Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a BauGB

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Gemeinde Waidhofen

Aufstellung des Bebauungsplans
„REWE-Markt und Gewerbefläche"

1 Ziel des Bebauungsplans

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets (GE nach § 8 BauNVO) im Bereich einer bislang brachliegenden Fläche zur städtebaulichen Neuordnung. Hintergrund ist die gewünschte Verbesserung des Versorgungsangebots. Angrenzend sollen zusätzliche Gewerbeflächen geschaffen werden sowie die Errichtung eines Funkmastes ermöglicht werden. Der Umgriff beschränkt sich auf die von der Planung beanspruchten Flächen. Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsausgang von Waidhofen zwischen der B300 und der Kreisstraße ND22 und umfasst die Flurstücke Nr. 352, 353/3, 356/3, 357/4, 358/4, 359/3, 360/2 der Gemarkung Waidhofen.

2 Verfahrensablauf

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.02.2021 hat in der Zeit vom 08.03.2021 bis 09.04.2021 stattgefunden. Hierbei ging keine Stellungnahme der Öffentlichkeit ein. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.02.2021 hat in der Zeit vom 08.03.2021 bis 09.04.2021stattgefunden. Insgesamt wurden 23 Fachstellen/Träger öffentlicher Belange sowie das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen beteiligt. Von folgenden Fachstellen wurden dabei umweltrelevante Anregungen und Einwendungen vorgetragen:

- LRA Neuburg-Schrobenhausen, Bauamt
- LRA Neuburg-Schrobenhausen, Ortsplanung
- LRA Neuburg-Schrobenhausen, Untere Naturschutzbehörde
- LRA Neuburg-Schrobenhausen, Untere Immissionsschutzbehörde
- Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Der Gemeinderat befasste sich in seiner Sitzung am 14.07.2021 mit den Stellungnahmen und würdigte diese beschlussmäßig.

Die anschließende öffentliche Auslegung des gebilligten Änderungsentwurfes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 09.11.2021 fand gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.12.2021 bis 10.01.2022 statt. Hierbei gingen keine umweltrelevanten Anregungen oder Einwendungen der Öffentlichkeit ein.

Die Beteiligung der Fachstellen sowie Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 02.12.2021 bis 10.01.2022. Von folgenden Fachstellen gingen dabei umweltrelevante Bedenken und Anregungen ein:

- LRA Neuburg-Schrobenhausen, Bauamt
- LRA Neuburg-Schrobenhausen, Ortsplanung
- LRA Neuburg-Schrobenhausen, Untere Naturschutzbehörde
- LRA Neuburg-Schrobenhausen, Untere Immissionsschutzbehörde

Der Gemeinderat befasste sich in seiner Sitzung am 01.02.2022 mit den Stellungnahmen und würdigte diese beschlussmäßig. In seiner Sitzung vom 31.03.2022 beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Sünching den Bebauungsplan „REWE-Markt und Gewerbefläche" unter Berücksichtigung der Würdigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung als Satzung gemäß § 10 BauGB.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange, Berücksichtigung und Abwägung der Eingaben aus den Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen

Die einzelnen Umweltbelange sind maßgeblich im Zuge der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt worden. Die Ergebnisse dieser Prüfung wurden im Umweltbericht dargelegt. Dieser liegt dem Bebauungsplan als Begründung bei.

Die Untersuchung der Umweltbelange im Zuge der Umweltprüfung ergab folgende Ergebnisse:

Die Auswertung der übergeordneten Fachplanungen ergab, dass das Plangebiet außerhalb von Schutzgebieten, landschaftlichen Vorbehaltsgebieten oder im Bereich von Vorrangflächen liegt. Ebenso liegt es außerhalb von Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten oder Oberflächengewässer. Die Unbedenklichkeit gegenüber dem nördlich liegenden FFH-Gebiet „Paar und Ecknach" (Nr. 7433-371) wurde im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsvorabschätzung dargelegt.

