

BEGRÜNDUNG

1. Planungsgrundlage

Der Gemeinderat von Waidhofen hat in seiner Sitzung am 03.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans „Waidhofen-Ost II/Abschnitt IV“ beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr. 349 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 350, jeweils Gemarkung Waidhofen sowie als zugeordnete weitere Ausgleichsfläche Teilflächen der Fl.Nr. 447/2 Gemarkung Wangen und Fl.Nr. 344/3 Gemarkung Diepoltshofen. Der Geltungsbereich wird überwiegend als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Im festgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde Waidhofen ist das Planungsgebiet überwiegend als „Gewerbegebiet mit notwendiger, intensiver Durchgrünung“ dargestellt. Die Flächen in der Bauverbotszone der B 300 sind als Flächen zur Eingrünung von Baugebieten ausgewiesen. Die Flächen der Gemarkung Wangen und Diepoltshofen sind als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Am 28.11.2014 hat ein Scoping-Termin am Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen stattgefunden, an dem folgende Behörden teilnahmen: Technisches Bauamt (LRA ND), Bauamt (LRA ND), Untere Naturschutzbehörde (LRA ND), Untere Immissionsschutzbehörde (LRA ND) und Straßenbauamt Ingolstadt.

Am 14.04.2015 hat der Gemeinderat Waidhofen den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Änderungen gebilligt. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans wurde am 15.09.2015 gefasst.

2. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Osten von Waidhofen, südlich der Bundesstraße B 300 innerhalb der südlichen Auf- bzw. Abfahrtsschleife der Kreisstraße ND 22, die südöstlich von Waidhofen an die Bundesstraße 300 anbindet. An die südliche Auffahrt der Kreisstraße bindet von Süden die Gemeindeverbindungsstraße von Koppenbach, Markt Hohenwart, an.

Im Westen und Süden sind bestehende Gewerbegebiete dem Planungsgebiet benachbart:

- Bebauungsplan Gewerbegebiet „Waidhofen-Ost II / Abschnitt II“ (südlich der Koppenbacher Straße, östlich des Schmiedbachgrabens)
- Bebauungsplan Waidhofen-Ost II / Abschnitt III (südlich der Straße „Am Hirschfeld“, westlich des Schmiedbachgrabens)
- Bebauungsplan Waidhofen-Ost II / Abschnitt I (südlich der B 300, westlich der verlängerten Koppenbacher Straße)

Dieser Bebauungsplan beinhaltet mit Sichtdreiecken auf die B 300 auch eine nördliche Teilfläche des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplans. Aus inhaltlichen Gründen wird eine Anpassung oder Aufhebung nicht für erforderlich gehalten, da beide Bebauungspläne keine baulichen Anlagen im Überschneidungsbereich ermöglichen.

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 ca. 3 m von ca. 405 m ü. NN auf ca. 402 m ü. NN ab. Die mittlere Geländeneigung liegt damit unter 2%.

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. „Entwicklungsachsen 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 kann 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 Entwicklungsachsen 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 Entwicklungsachsen 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 Entwicklungsachsen 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. Veranlassung und Ziel der Planung

Die Gemeinde Waidhofen möchte die Versorgung ihrer Gemeinde mit Infrastruktureinrichtungen verbessern und gewerbliche, wohnortnahe Arbeitsplätze schaffen.

Nachdem es im Gemeindegebiet keine Tankstelle gibt, steht die Gemeinde Waidhofen dem Vorhaben eines Tankstellenbetreibers, am gegenständlichen Standort eine Tankstelle zu errichten, positiv gegenüber. Der Standort ist für eine Tankstelle besonders gut geeignet, da er neben dem örtlichen Bedarf durch die Lage an Auf- bzw. Abfahrt zur B 300 auch den Bedarf des überörtlichen Verkehrs deckt. Durch seine gute Sichtbarkeit von der Bundesstraße aus ist zu erwarten, dass der Standort gut angenommen wird. Alternative Standorte, die in geringer Anzahl in bereits ausgewiesenen Baugebieten der Gemeinde zu finden wären, bieten diese Eignung nicht und wurden daher nicht weiter verfolgt. Sie stehen der

Ansiedlung von Gewerbe, das sich weniger stark an Verkehrsstrassen ausrichtet, zur Verfügung.

