

BEGRÜNDUNG

1. Planungsgrundlage

Der Gemeinderat von Waidhofen hat in seiner Sitzung am 11.05.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Waidhofen-Ost II/Abschnitt V“ beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr. 324, 324/7 und 326/3 sowie Teilflächen der Flur-Nr. 324/4, jeweils Gemarkung Waidhofen. Der Geltungsbereich wird überwiegend als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Im Osten sind im Einzelnen folgende bestehende Gewerbegebiete dem Planungsgebiet benachbart:

- Bebauungsplan Gewerbegebiet „Waidhofen-Ost II / Abschnitt I“ (nördlich der Straße „Am Hirschfeld“).
- Bebauungsplan Gewerbegebiet „Waidhofen-Ost II / Abschnitt III“ (südlich der Straße „Am Hirschfeld“).

Nachdem dieser Bebauungsplan einen Überschneidungsbereich mit dem Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans aufweist, beinhaltet dieser eine Teiländerung des Bebauungsplanes „Waidhofen-Ost II / Abschnitt III“.

Im festgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde Waidhofen mit integriertem Landschaftsplan ist das Planungsgebiet überwiegend als landwirtschaftliche Fläche mit der Signatur „Strukturanreicherung von überwiegend intensiv landwirtschaftlichem Ackerbaubereich“ sowie als Verkehrsfläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (2. Flächenutzungsplanänderung).

2. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Osten von Waidhofen, südlich der Bundesstraße B 300 im westlichen Anschluss an die bestehenden Gewerbegebiete Waidhofen Ost II.

Es wird umgrenzt:

- im Norden durch die Bundesstraße B 300 einschließlich Böschungsflächen
- im Westen durch die Gemeindeverbindungsstraße nach Rachelsbach sowie einen bestehenden Feldweg
- im Süden durch einen bestehenden Feldweg
- im Osten durch die bestehenden Gewerbegebiete.

Über die Straße 'Am Hirschfeld' bzw. über deren Verlängerung nach Westen, der Gemeindeverbindungsstraße nach Rachelsbach ist das Gebiet an die Kreisstraße ND 22 bzw. an die Bundesstraße B 300 auf kurzem Weg angebunden.

Die Entfernung zum Mittelzentrum Schrobenhausen beträgt ca. 8 km Fahrstrecke. Kreisstadt und Mittelzentrum Neuburg a.d. Donau ist in ca. 25 km Fahrstrecke zu erreichen. Der nächstgelegene zentrale Ort, das Kleinzentrum Hohenwart ist ca. 3,5 km entfernt. Die nächstgelegene Bahnlinie besteht in Schrobenhausen, wo Anschluss in die Richtungen Augsburg und Ingolstadt besteht.

Das Gelände fällt von Südwesten nach Nordosten um ca. 1 m und ist damit weitgehend eben. Seine Höhenlage liegt bei ca. 407 m ü. NN

3. Übergeordnete Belange der Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm

In der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP, Stand 2013, Anhang 3) liegt die Gemeinde Waidhofen im allgemeinen ländlichen Raum. „Entwicklungssachsen sollen insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung, die Freiraumsicherung und den Infrastrukturausbau zu einer geordneten und nachhaltigen raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume beitragen (...)“ (Ziel AII 3 des LEP).

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.“ (Grundsatz 2.2.5 LEP 2013).

„Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert, geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden.“ (Grundsatz 7.1.5 LEP 2013).

Regionalplan der Region 10

Waidhofen liegt in der Region Ingolstadt, ca. 8 km östlich des Mittelzentrums Schrobenhausen auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Die Bedeutung der Entwicklungssachsen begründet der Regionalplan u.a. wie folgt (Begründung zu Grundsatz 1.2): „Für die Entwicklung der Region haben die zentralen Orte ein besonderes Gewicht. In ihnen und den Entwicklungssachsen konzentrieren sich die Siedlungsentwicklung mit Flächen für Wohnen, Gewerbe, Handel und innerstädtische Freizeit und die Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur (...)“

Die Flächen des Gemeindegebiets sind als „ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“ in der Karte Raumstruktur des Regionalplans Ingolstadt (Stand 16.05.2013) dargestellt. Hierzu formuliert der Regionalplan:

„Die strukturelle Schwäche dieses Teilraumes ist neben der Stärkung der Wirtschaftskraft vor allem durch die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung unter Berücksichtigung der natürlichen Lebensräume zu überwinden.

Der Bereitstellung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen ist besonderer Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.“ (Grundsatz A II 2 des Regionalplans, Fassung 05.05.2006).

Zur Siedlungsstruktur und –entwicklung sind folgende Ziele und Grundsätze im Regionalplan festgehalten:

- Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen (Grundsatz B III 1.1).
- Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen (Grundsatz B III 1.1.1).
- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden (Ziel B III 1.1.2).
- Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen (...) (Ziel B III 1.2).
- Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen.