Aufgrund der Lage und der derzeitigen Nutzung sind die natürlichen Schutzgüter nur geringfügig betroffen.

Das Schutzgut **Mensch** ist nicht nachteilig betroffen, da eine landschaftliche Erholungsqualität nicht gegeben ist. Mögliche betriebsbedingte Lärmemissionen und deren Auswirkungen wurde im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.

Hinweise auf **Kultur- und Sachgüter** bzw. Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Auf deren Berücksichtigung bei Erdarbeiten wird jedoch hingewiesen.

Für **Tiere und Pflanzen** ist der Planungsraum aufgrund der bislang bestehenden Biotopausstattung als Lebensraum von untergeordneter Bedeutung. Flächen der Amtlichen Biotopkartierung sind nicht betroffen. Hochwertige oder geschützte Lebensräume werden nicht in Anspruch genommen. Angaben zu schützenswerten Lebensräumen, Pflanzen oder Tieren aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm fehlen im Projektgebiet. Auch die ASK gibt keine Hinweise auf mögliche Artvorkommen innerhalb des Planungsgebiets. Zwar liegt die Fläche innerhalb der Wiesenbrüterkulisse des LfU. In der Begründung wird eine durch Fernwirkung hervorgerufene Beeinträchtigung der umgebenden Wiesenbrüterflächen aufgrund der Funkmasterrichtung ausgeschlossen. Das Plangebiet selbst ist aufgrund der Insellage und der Angrenzung an vielbefahrene Verkehrsflächen als Lebensraum für Wiesenbrüter ungeeignet. Weitere artenschutzrechtliche

Belange werden in der Begründung dargelegt. Insgesamt lässt sich dabei festhalten, dass das Projektgebiet keine lebensraumtypische Ausstattung für planungsrelevante Arten aufweist.

Auf die Schutzgüter **Boden und Wasser** wirkt die zunehmende Versiegelung im Umfang von ca. 0,6 ha verschlechternd. Oberflächengewässer fehlen im Plangebiet.

Für die klimatischen Bedingungen sind aufgrund der Versiegelung kleinflächige Veränderungen der lokalklimatischen Gegebenheiten möglich. Erhebliche Beeinträchtigungen des **Klimahaushalts** sind jedoch nicht zu erwarten.

Das **Landschaftsbild** ist aufgrund der strukturarmen landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung sowie der angrenzenden Bebauung und Verkehrsflächen ohne besondere Bedeutung. Durch die bestehenden Beeinträchtigungen durch bauliche Strukturen ist das Plangebiet visuell bereits vorgeprägt und ohne besondere Bedeutung zu charakterisieren. Erheblichen Auswirkungen werden demnach nicht erwartet. Aufgrund der angrenzenden Gewerbenutzung lässt sich das Plangebiet in die Umgebung einbinden.

Es kann insgesamt von keinen bzw. geringen Auswirkungen auf die Schutzgüter ausgegangen werden. Auf Grund der geringen Umweltauswirkungen in den einzelnen Schutzgütern werden keine gesonderten Überwachungsmaßnahmen für notwendig erachtet.

Zum naturschutzfachlichen Ausgleich ist eine Abbuchung vom gemeindlichen Ökokonto der Gemeinde Waidhofen durchzuführen. Hierfür ist eine Teilfläche de Flst. Nr. 574, Gmkg. Wangen, heranzuziehen, welche bereits als Ökokontofläche im Ökoflächenkataster eingetragen ist und noch vollumfänglich zur Verfügung steht.

Die in der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken zu Umweltbelangen und ihre Würdigung sind nachfolgend dargestellt.