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.

5. Planung

Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Kreisstraße ND 22 in Verlängerung der Zu- bzw. Abfahrtsrampe der Bundesstraße 300 aus. Die Zufahrt wird gegenüber der Einmündung der Straße „Am Hirschfeld“ festgesetzt. Die Gründe hierfür sind: An die Bundesstraße besteht keine Anbindungsmöglichkeit, die Anbindung nach Süden ist aufgrund der Aufstelllängen an der Einmündung Kreisstraße / Koppenbacher Straße ungünstig, eine weiter nördlich gelegene Einfahrt könnte zu Rückstau zufahrender Linksabbieger auf der B 300 führen und die Ausbildung des gewählten Kreuzungsbereichs mit der Straße „Am Hirschfeld“ führt zu einer günstigen Abwicklung dieser Verkehrsbeziehung.

Im Zuge des Scoping-Termins wurde von Seiten des Staatlichen Bauamtes Ingolstadt die Prüfung einer Linksabbiegespur gefordert. Daher wurde für die geplante Anbindung der Tankstelle an die Ausfahrt der B300 die Leistungsfähigkeit nach HBS 2001 durchgeführt.¹ Unter Berücksichtigung der Verkehrszahlen und der Verkehrsannahmen für die Tankstelle aufgrund der Angaben des künftigen Betreibers kommt die Berechnung zu dem Ergebnis, dass sich für den maßgeblichen Verkehrsstrom - das sind die Linksabbieger von der B 300 kommend in die Tankstelle – eine mittlere Wartezeit von 3,2 Sekunden ergibt. Die längste mittlere Wartezeit von 5,9 Sekunden wurde für den Verkehrsstrom der Linksabbieger aus der Tankstelle zur ND 22 ermittelt.

¹ Gemeinde Waidhofen. Bebauungsplan Waidhofen Ost II / Abschnitt IV – Ermittlung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes. Berechnung vom 29.01.2015. WipflerPLAN. Pfaffenhofen.

Da die Berechnung zu dem Ergebnis kommt, dass die Berücksichtigung einer Linksabbiegespur die Qualitätsstufe für den Verkehr nicht mehr erhöhen kann, wurde auf die Festsetzung einer Linksabbiegespur für in die Tankstelle einfahrende Fahrzeuge auf der Kreisstraße ND 22 verzichtet.

Um bei höherem Verkehrsaufkommen als erwartet die spätere Anlage einer Linksabbiegespur zu ermöglichen, wurde ein Bauentwurf hierfür mit dem Staatlichen Bauamt Ingolstadt abgestimmt und der entsprechende Flächenbedarf als öffentliche Grünfläche berücksichtigt. Auch die Sichtflächen wurden unter der Annahme einer realisierten Linksabbiegespur im Bebauungsplan festgesetzt. Vom Staatlichen Bauamt besteht Einverständnis damit, wenn die Linksabbiegespur entsprechend der Entwicklung der verkehrlichen Verhältnisse nachträglich errichtet wird.

Durch die Entwicklungslängen der Linksabbiegespur ergibt sich ein beschränkter Zufahrtbereich für die Erschließung der Bauflächen.

Die Gemeinde Waidhofen schließt eine Vereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung geregelt werden.

Eine Anbindung an die für die westlich 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. 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. Dieser Ausschluss wird für eine Verkaufsstätte für Lebensmittel, Reisebedarf und kleine Gerichte ohne Autoschalter in Verbindung mit einem Tankstellenbetrieb aufgehoben, um einen wirtschaftlichen Betrieb einer modernen Tankstelle zu ermöglichen.

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. Dies gilt auch für Gewerbebetriebe mit Innenstadt-relevanten Sortimenten, die aus diesem Grund nicht zugelassen werden.

