

GEMEINDE Waidhofen
Landkreis
Neuburg-Schrobenhausen

Bebauungsplan
mit integrierem Grünordnungsplan

Gewerbegebiet
Waidhofen-Ost II / Abschnitt III

Begründung

ZUM ENTWURF IN DER FASSUNG VOM 12.06.2012

**GEMEINDE Waidhofen
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen**

**Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan**

Gewerbegebiet Waidhofen-Ost II / Abschnitt III

Begründung
zum Entwurf in der Fassung vom 12.06.2012

INHALT

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
 - 1.1. Anlass der Planaufstellung
 - 1.2. Ziel und Zweck der Planung
- 2. Angaben zum Plangebiet**
 - 2.1. Lage im Gemeindegebiet
 - 2.2. Geltungsbereich und Fläche des Bebauungsplans
- 3. Planungsvorgaben**
 - 3.1. Regionalplan
 - 3.2. Flächennutzungsplan, Landschaftsplan
- 4. Örtliche Rahmenbedingungen**
 - 4.1. Eigentumsverhältnisse
 - 4.2. Vorhandene bauliche Anlagen und angrenzende Nutzungen
 - 4.3. Geländeverhältnisse
 - 4.4. Verkehrsanbindung
- 5. Gutachten und Fachbeiträge**
 - 5.1. Immissionsschutzgutachten
 - 5.2. Baugrunduntersuchung
- 6. Städtebauliche Konzeption**
- 7. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 7.1. Art der baulichen Nutzung
 - 7.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 7.3. Baugrenzen und Bauweise
 - 7.4. Aufschüttungen und Abgrabungen
 - 7.5. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen
- 8. Belange von Natur und Landschaft**
 - 8.1. Landschaftliche Situation und Belange des Artenschutzes
 - 8.2. Grünordnerisches Konzept und Berücksichtigung der Schutzgüter
 - 8.3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und ökologischer Ausgleich
 - 8.4. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- 9. Maßnahmen zur Verwirklichung**
 - 9.1. Bodenordnung
 - 9.2. Erschließung, Ver- und Entsorgung
 - 9.3. Entwässerung und Schmutzwasserableitung
 - 9.4. Wasserversorgung
 - 9.5. Stromversorgung
 - 9.6. Fernmeldetechnische Versorgung
 - 9.7. Denkmalschutzbelange
 - 9.8. Kosten
 - 9.9. Flächenbilanzierung

Anlage: Bewertungskarte Grünordnung – siehe Umweltbericht

1. Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplans

1.1 Anlass der Planaufstellung

In der Gemeinde Waidhofen besteht eine erhöhte Nachfrage nach geeigneten Gewerbegrundstücken. Konkrete Anfragen liegen bereits vor.

Nachdem die Baulandreserven aus den Abschnitten I und II weitgehend ausgeschöpft sind, sind die Erfordernisse der Planung dringend geboten, um ortsansässige Betriebe zu unterstützen, aber auch Betriebe, die ihren Standort nach Waidhofen verlegen wollen, die Ansiedlung zu ermöglichen.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele des Flächennutzungsplans soll ein qualifizierter Bebauungsplan erstellt werden, welcher die Gewerbeflächen einer baulichen Entwicklung und bedarfsorientierten Nutzung zuführen soll.

2. Angaben zum Plangebiet

2.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Baugebiet liegt im südöstlichen Bereich von Waidhofen südlich der B 300.

Der Geltungsbereich liegt, durch den Schmiedbach getrennt, nordwestlich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Waidhofen Ost II / Abschnitt II“ und südlich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Waidhofen Ost II / Abschnitt I“

2.2. Geltungsbereich und Fläche des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke / Teilflächen Fl.-Nrn. 318/3, 318/5, 324, 324/4, 324/5, 327, 333, 333/1, 333/2, 334, 334/1, 334/2, 335, 336, 337, 338, 338/1, 338/2, 339, 339/1, 339/2, 341, 342 und 349/3 der Gemarkung Waidhofen.

Die Fläche beträgt insgesamt 2,81ha zuzüglich der Flächen für den ökologischen Ausgleich.

Die Fläche des Geltungsbereichs an der nördlichen und östlichen Grenze greift in das rechtskräftige Bebauungsplangebiet „GE Waidhofen Ost II / Abschnitt I“ ein. Die Gesamtfläche der Überlappung beträgt 0,28 ha.

3. Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

Karte 1





Raumstruktur

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen







keine Darstellung

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

-  Unterzentrum
-  Doppelort
-  Kleinzentrum
-  Siedlungsschwerpunkt

c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2003

-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum
-  Mögliches Mittelzentrum
-  Bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort
-  Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung
-  Grenze der Region



Regionalplan Ingolstadt

Planungsverband Region Ingolstadt




Ingolstadt, den 29.06.2006


Dr. Alfred Lehmann
Oberbürgermeister
Verbandsvorsitzender

Verdichtungsraum

-  Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum
-  Äußere Verdichtungszone

