

## BEGRÜNDUNG

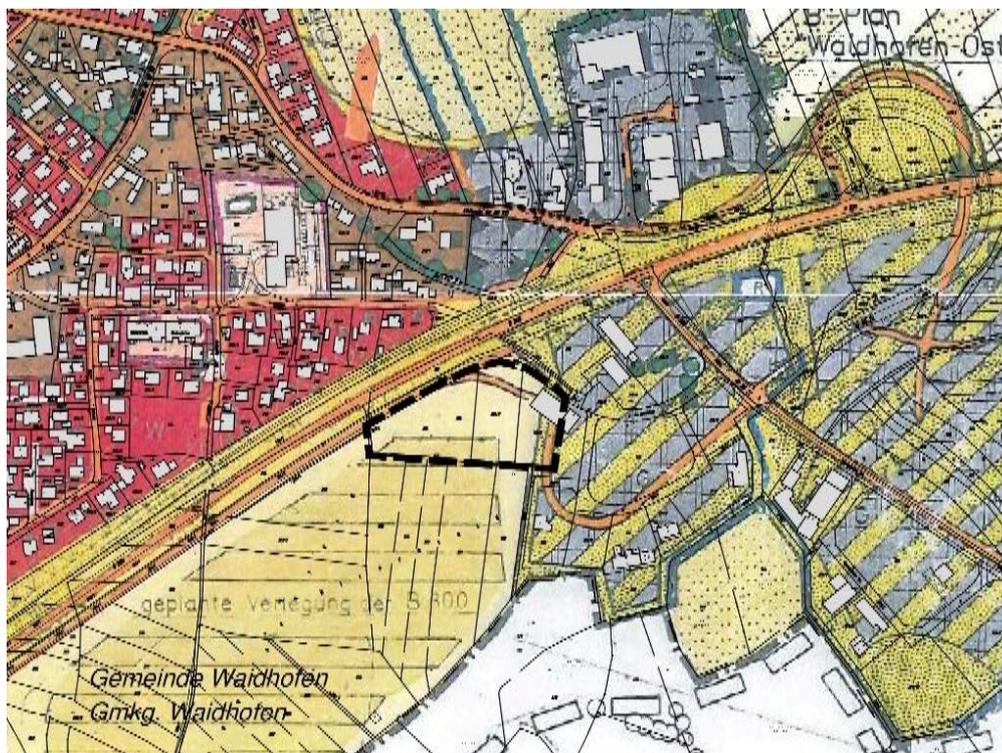
### 1. Planungsgrundlage

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Waidhofen wurde mit Bescheid vom 13.05.1996 (AZ 31) vom Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen genehmigt und mit Bekanntmachung vom 21.10.1996 rechtsgültig. Es besteht ein integrierter Landschaftsplan.

Der Gemeinderat von Waidhofen hat in seiner Sitzung am 11.05.2015 die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die 2. Änderung umfasst Flur-Nr. 324, 324/7 und Teilflächen der Flur-Nr. 333/2 der Gemarkung Waidhofen.

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 (vgl. nachstehender Auszug, ohne Maßstab).



Im Parallelverfahren wird im westlichen Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Waidhofen-Ost II / Abschnitt V mit Teiländerung des Bebauungsplanes Waidhofen-Ost II / Abschnitt III“ aufgestellt.

## **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 Gemeindeverbindungsstraße nach Rachelsbach
- im Westen durch die Gemeindeverbindungsstraße nach Rachelsbach sowie einen bestehenden Feldweg
- im Süden durch einen bestehenden Feldweg sowie
- 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. „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 All 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. Planungen Dritter und Fachplanungen**

Für den Ausbau der B 300 besteht ein Planfeststellungsbeschluss. Dessen Planungsumgriff grenzt an die Flächennutzungsplanänderung an.

## 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

Die Fläche wird als Gewerbefläche gem. § 8 BauNVO ausgewiesen und mit Grünflächen am Ortsrand umgeben.

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über bestehende Straßen. Die Verlängerung der Straße `Am Hirschfeld´ ist als Gemeindeverbindungsstraße öffentlich gewidmet und ausreichend ausgebaut.

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

Da das Gebiet mittelfristig den Ortsrand nach Westen und Süden bilden wird, sind in dieser Richtung Grünflächen vorgesehen, die die Einbindung in die Landschaft sicherstellen.

Im östlichen Bereich der Flächennutzungsplanänderung im Bereich der Flur-Nr. 333/2 wird der Flächennutzungsplan an den genehmigten Bestand angepasst. Die im bisherigen Plan dargestellte Straßenverbindung wurde als Straße `Am Hirschfeld´ nach Osten verlagert gebaut. Eine Ortsrandeingrünung ist in diesem Bereich nach Westen nicht mehr erforderlich, da sich der Ortsrand verschiebt.

## **7. Immissionsschutz**

Um in der Summe mit angrenzenden Gewerbelärm-Emittenten die Lärmbelastung benachbarter schützenswerter Nutzungen nicht zu überschreiten, sind im konkretisierenden Bauleitverfahren Lärmschutzmaßnahmen, z.B. eine flächenbezogene Kontingentierung der Emissionskontingente zu treffen.

## **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.

Zur Flächennutzungsplan-Änderung wurde ein Umweltbericht ausgearbeitet. Dieser ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

Der durch die Änderung entstehende Ausgleichsbedarf soll auf Ebene des Bebauungsplans bewertet und erbracht werden.

## **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.

Zur Erschließung können überwiegend bereits bestehende Anlagen und Verkehrsflächen genutzt werden.

Grünflächen 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.

#### 11. Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 0,97 ha
Gewerbefläche	ca. 0,84 ha
davon zeichnerische Anpassung an Bestand	ca. 0,20 ha
Grünfläche	ca. 0,13 ha

Pfaffenhofen, den 20.12.2016