

Gemeinde Waidhofen  
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

**Begründung**

zum Bebauungsplan Waidhofen-Ost II / Abschnitt I  
in der Fassung vom 28.04.98

Planung

Bayerische Landessiedlung GmbH  
Widenmayerstraße 3, 80538 München

## **1. Städtebauliche Situation**

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von rd. 1,75 ha und liegt südlich der Bundesstraße B 300 am südöstlichen Ortsrand von Waidhofen. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes wird der erste Bauabschnitt der im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellten Gewerbebaufläche von insgesamt rd. 15 ha Bruttofläche realisiert.

Die Ausweisung und Erschließung der Fläche östlich der Koppenbacher Straße ist nicht vor dem vorgesehenen Ausbau der B 300 beabsichtigt, durch den dieser Bereich ohnehin für Straßenbaumaßnahmen in Anspruch genommen wird (Neubau einer Überführung der B 300).

Die Topographie des Gebietes ist wenig bewegt mit einem leichten Gefälle von Süd nach Nord.

## **2. Planungsrechtliche Situation**

Der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Waidhofen ist seit November 1996 rechtskräftig. Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt, der Bebauungsplan somit ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **3. Geplante bauliche Nutzung**

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet gem. § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Im Planungsgebiet sind rd. 1,13 ha Bauflächen festgesetzt, das sind ca. 66 % des Planungsgebietes.

Die Festsetzungen zur Baugestaltung zielen auf eine der ländlichen Umgebung angepaßte Bauweise ab, wie Sie auch im benachbarten Gewerbegebiet Waidhofen Ost bestimmend ist. Abweichende Bauformen wie Flachdächer bei großen Spannweiten oder architekturbetonte Baukörper sollen jedoch auf dem Wege der Ausnahmeregelung zulässig sein.

## **4. Erschließung, Infrastruktur**

Die Straßenerschließung erfolgt über die bestehende Koppenbacher Straße (GVS). Die Planung ist mit der Ausbauplanung B 300 des Straßenbauamts Ingolstadt abgestimmt, die jedoch noch nicht planfestgestellt ist.

Nach dem derzeitigen Stand der Planung ist südlich der B 300 der Neubau einer Gemeindestraße für den langsamen Verkehr als Verbindung der Kreisstraße ND 10 mit der Koppenbacher Straße vorgesehen, die im Durchfahrtbereich des Gewerbegebietes zugleich Erschließungsfunktion übernehmen kann.

Im Zuge des höhenfreien Ausbaus der B 300 ist vorgesehen, die bestehende Einmündung der Koppenbacher Straße als Auffahrt beizubehalten.

Aus Zweckmäßigkeits- und Kostengründen werden Festlegungen über weitere Maßnahmen in der B 300 zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Anschlusses (Verzögerungsspur und Linksabbiegespur) zunächst zurückgestellt. Zwischenzeitliche Behelfsmaßnahmen bis zum Ausbau der B 300 sind nur für den Fall vorgesehen, daß der Verkehrsfluß auf der B 300 wesentlich beeinträchtigt wird. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand wird davon ausgegangen, daß durch das Gewerbegebiet ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von lediglich ca. 30 An- und Abfahrten täglich ausgelöst wird.

Der Anschluß des Planungsgebietes an die zentrale Abwasserentsorgung und Wasserversorgung der Gemeinde ist sichergestellt. Die Leitungen sind bis unmittelbar an das Planungsgebiet herangeführt (Gewerbegebiet Waidhofen Ost) und ausreichend dimensioniert.

Die Kapazität der Kläranlage ist nach bisherigen Erkenntnissen ausreichend. Die Ansiedlung von Betrieben mit produktionsbedingt hohem Abwasseranfall ist bislang nicht vorgesehen.

## **5. Grünordnung, Entwässerung**

Das Planungsgebiet liegt exponiert im dem bisher offenen und von Bebauung freien Landschaftsraum südlich der B 300. Der Einbindung der Bebauung in die umgebende Landschaft ist daher besonderes Gewicht beizumessen.