Tabelle 1: Beteiligung von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange (nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Stellungnahme	**Berücksichtigung**
LRA Neuburg-Schrobenhausen, Bauamt	
Keine Aufgeständerten Photovoltaikanlagen aus Gründen des Ortsbilds (denkbar bei Flachdächern, wenn dies hinter einer Attika liegen und nicht wahrnehmbar sind)	Aufgeständerte Photovoltaikanlagen ausschließlich für Pult- und Flachdächer zulässig (Einschränkung: kein Hinausragen über die Attika)
Stellplätze sind zu durchgrünen	Durchgrünung der Stellplätze wird u.a. aus platztechnischen Gründen abgelehnt. Randliche Eingrünung ökologisch von größerem Nutzen, weshalb hierauf der Schwerpunkt der Grünordnung gesetzt wird.
LRA Neuburg-Schrobenhausen, Ortsplanung	
Situierung des zukünftigen Einkaufsmarktes weicht von Bauflucht ab, Baugrenzen sind zu verschieben	Einhaltung der geforderten Ausrichtung würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen (Anbauverbotszone entlang der B300, umfangreiche Bedarf an Stellplätzen) Heranrücken des Gebäudekörpers an die Anbauverbotszone würde zu einem Verlust an Flächen führen, die für die Stellplatzflächen erforderlich ist. ➔ Festhalten an der Planung
Regelung der Dachfarben (rot, naturrot, rotbraun, braun, grau und anthrazit)	entsprechende Beschränkung der Dachfarben
PV bei geneigten Dächern nur als dachparallel zugelassen, aufgeständerte Anlagen auf dem Flachdach nur möglich, wenn diese hinter der Attika des Gebäudes versteckt werden können	entsprechende Beschränkung der PV-Anlagen (dachparallel bzw. aufgeständert bei Pult- und Flachdach nur hinter Attika)
Grünordnerische Festsetzungen sehr dürftig Vorschlag: allseitiger Grünstreifen um das Plangebiet, Pflanzstreifen zwischen den zukünftigen Stellplätzen mit ausreichend Büschen und Bäumen, Festsetzung einer Anzahl an Bäumen für das Gewerbegebiet	Durchgrünung der Stellplätze wird u.a. aus platztechnischen Gründen abgelehnt. Randliche Eingrünung ökologisch von größerem Nutzen, weshalb hierauf der Schwerpunkt der Grünordnung gesetzt wird. Konkrete Festsetzung von Gehölzpflanzungen entlang der westlichen, östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereichs (SO) sowie innerhalb des GE. Eingrünung in Richtung Bundesstraße als Planlicher Hinweise aufgrund von Ausbauabsichten
LRA Neuburg-Schrobenhausen, Untere Naturschutzbehörde	
Überarbeitung der Grünordnung	Überarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen, Forderungen kann nicht vollständig gefolgt werden, da Umsetzung (insbesondere Durchgrünung der

