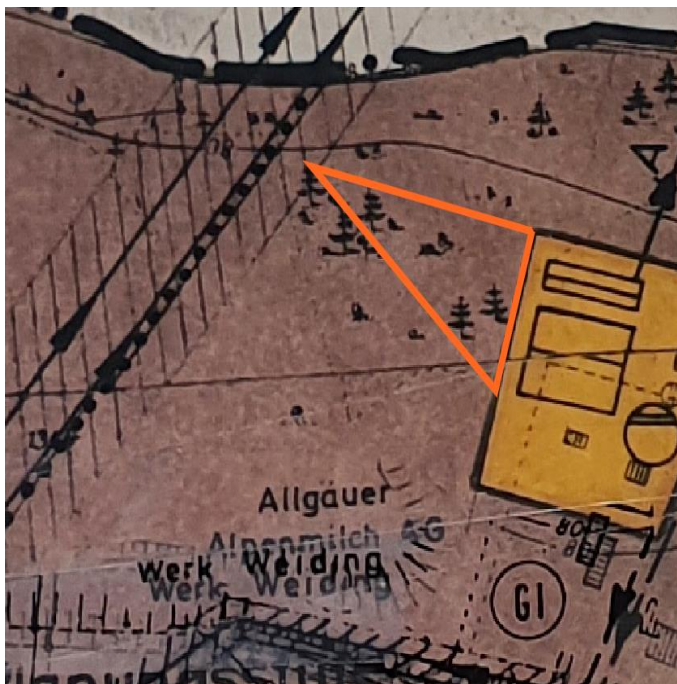


Abbildung 2: Lage des Änderungsbereichs (orange) im rechtsgültigen Flächennutzungsplan

4 Städtebauliche Planung und Änderungen

Die positive Entwicklung des Wirtschaftsstandortes „Industriegebiet Weiding – Nord“ durch die partnerschaftliche Zusammenarbeit von vier ansässigen Unternehmen, mit einer verstärkten Ausrichtung auf eine nachhaltige Bewirtschaftung und intensiver Umstellung auf Bio-Lebensmittel, soll unterstützt und langfristig gesichert werden.

Zur Verbesserung der Nutzbarkeit der ausgewiesenen Industrieflächen und damit zur Sicherung des Gewerbestandorts und der Arbeitsplätze sollen die Abgrenzungen von Teilgebieten (Nutzungsbereichen) des Bebauungsplans geändert werden.

Der Änderungsbereich ist im festgesetzten Industriegebiet eine bisher ungenutzte Erweiterungsfläche des Teilgebietes (Nutzungsbereichs) Nummer 7 mit der Nutzungsbeschreibung „Fläche für Versorgungsanlagen für die Verwertung und Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen“. Für das Teilgebiet Nummer 7 gelten im rechtsgültigen Bebauungsplan keine Begrenzungen bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ), der Baumassenzahl (BMZ) und der maximal zulässigen Wandhöhe (TH). Das Teilgebiet 7 ist überbaubare Grundstücksfläche und Teil der Bezugsfläche für die festgesetzten Emissionskontingente.

Durch die Optimierung von Produktionsprozessen sowie die technische Weiterentwicklung an den Produktionsanlagen und an der Abwasseraufbereitung fallen erheblich geringere Abwässer an, als die im Teilgebiet Nummer 7 des Industriegebiets betriebene Kläranlage (Ausbaugröße 98.000 EW) verarbeiten kann. Daher ist ein Bedarf an einer Erweiterungsfläche aktuell und auch in Zukunft nicht erkennbar. Der Änderungsbereich soll zur flächensparenden, effektiveren Nutzung der verfügbaren Industriefläche dem Teilgebiet (Nutzungsbereich) Nummer 2 zugeschlagen und damit als Produktionsfläche nutzbar gemacht werden.

Änderungen der Festsetzungen durch Planzeichen:

Daher wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Weiding - Nord“ der Änderungsbereich aus dem Teilgebiet 7 herausgenommen und dem Teilgebiet (Nutzungsbereich) Nummer 2 des bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplans zugeordnet.

Mit der Zuordnung zum Teilgebiet Nummer 2 wird im Änderungsbereich die Grundflächenzahl auf 0,70, die Baumassenzahl auf 7,0 und die Traufhöhe auf 20 m begrenzt (siehe Nutzungsschablone). Die Art der baulichen Nutzung als Industriegebiet (GI) bleibt unverändert, . Ein besonderer Nutzungszweck wird nicht angegeben. Der Änderungsbereich bleibt Teil der überbaubaren Grundstücksfläche und Teil der Bezugsfläche für die festgesetzten Emissionskontingente.

Für die 3. Änderung werden keine Änderungen der Festsetzungen durch Text erforderlich. Für den Änderungsbereich gelten daher die Festsetzungen, Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen durch Text des rechtsgültigen Bebauungsplans „Industriegebiet Weiding - Nord“ (am 18.09.1997 als Satzung beschlossene 2. Änderung).

5 Umweltauswirkungen

Durch die 3. Änderung, welche lediglich die Abgrenzung von Teilgebieten (Nutzungsbereichen) innerhalb des Industriegebiets verschiebt, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Im Änderungsbereich bleiben die Überbaubarkeit und die zulässigen Emissionskontingente unverändert, die Grundflächenzahl und damit die zulässige Flächenversiegelung, die Baumassenzahl und die Wandhöhe werden beschränkt. Mögliche Auswirkungen im Zusammenhang mit der Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen oder mit Ablagerungen entfallen im Änderungsbereich. Im Teilgebiet 7 verbleibt ausreichend Fläche für die Kläranlage, welche gemäß wasserrechtlicher Erlaubnis zur Einleitung der Abwässer aus den Produktionsbereichen und anfallenden häuslichen Sanitärabwässern aller angesiedelten Unternehmen dient.

Polling, den

.....

Lorenz Kronberger

(Dienstsiegel)

1. Bürgermeister