Eine sinnvolle Zuordnung der Wohnstätten, Arbeitsstätten, Erholungsflächen und der zentralen Einrichtungen zueinander und zu den Verkehrswegen und den öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist möglichst vorzusehen, um dem Schutz vor Immissionen zu genügen und das Verkehrsaufkommen zu verringern (Grundsatz B III 1.4).

Zum Ausbau der regionalen Wirtschaftsstruktur und der regionalen Arbeitsmärkte formuliert der Regionalplan folgenden Grundsatz (G B IV 2.1): „Die wirtschaftsnahe Infrastruktur soll erhalten und vor allem in den zentralen Orten und Entwicklungssachsen ausgebaut werden (...).“

Unter Grundsatz B IV 2.4 formuliert der Regionalplan: „Auf dem Arbeitsmarkt der Region soll ein in Qualität und Quantität breites und modernes Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot angestrebt werden. Dabei soll ein Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage in einer zumutbaren Entfernung zwischen Wohn- und Arbeitsort ermöglicht werden.“

Dem negativen Pendlersaldo gegenüber der Region München soll auch durch eine vermehrte gewerbliche Siedlungstätigkeit begegnet werden.“

Zum Handel formuliert der Regionalplan u.a. folgendes Ziel (Z B IV 3.3): „Die Attraktivität und Erreichbarkeit der Orts- und Stadtteilzentren soll erhalten, gestärkt und verbessert werden. Ansiedlungen und Erweiterungen in Lagen außerhalb von Orts- und Stadtteilzentren sollen nicht zur Schwächung dieser Zentren führen (...).“

4. Planungen Dritter und Fachplanungen

Für den Ausbau der B 300 besteht ein Planfeststellungsbeschluss, der auch den Bau der Gemeindeverbindungsstraße nach Rachelsbach umfasst.

In vorliegender Bebauungsplanung wurden der Bestand des Ausbaus sowie die hieraus resultierenden Grundstücksgrenzen aus dem in der amtlichen Karte dokumentierten Stand übernommen.

5. Veranlassung und Ziel der Planung

Die Gemeinde Waidhofen möchte gewerbliche, wohnortnahe Arbeitsplätze erhalten und ausbauen.

Veranlassung für die Planung ist der Wunsch eines auf Flur-Nr. 333/2 Gmkg. Waidhofen bereits angesiedelten Betriebes, zu erweitern. Um Synergieeffekte mit dem bestehenden Standort zu nutzen, soll die Betriebsfläche an Ort und Stelle erweitert werden. Hierfür sollen mit vorliegender Planung die Voraussetzungen geschaffen werden.

Die Ausweisung dient der organischen Entwicklung der Gemeinde und der Verbesserung der lokalen Wirtschaftsstruktur. Da diese Ziele den Landes- und regionalplanerischen Vorgaben für ländliche Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maß gestärkt werden soll, entsprechen, wird von einer Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen ausgegangen.

6. Planung

Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über bestehende Straßen. Die Verlängerung der Straße 'Am Hirschfeld' ist als Gemeindeverbindungsstraße öffentlich gewidmet und ausreichend ausgebaut. Eine unmittelbare Anbindung des Gewerbegebietes an die Bundesstraße ist nicht möglich und auch nicht vorgesehen. Die Anbindung erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße und den nordöstlich des Plangebiets liegenden Knotenpunkt.

Eine Anbindung an die für die in östlich benachbarten Gewerbegebiete bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen zur Erschließung des Gebietes ist möglich.

Festsetzungen

Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.

Gewerbebetriebe mit Innenstadt-relevanten Sortimenten sind grundsätzlich ausgeschlossen, ebenso Sortimente der Nahversorgung. Diese Einschränkung dient dem Ziel, im Ortskern erwünschte Nutzungen nicht durch Verkaufsflächen auf der „grünen Wiese“ zu verhindern und trägt der regionalplanerischen Einstufung Waidhofens ohne zentrale Funktionen Rechnung.

Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nrn. 1, 2 und 3 BauNVO sind nicht zugelassen. Wohnungen werden aufgrund der Immissionssituation ausgeschlossen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sollen nach Möglichkeit näher am Ortskern positioniert werden, um dessen Attraktivität zu steigern.

Im Baugebiet ist ein Baufenster angeordnet, um innerhalb der Flächen zu einer an den Betriebsabläufen optimierten Gebäudestellung zu kommen. Lediglich zur Erschließungsstraße ist aus städtebaulichen Gründen ein Abstand von 5 m vorgesehen.

Auf der Höhenlage der angrenzenden Gemeindeverbindungsstraße nach Rachelsbach, werden die Gebäudehöhen, orientiert an ähnlich dimensionierten Festsetzungen in den benachbarten Gewerbebaugebieten getroffen. Es wird die offene Bauweise festgesetzt, damit die Baukörper sich mit Gebäudelängen unter 50 m in den umgebenden Bestand einfügen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt, orientiert an den Bedürfnissen des konkreten Bauvorhabens. Die Wandhöhe der Gebäude wird, orientiert an der Ortsrandlage, auf 8 m begrenzt.