Eine bloße Lagernutzung wird nicht angestrebt, da dies an der exponierten Stelle zu ungünstigen Veränderungen des Ortsbildes führen würde.

Im Baugebiet ist ein Baufenster innerhalb des Flurstücks Flur-Nr. 349 angeordnet, das die Belange der Anbauverbotszonen und Sichtverhältnisse der angrenzenden Bundes- und Kreisstraßen berücksichtigt.

Die Ausnahme zur Verringerung der Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße auf 8 m wurde vom Straßenbaulastträger, der Hoch- und Tiefbauverwaltung des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen, mit Schreiben vom 09.07.2015 erteilt.

Eine Ausnahme zur Verringerung der Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG entlang der Bundesstraße auf 18 m wurde vom Straßenbaulastträger, dem Staatlichen Bauamt Ingolstadt, mit Schreiben vom 24.07.2015 erteilt.

Um eine geeignete Ebene für einen Gewerbebetrieb schaffen zu können, werden die erforderlichen Auffüllungen - auch Stützmauern bis 1,5 m Höhe - begrenzt auf die Höhenkote 404,50 zugelassen, nicht jedoch in einem Sicherheitsbereich von 7,5 m Abstand von der Fahrbahn der Bundesstraße und in den Anbauverbotszonen.

Auf dieser Kote basierend, 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 Gebäudehöhe wird, orientiert an Festsetzungen in angrenzenden Baugebieten, auf 8,50 m begrenzt. Hiervon abweichend wird ein Werbepylon von 16 m zugelassen, um auch für nicht Ortsansässige ausreichende Hinweise auf das Angebot der gewerblichen Flächen zu geben.

Pflanzfestsetzungen sichern das Einfügen der Gewerbeanlagen in das Orts- und Landschaftsbild, sorgen für ausgeglichenerere Klimaverläufe und dienen damit der Anpassung an geänderte Klimaverhältnisse.

6. Wasserwirtschaft

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 unserer derzeitigen 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

In früheren Planungen war auf Flur-Nr. 349 ein Regenrückhaltebecken zur Entwässerung der Bundesstraße enthalten. Dieses wurde im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens (Tieferlegung B 300) aus dem Planungsgebiet heraus verlegt. Das Rückhaltebecken wurde nördlich der B 300 errichtet.

- Schmutz-/ Mischwasser

Die Gemeinde Waidhofen wird überwiegend im Mischsystem entwässert.

Das anfallende Abwasser des Baugebietes (FINr. 349) 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).

Das geplante Baugebiet wurde bei der Generalentwässerungsplanung des IB P&P vom 30.04.1997 grundsätzlich mit berücksichtigt.

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 (Trenngw und Trennog) 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. Aufgrund der Auffüllungen ist eine Versickerung der Oberflächenwasser grundsätzlich möglich. Das Baugrundgutachten² weist auf die geringen Grundwasserflurabstände hin sowie auf die teilweise relativ oberflächennah anstehenden mehr oder weniger dichtenden und sehr gering wasserdurchlässigen, schluffigen Schichten und empfiehlt daher sowohl eine enge Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt, inwiefern und unter welchen Auflagen hier entsprechende Versickerungsanlagen angeordnet werden dürfen sowie die Anordnung von Notüberläufen der Versickerungssysteme, damit bei erhöhten Grundwasserständen ein Abtransport des Oberflächenwasser gewährleistet wird.

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.

Oberirdische Gewässer

Am Ostrand des Geländes verläuft der Schmiedbachgraben, ein Gewässer III. Ordnung. Unterhaltungspflichtiger des Gewässers ist die Gemeinde Waidhofen.

² Baugrunderkundung / Baugrundgutachten. Gemeinde Waidhofen, Erschließung Gewerbegebiet. Crystal Geotechnik. Utting. 27.06.2014

Es handelt sich um ein begradigtes Fließgewässer, das auf kurzen Abschnitten mehrere Straßen im Umfeld des Gebietes quert. Die aktuelle Grundstücksgrenze zwischen Flur-Nr. 349 und 350 verläuft stark gewunden und orientiert sich wohl am ehemaligen Verlauf des Schmidbachgrabens.