- Eingrünung im Norden (7 m breiter Grünstreifen, mind. 10 Bäume, mind. zweireihige Strauchpflanzung) - Eingrünung im Süden (mind.5 m breiter Grünstreifen, mind. 8 Bäume, mind. einreihige Strauchpflanzung) - Eingrünung im Osten (mind. 3 Bäume, mind. einreihige Strauchpflanzung) - Eingrünung im Westen (mind. 5 Bäume, mind. einreihige Strauchpflanzung) - Durchgrünung der Stellplatzflächen - Versickerungsfähige Stellplatzflächen - Offene Versickerungsmulden in naturnaher Form als Wiesenmulden - Pflanzqualitäten/Pflanzliste	Stellplätze) zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führt, welches in seiner Fläche und Ausdehnung bereits stark eingeschränkt ist. Eingrünung des Gebiets wird angepasst, mit Schwerpunkt auf randliche Eingrünung (von größerem Nutzen) Konkrete Festsetzung von Gehölzpflanzungen entlang der westlichen, östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereichs des GE1 (Westen: 5 Bäume, Osten: 3 Bäume, Süden, 3 Bäume + Strauchpflanzungen) sowie innerhalb des GE2 (mind. 5 Bäume). Hinweis zu südlicher Eingrünung: Sichtbarkeit aufgrund der Höhensituierung eingeschränkt (starker Anstiege des Geländes zur Straße hin) Eingrünung in Richtung Bundesstraße lediglich als planlicher Hinweis aufgrund von Ausbauabsichten Eine wasserdurchlässige Bauweise von PKW-Stellflächen wird abgelehnt. Die Entwässerung der Stellplatzflächen erfolgt voraussichtlich über eine Versickerungsmulde. Hierzu textliche Festsetzung: Gestaltung naturnaher Versickerungsmulden Anforderungen an Pflanzung inkl. Pflanzqualitäten sowie Pflanzliste werden übernommen (mit Ausschluss honigtauabsondernder Arten)
Durchführung artenschutzrechtlicher Untersuchung	Artenschutzrechtliche Belange wurden im weiteren Verfahren genauer beleuchtet.
Überarbeitung Eingriffsregelung (Erhöhung Kompensationsfaktor)	Anpassung des Kompensationsfaktors auf 0,5
Durchführung einer FFH Verträglichkeitsabschätzung	Wurde durchgeführt und Unbedenklichkeit dargelegt
LRA Neuburg-Schrobenhausen, Untere Immissionsschutzbehörde	
Schalltechnische Untersuchung und Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel erforderlich	Gutachten wurde erstellt, Ergebnisse in Festsetzungen aufgenommen
Wasserwirtschaftsamt Neuburg-Schrobenhausen	
Keine Altlasten bekannt, Meldepflicht bei Verdacht, Anforderungen an Auffüllmaterial Versiegelungen sind weitestgehend zu vermeiden Versickerungsgebot (breiflächige Versickerung von Dachflächen und befestigten Flächen, Fahr- und Stellplatzflächen über belebte Bodenzone) Alle Versickerungsanlagen nach Regelwerk der DWA, Hinweis auf NWFreiV, keine Versickerung über belastet Bodenflächen, kein Anschluss von Hausdränagen an öffentliche Kanalisation	Zur Kenntnisnahme, Hinweis auf gesondertes Wasserrechtsverfahren

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	
Geben Flächenverbrauch von ca. 1 ha zu bedenken Mutterboden muss in nutzbarem Zustand erhalten/vor Vernichtung/Vergeudung geschützt werden	Zur Kenntnisnahme

Tabelle 2: Beteiligung von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange (nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Stellungnahme	**Berücksichtigung**
LRA Neuburg-Schrobenhausen, Bauamt	
Stellplätze sind zu durchgrünen	Probleme hinsichtlich der Durchgrünung der Stellplatzflächen bereits in der Abwägung zum Vorentwurf dargelegt (Ablehnung aus platztechnischen Gründen)
LRA Neuburg-Schrobenhausen, Ortsplanung	
Kein Einverständnis mit Situierung	Probleme hinsichtlich der Situierung des Gebäudes bereits in der Abwägung zum Vorentwurf dargelegt und begründet (Ablehnung aus platztechnischen Gründen)
Grünordnung nach wie vor dürftig	Probleme hinsichtlich der Durchgrünung der Stellplatzflächen bereits in der Abwägung zum Vorentwurf dargelegt (Ablehnung aus platztechnischen Gründen), jedoch Anpassung der Eingrünung entlang seitlicher Grundstücksgrenzen vorgenommen
LRA Neuburg-Schrobenhausen, Untere Naturschutzbehörde	
FFH Verträglichkeit durch Gutachten ausreichend belegt. Erhebliche Defizite hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Überprüfung, der Überarbeitung der Eingriffsregelung und der Grünordnung	Artenschutzrechtlichen Belange wurden mit dem Entwurf ergänzt und von UNB nachträglich geprüft. Eingriffsregelung: Anwendung des höchsten Wertes (0,6) bei Kompensationsfaktor, da Forderungen hinsichtlich der Ein- und Durchgrünung nicht vollständig gefolgt werden kann. Probleme hinsichtlich der Durchgrünung der Stellplatzflächen bereits in der Abwägung zum Vorentwurf dargelegt (Ablehnung aus platztechnischen Gründen sowie Ausbauabsichten der B300)
LRA Neuburg-Schrobenhausen, Untere Immissionsschutzbehörde	
Überarbeitung des Gutachtens erforderlich: Berücksichtigung der Emissionskontigente existierender Bebauungspläne, Berücksichtigung von Zuschlägen für Tageszeiten erhöhter Empfindlichkeit sowie Überprüfung des Spitzenpegelkriteriums Fehlende Angaben in Bebauungsplan (LEK-Werte, Kontigentflächen, Zusatzkontingente, Richtungssektor) sowie Textvorschläge	Überarbeitung des Gutachtens entsprechend Vorgaben, Aufnahme der fehlenden Angaben im Bebauungsplan