Pflanzfestsetzungen sichern das Einfügen der Gewerbeanlagen in das Orts- und Landschaftsbild, sorgen für ausgeglichene Klimaverläufe und dienen damit der Anpassung an geänderte Klimaverhältnisse. Zur Schonung des Ortsbildes wird die unterirdische Verlegung von Versorgungsleitungen angeordnet.

Die bisher zur Ortsrandeingrünung im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Waidhofen-Ost II / Abschnitt III“ festgesetzte öffentliche Grünfläche ist zur Eingrünung nicht mehr erforderlich. Die entsprechenden Festsetzungen werden im gegenständlichen Bebauungsplan nicht mehr getroffen. Jedoch wird die Fläche nachrichtlich ihrer tatsächlichen Nutzung entsprechend als private Grünfläche zur Regenwasserbewirtschaftung dargestellt.

7. Wasserwirtschaft

Fließgewässer, Stillgewässer und Schutz vor Hochwässern

Fließgewässer oder Stillgewässer sind im oder am Planungsgebiet nicht vorhanden.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsbereichen. Im Planungsgebiet sind historisch keine Überschwemmungen dokumentiert oder bekannt.

Wasserversorgung

Es liegen keine Wasserschutzgebiete im Bereich des Bebauungsplanes vor.

Die Wasserversorgung wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Paartalgruppe sichergestellt.

Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach derzeitiger Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden.

Sollte sich dies bestätigen, sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren.

Abwasserbeseitigung

- Schmutz-/ Mischwasser

Die Gemeinde Waidhofen wird überwiegend im Mischsystem entwässert.

Das anfallende Abwasser des Baugebietes kann zur Kläranlage der Gemeinde Waidhofen abgeleitet werden. Die vollbiologische Kläranlage (2.100 EW) entspricht dem Stand der Technik und ist ausreichend aufnahmefähig.

Ein leistungsfähiger Vorfluter ist vorhanden (Paar, Gewässer II. Ordnung).

Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

- Regenwasser

Eine Versiegelung der Geländeoberflächen ist soweit möglich zu vermeiden.

Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TrenGW und TrenOG) dazu, wird hingewiesen.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.

Wasserwirtschaftliche Festsetzungen mindern die nachteiligen Auswirkungen der Bebauung. Ergänzende Festsetzungen zum Genehmigungsverfahren sollen die Einhaltung der Auflagen des Bebauungsplans und ggf. weiterer öffentlich-rechtlicher Vorgaben in der Nachbarschaft zu Verkehrs- bzw. Wohnnutzungen sicherstellen.

8. Immissionsschutz

Es ist eine Lärmkontingentierung für die Fläche vorgesehen, da die Berücksichtigung vorhandener und künftiger Lärmquellen von den im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesenen Gewerbeflächen dies erforderlich macht.

Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung des Büros Andreas Kottermair vom 29.02.2016 (Auftragsnummer 5556.0/2016-JB) angefertigt, um für das Gewerbegebietsareal die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren.

Die Ergebnisse sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt.

Die von der Bundesstraße ausgehenden Emissionen waren nicht weiter zu betrachten, da keine Errichtung schutzwürdiger Wohnräume im Gewerbegebiet vorgesehen sind. Für Büronutzungen und Aufenthaltsräume sind die Schallschutzanforderungen der DIN 4109 zu beachten.

Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen.

9. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Auswirkungen auf Baudenkmäler der Umgebung werden ausgeschlossen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

10. Umweltschutz

Gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) wird bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde ein Umweltbericht ausgearbeitet. Dieser ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

Die darin enthaltenen Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

11. Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Lage am Ortsrand → keine Überhitzung der Siedungsfläche, Gehölzpflanzungen mit ausgleichender Wirkung für das Kleinklima, bodennaher Kaltlufttransport entlang des Grünstreifens parallel zur südlichen Geltungsbereichsgrenze → Vermeidung von Stauwirkungen und Durchlässigkeit von Luftströmungen Zulässigkeit von Gründächern
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Lage außerhalb wassersensibler Bereiche, Festsetzungen für den Rückhalt des Niederschlagswassers Zulässigkeit von Gründächern (Retention)
Trockenheit (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Begegnung der Erosionsgefährdung durch Festsetzungen zur behutsamen Geländemodellierung
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen zur individuellen Ausnutzung solarer Strahlungsenergie
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch motorisierten Individualverkehr (MIV) und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Festsetzung einer Eingrünung des Geltungsbereichs mit standortgerechten Laubgehölzen sowie zur Pflanzung heimischer Laubbäume, Möglichkeit der Dachbegrünung

12. Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 0,90 ha
Verkehrsfläche (mit Straßenbegleitgrün)	ca. 0,17 ha
Nettobauland	ca. 0,73 ha

Pfaffenhofen, den 19.12.2017