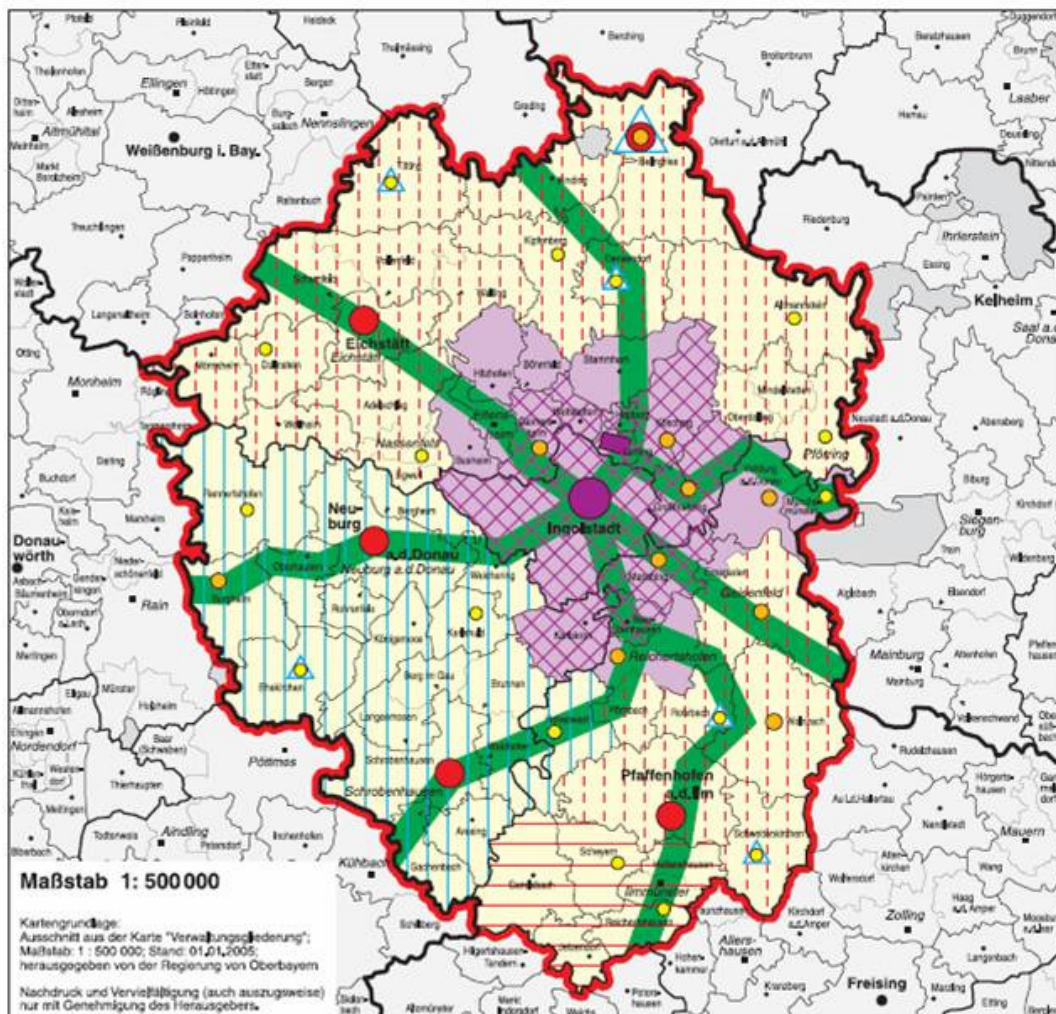
Ländlicher Raum

-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume
-  Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll

Bearbeiter: Der Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt

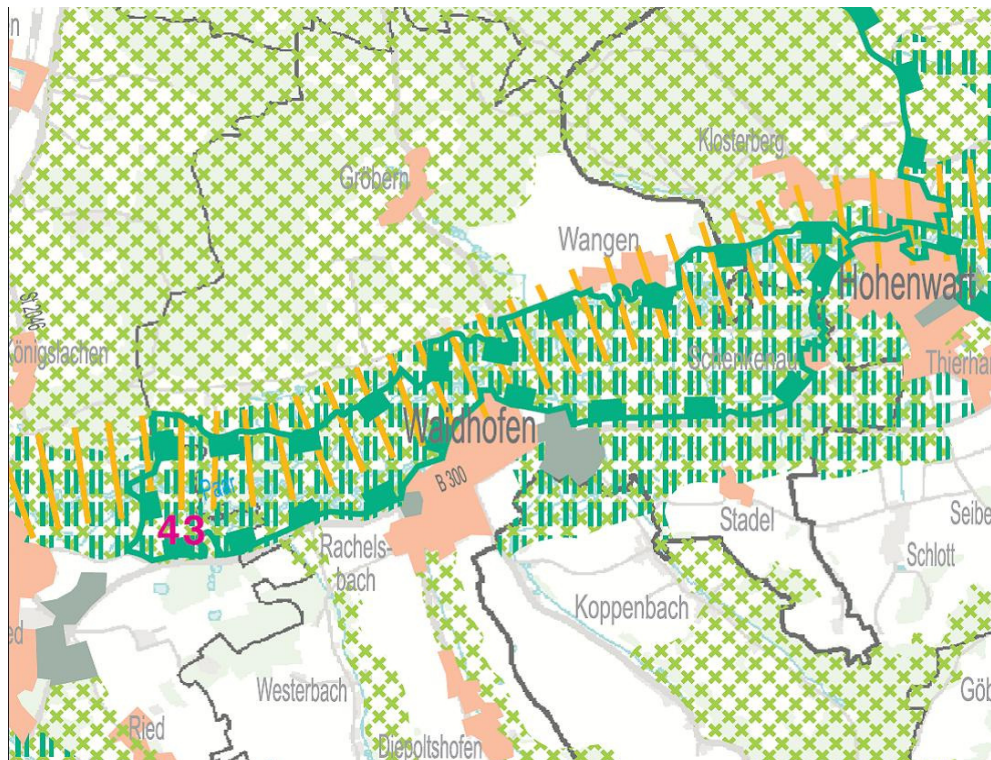
Kartographie: Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1
Stand: 05. Mai 2006

Herausgeber: Planungsverband Region Ingolstadt



Die Karte Raumstruktur des Regionalplans der Region Ingolstadt (vorherige Seite) zeigt auf, dass Waidhofen an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung liegt und dem Mittelzentrum Schrobenhausen zugeordnet ist.