4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Planung soll der Sicherung der Nahversorgung und der Bereitstellung von Gewerbeflächen zur Stärkung der Wirtschaftskraft dienen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich demnach um eine sinnvolle sowie bedarfsgerechte und vor allen Dingen notwendige Entwicklung für die Gemeinde Waidhofen, da der Ortsteil über keinen Lebensmittelhandel verfügt. Mit sehr umfangreichen Einkaufsmöglichkeiten in Schrobenhausen sowie den beiden Lebensmittelmärkten in Hohenwart geht derzeit viel Kaufkraft an die Nachbargemeinden verloren. Das Plangebiet betrifft dabei eine verkehrsgünstig gelegene Fläche, die im Flächennutzungsplan bereits als Baugebiet vorgesehen ist. Das Plangebiet ist bereits über die südlich angrenzende Straße erschlossen, sodass hier kein Flächenverlust für Erschließungsstraßen erforderlich ist. Zudem befindet sich ein Geh- und Radweg aus dem Ortszentrum entlang der Bundesstraße in Planung. Die geplante Nutzung setzt die vorhandene Bebauung fort. Lücken sind kaum vorhanden und ausschließlich durch die Lage des westlich an das bestehende Gewerbegebiet angrenzenden Baches begründet.

Eine für die Planung ausreichend dimensionierte Standortalternative im Hauptort gibt es nicht. Freie, nicht bebaute Flächen sind nicht vorhanden. Passende leerstehende Objekte ebenfalls nicht. Eine mögliche Nutzung eines geschlossenen Lebensmittelmarktes scheidet aufgrund beschränkten Flächengröße aus. Im Bereich des Ortsteils Rachelsbach befinden sich insgesamt drei untersuchte Flächen, die jedoch nicht den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde oder der Eigentümer entsprechen. Hier ist zum Teil Wohnbebauung vorgesehen. Eine weitere Fläche ist in Privatbesitz, wobei der Eigentümer angrenzend wohnt und eine Nutzung des Grundstücks für Einzelhandel ablehnt. Eine weitere potentielle Fläche liegt im Nordwesten von Waidhofen, befindet sich jedoch in Privatbesitz. Zugriffsmöglichkeiten bestehen nicht, da ein Verkauf der Fläche vom Grundstückseigentümer abgelehnt wird.

Des Weiteren ist die Planung vor dem Hintergrund der zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde zu sehen. Da aufgrund eines FFH-Gebiets sowie LSG eine weitere Siedlungsentwicklung in Richtung Norden ausgeschlossen ist, werden sich Gewerbeflächen langfristig vor allen Dingen im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet sowie in südlicher Richtung entlang der Koppenbacher Straße orientieren, während zukünftige Wohngebiete östlich bis südöstlich an den Ortsteil Rachelsbach entlang der Kreisstraße ND10 anschließen, so wie es der rechtsgültige Flächennutzungsplan bereits zum Teil als mögliche Planung vorsieht.

Landshut, 11.04.2021

Dipl.-Ing. Ulrich Voerkelius
Landschaftsarchitekt

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS · LANDSCHAFTS-ARCHITEKT BY AK 176 882

Gemeinde Waidhofen · Bayern

Fröhlich
Zweiter Bürgermeister