Ein Planungsinhalt des Bebauungsplans ist es, die ökologische Situation des Schmiedbachgrabens und seiner Uferstreifen zu verbessern. Im Rahmen der durch die bestehenden Straßenquerungen vorgegebenen Beschränkungen wird dem Fließgewässer mehr Raum zur Eigenentwicklung gegeben. Hierzu ist eine Erstmaßnahme zur Verlegung des Grabens vorgesehen. Die Gewässerabstände der Bauflächen werden durch die Verlegung vergrößert.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs und der Bauflächen wurde so gewählt, dass der Schmiedbachgraben einschließlich seiner Uferstreifen eingeschlossen wird. Für die Abgrenzung wurde eine vermessungstechnische Geländeaufnahme (WipflerPLAN, Dezember 2014) erstellt.

Um wasserwirtschaftliche und ökologische Belange ausreichend zu berücksichtigen, wird der Bereich des Schmiedbachgrabens als öffentliche Grünfläche sowie als Fläche für Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche - ausgewiesen. Hierdurch ist sichergestellt, dass die Abflussverhältnisse im Schmiedbachgraben nicht nachteilig verändert werden und er Möglichkeiten der dynamischen Entwicklung erhält.

Für die Umgestaltung des Schmidbaches ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Schutz vor Hochwässern

Durch die gegebene Lage in einem wassersensiblen Bereich können bei extremen Hochwasserereignissen Gefahren nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Das Planungsgebiet liegt jedoch außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsbereichen. Im Planungsgebiet sind historisch keine Überschwemmungen dokumentiert oder bekannt. Die flächig relevanten Überschwemmungsbereiche des Schmiedbachgrabens liegen nördlich der B 300. Auch das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt hat in seiner Stellungnahme nicht auf bestehende Hochwasserrisiken im Gebiet hingewiesen.

Durch die Umgestaltung des Schmiedbachgrabens werden keine Verschlechterung der Abfluss- und Rückhaltefunktion, sondern eher Verbesserungen des Retentionsraums resultieren. Im Bebauungsplan sind zudem geeignete wasserwirtschaftliche Festsetzungen für bauliche Anlagen getroffen.

Es wird daher von einer ausreichenden Berücksichtigung des infolge des Klimawandels zunehmenden Hochwasserrisikos durch die Planung ausgegangen.

7. 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 07.12.2015 (Auftragsnummer 5414.0/2015-JB) angefertigt.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde ermittelt, welche Emissionskontingente einschl. Zusatzkontingente auf den Teilflächen des Bebauungsplangebiets zulässig sind, damit an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wurden als entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

8. 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.

9. 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 Bau GB 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.

10. Klimaschutz

Die Planung dient der Ersparnis von unnötigen Transport- oder Fahrwegen und damit indirekt der Einsparung von Energie, da die Fläche auf kurzem Weg an die B 300 angebunden ist.

Pflanzfestsetzungen und Schaffung feuchter Uferzonen am Schmiedbachgraben sorgen für ausgeglichene lokale Klimaverläufe und dienen damit der Anpassung an geänderte Klimaverhältnisse.

Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen. Ein schonender Umgang mit Energie sollte durch die Verwendung energiesparender Bauweise und die Nutzung solarer Energien angestrebt werden.

Die durch den Klimawandel potentiell zunehmenden Überschwemmungsrisiken sind bereits im Punkt Wasserwirtschaft behandelt.

11. Flächenbilanz

Geltungsbereich (Planzeichnungen 1 und 2)	ca. 1,13 ha
Öffentliche Grünfläche (Schmiedbachgraben, Ausgleichsfläche)	ca. 0,20 ha
Öffentliche Grünfläche (Vorhaltefläche Linksabbiegespur)	ca. 0,05 ha
Öffentliche Grünfläche (externe Ausgleichsfläche)	ca. 0,22 ha
Nettobauland	ca. 0,66 ha

Pfaffenhofen, den 12.07.2016