In dem folgenden abgebildeten Ausschnitt der Karte Landschaft und Erholung des Regionalplans wird weiterhin ersichtlich, dass die Bauflächen von Waidhofen und insbesondere auch die im Südosten liegenden gewerblichen Baugebiete Waidhofen Ost von einem regionalen Grünzug umgeben sind. Die unmittelbar südlich, außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans gelegenen Flächen liegen in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.



3.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Die Gemeinde Waidhofen besitzt einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in dem der Geltungsbereich des Baugebietes „Waidhofen-Ost II / Abschnitt III“ als Gewerbefläche dargestellt ist.

Als grünordnerische Vorgaben sind eine Eingrünung der Gewerbeflächen und eine Gliederung mit Grünstrukturen vorgegeben. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



4. Örtliche Rahmenbedingungen

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen sind zu einem großen Teil im Gemeindebesitz (ca. 65%).

4.2 Vorhandene bauliche Anlagen und angrenzende Nutzungen

Der Geltungsbereich wird nach Norden bzw. Nordosten durch das Gewerbegebiet „GE Waidhofen Ost II / Abschnitt I“ begrenzt. Im Südosten befindet sich das Gewerbegebiet Waidhofen Ost II / Abschnitt II. An den westlichen Geltungsbereichsgrenzen liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südlich grenzen Biotopflächen und ökologische Ausgleichsflächen an.

Die Baufirma Stauch Bau GmbH errichtet bereits auf dem nordwestlichen Baugrundstück einen genehmigten Bauhof mit Bürogebäude und Halle.

4.3 Geländeverhältnisse

Das flache Gelände fällt von Norden in Richtung Süden leicht ab und grenzt dabei an eine anmoorige Niederung.

4.4 Verkehrsanbindung

Die Haupteinschließung des Baugebiets mit Anschluss an das regionale und überregionale Verkehrsnetz (B300) erfolgt über die Ortsstraße „Am Hirschfeld“ und über die Gemeindeverbindungsstraße Koppenbacher Straße.

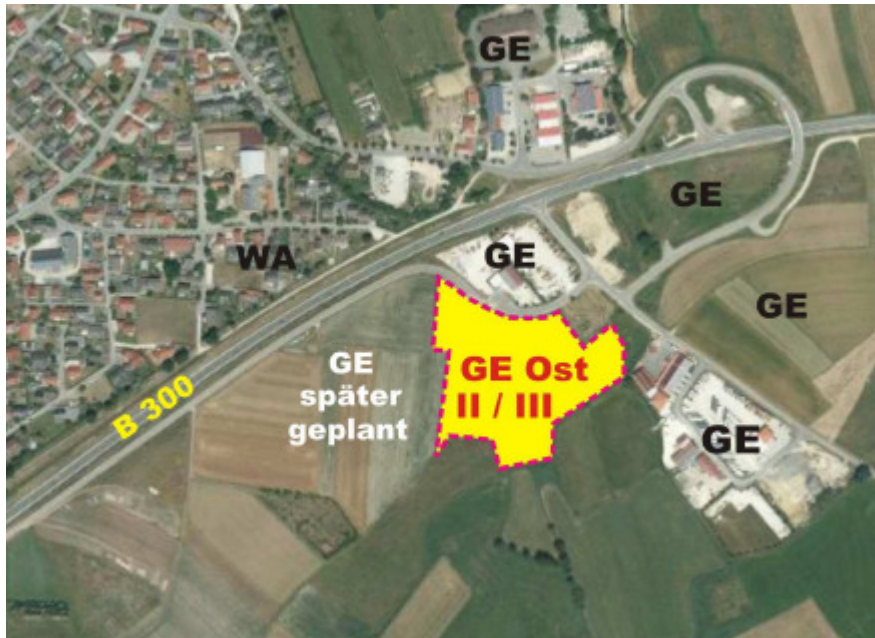
Die innere Erschließung der Gewerbegrundstücke erfolgt über eine Ringstraße mit zwei Anschlüssen an der Erschließungsstraße „Am Hirschfeld“. Die Ausbaubreite beträgt 8,00m.

5. Gutachten und Fachbeiträge

5.1 Immissionsschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer „4521.0/2012-WB“ des Beratenden Ingenieurbüros Andreas Kottermair, Altomünster vom 05.06.2012 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten quantifizieren zu können.

Bei der Ermittlung der möglichen Emissionskontingente wurde die Vorbelastung aus den bestehenden Gewerbegebieten südlich der B 300 sowie nördlich der Lindenstraße berücksichtigt. Zudem sollte auch eine spätere von der Gemeinde Waidhofen vorgesehene gewerbliche Erweiterung im Westen des Plangebiets beachtet werden.



Die Emissionskontingente LEK sind keine Orientierungs- oder Immissionsrichtwerte oder –Anteile.

Im künftigen, konkreten Verwaltungsverfahren sind die aus den Emissionskontingenten LEK einschließlich der jeweiligen Zusatzkontingente LEK, zu sich ergebenden Immissionskontingente LIK als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent LIK nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreiten darf.

Bei Bauvorhaben sollten generell bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Die relevanten Immissionsorte sind dem Lageplan der Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung 4521.0/2012-WB“ des Ingenieurbüros Andreas Kottermair zu entnehmen.

Die Betriebsgebäude der einzelnen Anlagen oder Betriebe sollten aus Schallschutzgründen bzw. zur Lärmabschirmung vorrangig entlang der Nord- und Westgrenzen der Betriebsgrundstücke angeordnet werden.

5.2 Baugrunduntersuchung

Die Baugrunduntersuchung „Baugebiet Waidhofen-Ost II / Abschnitt I“ der Ingenieursozietät für Umwelt und Geotechnik München von Juli 1997 liegt der Gemeindeverwaltung vor. Das Untersuchungsgebiet dieses Gutachtens reicht bis in den Geltungsbereich des geplanten Baugebiets Waidhofen Ost II / Abschnitt III hinein.