Der neu entstehende Ortsrand wird als öffentliche Grünfläche mit unterschiedlicher Tiefe festgesetzt, durch eine Bepflanzung in Gruppen aus Sträuchern mit einzelnen Bäumen soll ein lockerer und abwechslungsreicher Übergang zur freien Landschaft entstehen.

Die Durchgrünung des Gebietes im Innern wird im wesentlichen durch Festsetzung eines beidseitigen 3 m tiefen straßenbegleitenden Grünstreifens mit Alleepflanzung auf Privatgrund festgesetzt, der nur durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden darf. Entlang der Nordseite der Erschließungsstraße ist zudem eine 1,80 m tiefe öffentliche Grünfläche als Sickerzone für Straßenentwässerung geplant. Im übrigen ist die Grünordnung auf den Baugrundstücken zweckmäßigerweise pauschal und bezogen auf die Grundstücksfläche festgesetzt.

Die natürliche Entwässerung des Planungsgebietes und der dahinterliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt von Süden nach Norden über ein Netz von Gräben in den Schmiedbach. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist zu versickern. Zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen liegt eine Baugrunduntersuchung der Ingenieursozietät für Umweltschutz Geotechnik in München vom 24.07.97 vor. Nach den durchgeführten Aufschlußbohrungen steht im Planungsgebiet Grundwasser in Tiefen zwischen 1,68 und 2,90 m an, und ist Versickerung möglich. Aufgrund der hohen Grundwasserstände soll die Versickerung über Sickerflächen und -mulden erfolgen, die auf den Baugrundstücken anzulegen sind.

Zusätzliche Wasserrückhaltemaßnahmen sind zunächst nicht geplant. Im Zuge des Ausbaus der B 300 ist die Anlage eines Rückhaltebeckens im Bereich südlich der B 300/ östlich der Koppenbacher Straße vorgesehen.

## 6. Emissionen, Schallschutz

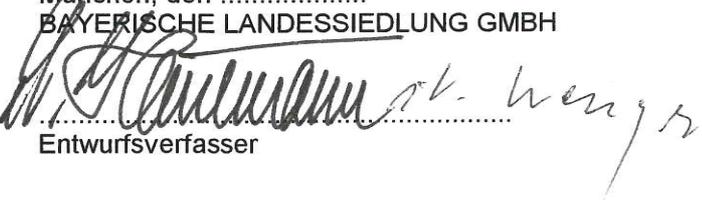
Im Hinblick auf die Immissionsbelastung der nächstgelegenen Wohngebiete liegt das Planungsgebiet günstig. Das Gebiet liegt im östlich der vorhandenen Wohnbebauung in einem Abstand von rd. 150 m zur bisherigen Bebauungsgrenze. Im Zuge des vorgesehenen Ausbaus der B 300 ist zur Abschirmung der vorhandenen Wohnbebauung nördlich der B 300 die Errichtung eines Lärmschutzwalls vorgesehen.

Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Firma UTP Umwelt-Technik und Planungs GmbH in Altomünster vom 14.02.95 sind bei Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau- Beeinträchtigungen der Umgebung nicht zu erwarten.

Die Berechnung der aus den  $L_{WA}$ -Werten sich ergebenden Immissionsrichtwertanteile an den einzelnen Immissionsorten ist nach der VDI-Richtlinie 2714 „Schallausbreitung im Freien“ vom Januar 1988 und nach der VDI-Richtlinie 2720 „Schallschutz durch Abschirmung im Freien“ vom November 1987 vorzunehmen.

Belastungen gehen jedoch von der Bundesstraße B 300 aus. Bei Wohnnutzungen sollte deshalb auf eine schalltechnisch günstige Situierung geachtet werden, insbesondere sollten Wohngebäude nicht unmittelbar an die B 300 angrenzen, sondern durch Betriebsgebäude abgeschirmt sein.

München, den 28.04.98  
BAYERISCHE LANDESSIEDLUNG GMBH

  
Entwurfsverfasser

**04 MAI 1998**  
Waidhofen den .....  
GEMEINDE WAIDHOFEN

.....  
LECHNER, 1. Bürgermeister