Relevant für diesen Bebauungsplan sind dabei die Aufschlüsse 5 (Nordrand des BP) und 6 (in der Niederungszone im Süden)

Es liegen bis in eine Tiefe von 1,6 bis 1,7m quartäre Kiese und Sande vor.

In der Niederungszone im Süden (Aufschluss 6) ist ab einer Tiefe von ca. 1,0m unter Geländeoberkante mit Grundwasser zu rechnen. Nach Norden hin zum Aufschluss 5 steigt das Gelände an, und der Abstand bis zum Grundwasserspiegel steigt auf 2,9m an.

Aus diesem Grund wird bei Kellergeschossen die Ausbildung einer Weißen Wanne stark empfohlen. Bei der Errichtung von Bauwerken bzw. Kanälen ist eine geböschte Baugrube ohne Wasserhaltung nicht möglich.

Zur Versickerung: Da die Schichten der ungesättigten Bodenzone (sog. Quartäre Böden) im Untersuchungsgebiet hydraulische Leitfähigkeiten besitzen, ist eine dezentrale Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser möglich. Unter Berücksichtigung der Grundwasserstände kommen für die einzelnen Parzellen des Erschließungsgebiets, je nach geplanter Bebauung, nur oberflächennahe Versickerungsanlagen wie z.B. Flächen-, Mulden-, Rigolen- oder Rohrversickerungen als technische Lösungen in Betracht. In unmittelbarer Nähe des Schmiedbaches und seines Zulaufes an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs wird empfohlen auf eine Sickeranlage zu verzichten.

Aufgrund der Inhomogenität der vorliegenden Böden wird empfohlen, beim Vorliegen konkreter Planungen die Bodenverhältnisse im Bereich von Sickeranlagen zu überprüfen.

6. Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet erstreckt sich als selbstständig erschlossenes Gewerbegebiet zwischen den Gewerbegebieten „Waidhofen-Ost II / Abschnitt I“ und „Waidhofen-Ost II / Abschnitt II“.

Die Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets liegen entlang einer inneren 8m breiten Erschließungsstraße. Ein bereits vorhandener Wendekreis im Norden stellt den Anfangspunkt dieses Erschließungsringes dar.

An diesen Erschließungsring ist im Osten auch ein Grundstück angeschlossen, das bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan Waidhofen Ost II / Abschnitt I enthalten war, aber nicht erschlossen war, nachdem eine sinnvolle Bodenordnung dort nicht umgesetzt werden konnte.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden entsprechend den Städtebaulichen Zielen nach §8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Diese Flächen dienen also vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Die Anwendung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens für Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs wird ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der GE – Fläche wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt.

7.3 Baugrenzen und Bauweise

Im Bebauungsplan werden insgesamt 5 Baufenster festgesetzt in dem nur eine offene Bauweise zugelassen wird. Es werden ein größeres Grundstück mit über 5.000m², zwei mittlere Grundstücke mit über 3.500m² und 2 kleinere mit knapp unter 3.000m². vorgeschlagen. Der überbaubare Bereich wurde im gesamten Plangebiet weit gefasst, damit Gebäudestandorte frei gewählt werden können. Baulinien sind nicht vorhanden.

7.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Ausnahmen für Geländeauffüllungen, maximal bis Straßenniveau, sind dann zulässig, wenn das natürliche Gelände tiefer liegt als das angrenzende Straßenniveau. Die Auffüllungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin auszugleichen.

7.5 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen werden für jede der 5 Parzellen gem. DIN 45691 mit Tag- und Nachtwert festgesetzt und sind Bestandteil der Satzung. Weiterhin wurde ein Richtungssektor festgesetzt, in dem sich das Emissionskontingent der Teilflächen tags und nachts um ein Zusatzkontingent erhöht.

8. Belange von Natur und Landschaft

8.1 Landschaftliche Situation und Belange des Artenschutzes

(siehe auch Bewertungskarte Grünordnungsplan)

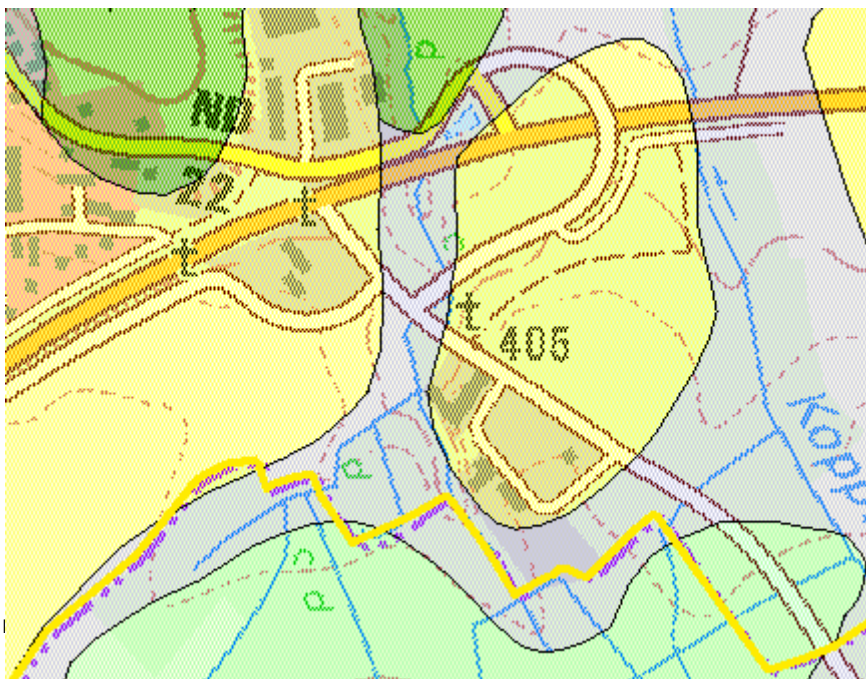
Landschaftlicher Bezug, Nutzung

Die Fläche liegt am Rand einer Niederung, die sich nach Nordosten zum Paartal erstreckt, auch wenn die landschaftlichen Bezüge Richtung Norden zum Paartal durch Geländeauffüllungen und bauliche Maßnahmen stark gestört sind.

Die Fläche wird zum überwiegenden Teil bis auf einen südlich gelegenen Streifen intensiv ackerbaulich genutzt. Im südlichen tiefer gelegenen Geländestreifen ist Grünland.

Boden, Grundwasser

Diese Nutzungsgrenze entspricht auch den Darstellungen der Bodenkonzeptkarte, welche im Norden Braunerde und im Süden Gley und Braunerdegley als Bodentyp angibt.



Bodenkonzeptkarte

Entsprechend den Aussagen der Bodenkonzeptkarte wurde diese südliche Zone von der Wasserwirtschaft als wasserempfindlicher Bereich eingestuft (Online Recherche Landesamt für Umwelt, Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete). Mit hohem Grundwasserstand (ab 1,0m unter GOK) ist hier zu rechnen.

Gewässer, Biotope, schon bestehende ökologische Ausgleichsflächen

Das Baugebiet wird im Süden von einem Graben mit Mädesüßflur, Binsen und Seggen begrenzt, welcher Wasser aus dem südlich angrenzenden Feuchtbiotop Nr.17.01 abführt. Die Niederung, die sich südöstlich des Baugebietes jenseits des Grabens erstreckt besteht aus extensivem Grünland und ist bereits als Ökologische Ausgleichsfläche festgelegt.

Weiter östlich vereinigt sich der Graben mit dem Schmidbach, der am Rand des Gewerbegebietes Ost II , Abschnitt III verläuft.

Artenschutz, Schutzgebiete und Abschätzung der potenziellen Auswirkungen

Das FFH-Gebiet Paar befindet sich in einer Entfernung von 300-400m vom geplanten Baugebiet entfernt. Die landschaftlichen Bezüge über die Niederungen des Schmidbaches und Koppenbaches sind allerdings durch die vorhandenen Gewerbeflächen, die Bundesstraße B300 in Verbindung mit dem Zubringer bzw. den Brückenauffahrten im Umfeld des geplanten Baugebietes bereits stark gestört.

Nachdem die für das FFH-gebiet betreffenden Lebensraumtypen durch die geplante Bebauung nicht betroffen sind und auch ein Vorkommen der dort angeführten Arten des Anhangs II der FFH- Richtlinie hier nicht zu erkennen ist, sind keine Beeinträchtigungen des FFH- Gebietes zu erwarten.

Allerdings befindet sich der südliche, tiefer gelegene und grünlandgenutzte Bereich entlang des Grabens im Randbereich eines Wiesenbrütergebietes, welches funktional zusammenhängend mit dem Paartal ist. Im Wiesenbrütergebiet Paartal sind der Große Brachvogel, der Wiesenpiper und der Kiebitz wertbestimmend. Die Verbindung nach Norden über den Schmidbach ist allerdings, wie oben beschrieben schon stark gestört, es gibt hier durch vorhandene Bebauung durch Straßen und Gewerbeflächen keine zusammenhängenden Wiesenflächen mehr.

Dieser tiefer gelegene und grünlandgenutzte Bereich mit hohem Grundwasserstand ragt allerdings nach Süden in den zusammenhängenden Feuchtbereich herein und stellt im Falle einer Bebauung einen Eingriff dar, dessen Auswirkung auf die umgebenden Biotopflächen negativ zu beurteilen ist, was aber dann artenschutzrechtlich zu überprüfen wäre.

Der Eingriff wird allerdings vermieden.

Ein Verstoß gegen die Verbote des § 42(1) Nr.1-3 in Verbindung mit § 42(5) BNatSchG liegt dann nicht vor.

Hinweise auf weitere Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten der Anhänge I,II und IV der FFH- und Vogelschutzrichtlinie liegen nicht vor.

8.2 Grünordnerisches Konzept und Berücksichtigung der Schutzgüter

Durchgrünungskonzept des Baugebietes

Entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans sind im Bebauungsplan / Grünordnungsplan geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung vorgesehen.

Zur Begrünung der Straßenräume, sowohl an der inneren Ringstraße, wie an der Straße „Am Hirschfeld“ sind entlang der Straßen Laubbäume festgesetzt. Entlang der innen liegenden Grundstücksgrenzen sind 2 x 2,5m breite Pflanzstreifen aus Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Berücksichtigung Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurde der südliche, tiefer gelegene und grünlandgenutzte Bereich, der im Wiesenbrütergebiet liegt und der vor allem in den zusammenhängenden Feuchtbereich hereingeragt hätte, aus der ursprünglich geplanten Baufläche wieder herausgenommen. Dieser Bereich dient jetzt dem ökologischen Ausgleich und wird als extensive Wiese festgesetzt, ergänzt mit flachen Geländemulden und einer naturnahen Wasserrückhaltung. Insbesondere Amphibien wie Kreuzkröte, Bergmolch und Teichmolch sollen hier Laichgewässer finden.

Ansonsten werden insbesondere in den breiten Randzonen des Baugebiets selbst in den dortigen Ausgleichsflächen unterschiedliche naturnahe Lebensräume, (feuchte, und wechselfeuchte Standorte, Gehölzgruppen, Sukzessionsflächen) ausgewiesen.

Berücksichtigung Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser

Es werden die Aussagen der Baugrunduntersuchung der Ingenieursozietät für Umweltschutz und Geologie München berücksichtigt. Im südlichen Bereich (Grünlandzone) würden die Baukörper in das Grundwasser eindringen, nachdem hier der Grundwasserspiegel bei ca. 1m beginnt. Es wird aber jetzt vermieden die südliche Zone zu bebauen. Vielmehr werden hier ökologische Ausgleichsflächen angelegt.

Es wird die Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen.

Die GRZ wird auf 0,5 begrenzt, so dass die baurechtlich maximal mögliche Versiegelung von 0,8 bei weitem unterschritten wird. Im südlichen Bereich würden die Baukörper in das Grundwasser eindringen. Der südliche Bereich wird von Bebauung freigehalten.

Berücksichtigung Schutzgut Luft / Klima

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

Berücksichtigung Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

In den Übergängen zur offenen Landschaft hin sind gruppenhafte Pflanzungen aus heimischen Landschaftsgehölzen in einem 6m breiten Grünfläche Richtung Westen und in einem 8m breiten Streifen Richtung Südwesten und Süden aus heimischen Laubgehölzen festgesetzt, welche das Gebiet landschaftsoptisch einbinden.

Nutzungsbezogene Aspekte der Erholung sind ansonsten im Baugebiet selbst nicht berührt.

Berücksichtigung Schutzgut Gesundheit/ Lärm

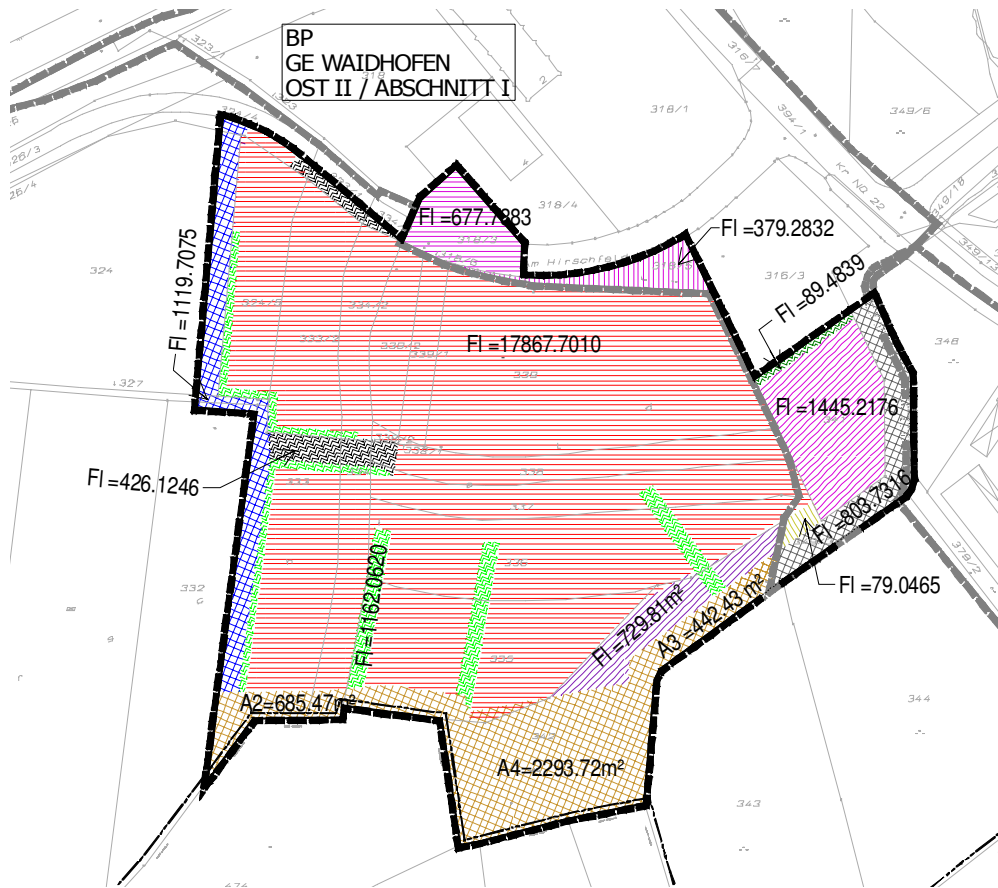
Der Aspekt Lärmschutz ist entsprechend den Ergebnissen des Immissionsschutzgutachtens berücksichtigt worden.

8.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und ökologischer Ausgleich

(siehe auch Bewertungskarte Grünordnung)

Flächen

A Geltungsbereich	28.190	m ²
Davon Flächen aus rechtskräftigem BP Waidhofen Ost I		
Davon vorhandene Verkehrsfläche/ GE-Fläche	-2.710	
Davon Ausgleichsfläche A2 (Teil GE OST1)	-800	
B Neu zu bilanzierender Bereich	=24.680	m ²
Minus intern festgesetzte Ausgleichsflächen A2 (ohne Teil GE OST I)	-445	m ²
Minus intern festgesetzte Ausgleichsflächen A3	-685	m ²
Minus intern festgesetzte Ausgleichsflächen A4	-2.295	m ²
Minus öffentliche Grünfläche Eingrünung und Versickerung West	-1.270	m ²
Minus festgesetzte private Bepflanzungsflächen	-1.160	m ²
		m ²
C Tatsächliche Eingriffsfläche netto:	=18.825	m ²



Die Eingriffsflächen werden als Ackerland genutzt, lediglich ein schmaler Geländestreifen ist grünlandgenutzt.

Die Berechnung des Kompensationsbedarfes wird nach dem bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung vorgenommen. Ein wichtiges Kriterium ist dabei die Grundflächenzahl GRZ, diese liegt hier bei 0,5. Es wäre bei intensiv genutztem Ackerland von einem Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6 bei Typ A, hoher Versiegelungsgrad auszugehen.

Innerhalb der vorgegebenen Spanne von 0,3 bis 0,6 wird daher beim Kompensationsfaktor ein mittlerer Wert von 0,45 angesetzt. Dies ist gerechtfertigt, weil eine sehr gute grünordnerische Einbindung gewährleistet ist und die GRZ auf 0,5 beschränkt ist, was für ein Gewerbegebiet im unteren Bereich liegt (max. 0,8 möglich)

Der schmale grünlandgenutzte Geländestreifen im Südosten liegt am Rand des Wiesenbrüteregebiets und ist deshalb entsprechend Liste 1c mit mindestens dem Faktor 1,0 anzusetzen.

Kompensationsbedarf nach dem bayerischen Leitfaden

Berechnung des Ausgleichsbedarfs	Fläche	Kompensationsfaktor	Eingriffsflächenwert	
Eingriffsfläche TYP A hoher Versiegelungsgrad	18.825			
Davon Eingriff in Kategorie 1 als Gebiet geringer Bedeutung (0,3 bis 0,6)	18.095	0,45	8.120	m ²
Davon Eingriff in Kategorie 2 als Gebiet mittlerer Bedeutung: (0,8 bis 1,0)	730	1,0	730	m ²
Summe Ausgleichsbedarf			8.850	m ²

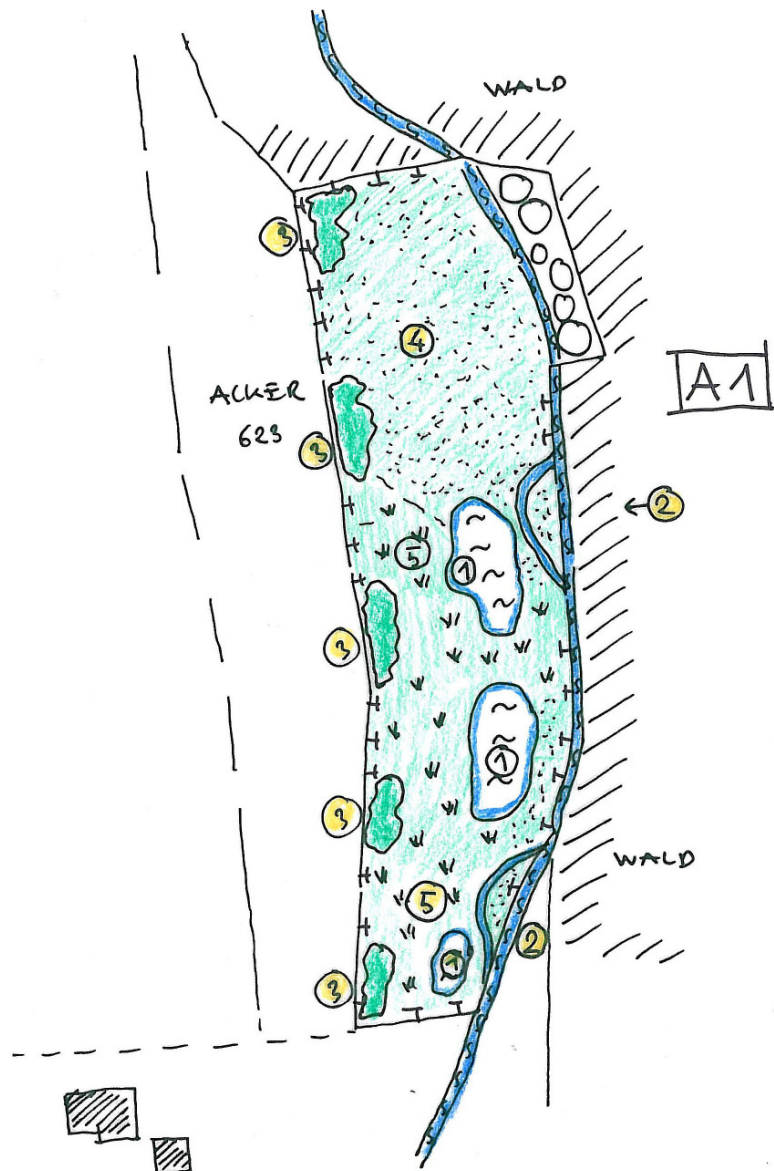
8.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Festgelegte Ausgleichsflächen

Ausgleichsfläche A1 extern, Flurnr.623 Teilfläche, am Hickerbach nördlich von Westerbach Maßnahmen: - Nördliche Hälfte: Kleingewässermosaik mit Anlage von kleinen Tümpeln von 2-5m ² Größe auf der vom Biber vernässten Fläche, Pflegemahd alle 3 Jahre, ggf. Nachsteuerung. Ziel sind Laichgewässer für Kreuzkröte, Teichmolch, Bergmolch. - Südliche Hälfte: -Extensive Wiese, einmalige Mahd nicht vor 1. Juli, Verzicht auf Walzen, Düngung und Herbizideinsatz - Anlage von Amphibientümpeln mit 30-40 cm Tiefe mit periodischer Entfernung von Gehölzen im Bereich der Tümpel. Ziel sind kleine, besonnte periodische Wasserflächen, als Laichgewässer für Kreuzkröte, Teichmolch, Bergmolch. - Pflanzung von Strauchgruppen aus Landschaftsgehölzen an der Westgrenze - Anlage von 2 kleinen Gewässerabzweigen	6.022	m ²
---	-------	----------------

Skizze zu A1

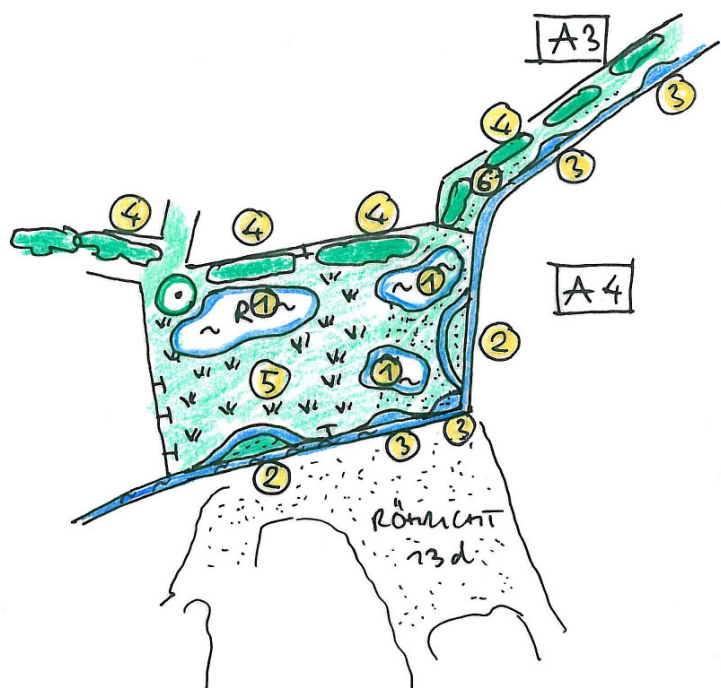
- 1 Amphibientümpel
- 2 Gewässerabzweige
- 3 Strauchgruppen an der Westgrenze
- 4 Kleingewässermosaik mit Anlage von kleinen Tümpeln von 2-5m²
Größe auf der vom Biber vernässten Fläche,
Turnusmahd alle 3 Jahre,
ggf. Nachsteuerung.
- 5 Extensive Wiese



Ausgleichsfläche A2 445 m² Ortsrand Südwest mit 8m Breite Anrechnung 50%, da gleichzeitig Ortsrandeingrünung - Pflanzung von Gehölzgruppen	222	m ²
Ausgleichsfläche A3 Süd am Gewässer (ohne Teil von GE Ost I) 684 m ² , davon Anrechnung 50%, da gleichzeitig Ortsrandeingrünung Maßnahmen: - Pflanzung von geschlossenen Gehölzgruppen im Übergang zu den gewerblichen Grundstücken gemäß Artenliste - Grabenaufweitung nach Norden mit Böschungsabflachung in Teilbereichen, Restflächen für Sukzessionsentwicklung	342	m ²
Ausgleichsfläche A4 - Extensive Wiese, einmalige Mahd nicht vor 1. Juli, Verzicht auf Walzen, Düngung und Herbizideinsatz - Anlage von flachen Geländemulden mit 30-40 cm Tiefe - Anlage einer naturnah ausgebildeten Regenwasserrückhaltung - Pflanzung von Gehölzgruppen an der Nordgrenze - Am Südrand Grabenaufweitung und Abflachung der Ufer	2.295	m ²
Summe	8.881	m ²

Skizze zu A3 und A4

- 1 Amphibientümpel (R ist dabei naturnahe Rückhaltung)
- 2 Gewässerabzweige
- 3 Grabenaufweitungen
- 4 Gehölzgruppen
- 5 Extensive Wiese



9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Bodenordnung

Es werden Bodenordnungsmaßnahmen durchgeführt bzw. sind bereits erfolgt.

9.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets werden von einer inneren acht Meter breiten Erschließungsstraße erschlossen, welcher von der bereits vorhandenen Erschließungsstraße „Am Hirschfeld“ abzweigt. Ein vorhandener Wendekreis befindet sich im Nordwesten des Rings.

Niederschlagswasser von öffentlichen Straßen, Dachflächen und Verkehrsflächen können weitestgehend versickern. Niederschlagswasser vom südlichen Teil des Erschließungsrings kann aufgrund des hohen Grundwasserpegels nicht versickern sondern soll über offene Gräben in den Vorfluter eingeleitet werden.

9.3 Entwässerung und Schmutzwasserableitung

Die Entsorgung der Schmutzwässer erfolgt durch einen Anschluss an die gemeindliche Kläranlage Waidhofen.

9.4 Wasserversorgung

Das Gewerbegebiet wird durch den Wasserzweckverband Paartalgruppe mit Trinkwasser versorgt.

9.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das E.ON Versorgungsnetz gesichert. Sofern künftig ein größerer Leistungsbedarf an elektrischer Energie besteht, kann die Errichtung einer zusätzlichen Trafostation erforderlich sein.

Die Stromversorgung erfolgt aus Gründen des Ortsbildes unterirdisch.

9.6 Fernmeldetechnische Versorgung

Der Planungsbereich wird mit Telekommunikationsanlagen der deutschen Telekom – Netzproduktion GmbH erschlossen.

9.7 Denkmalschutzbelange

Es gibt keine Hinweise auf Bodendenkmäler.

Bei der eventuellen Auffindung eines Bodendenkmales, z.B. während diverser Bauarbeiten, wird unverzüglich die untere Denkmalbehörde bzw. das Landesamt für Denkmalpflege informiert (Anzeigeverfahren).

9.8 Kosten (überschlägig ermittelt)

Straßenbau inkl. Nebenkosten	209.532,23 €
Beleuchtung	10.000,00 €
Bepflanzung und Ausstattung	2.000,00 €
Summe:	221.532,23 €

9.9 Flächenbilanzierung

Nettobauland (GE):	ca.	1,94	ha, entspricht	69 %
Öffentliche Grünflächen:	ca.	0,58	ha, entspricht	21 %
Verkehrsflächen:	ca.	0,28	ha, entspricht	10 %
Gesamt:	ca.	2,80	ha, entspricht	100%

Grundstücksparzellierung:

Parzelle 1:	5.400 m ²
Parzelle 2:	3.650 m ²
Parzelle 3:	3.674 m ²
Parzelle 4:	2.859 m ²
Parzelle 5:	2.803 m ²

aufgestellt:
06.06.2012

Lotze/Maak
Bayerische Landessiedlung GmbH