GEMEINDE WAIDHOFEN

LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN

„Rewe-Markt und Gewerbefläche“

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

01.02.2022

GEMEINDE WAIDHOFEN
vertreten durch:

Josef Fuchs
ERSTER BÜRGERMEISTER

Gemeinde Waidhofen, VG Schrobenhausen

Herzoganger 1

86529 Schrobenhausen

PLANVERFASSER

LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

Ulrich Voerkelius
DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT
Nik.-Alex.-Mair-Str. 18
D- 84034 LANDSHUT
info@voerkelius.de www.voerkelius.de

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Verfahren 4

2 Ausgangssituation 4

2.1 Räumliche Lage 4
2.2 Städtebauliche Bestandsanalyse 6
2.3 Bedarf 7
2.4 Altlasten 7
2.5 Naturschutz 7
2.6 Wasserschutz 8
2.7 Immissionsschutz 8
2.8 Denkmalschutz 8

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen 9

3.1 Ziele übergeordneter Planung 9
3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 9
3.1.2 Regionalplanung 10
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan 12

4 Planinhalt 12

4.1 Planungsziele 12
4.2 Geltungsbereich 12
4.3 Art der baulichen Nutzung 12
4.4 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Flächen 13
4.5 Anbauverbotszone 14
4.6 Bauweise 14
4.7 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen 14
4.8 Gestaltungsvorschriften 14
4.9 Immissionsschutz 15
4.10 Erschließung und Versorgung 15
4.10.1 Verkehrliche Erschließung 15
4.10.2 Wasserwirtschaft 15
4.10.3 Energie 15
4.11 Grünordnung 16
4.12 Flächenbilanz 16

5 Umweltbericht 16

5.1 Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans 16

5.2 Lage und Beschreibung des Plangebiets 16

5.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen 17

5.3.1 Naturraum 17

5.3.2 Schutzgut Luft/Klima 17

5.3.3 Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen/Verkehr/Erholung) 18

5.3.4 Schutzgut Landschaft 18

5.3.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 19

5.3.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Schutzgebiete 19

5.3.7 Schutzgut Boden und Wasser 23

5.3.8 Fazit 24

5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 24

5.5 Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Beeinträchtigungen 24

5.5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 24

5.5.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich 25

ANLAGEN 26

1 Anlass und Verfahren

Die Gemeinde Waidhofen beabsichtigt östlich des bestehenden Gewerbegebiets „Waidhofen-Ost II/Abschnitt IV“ unmittelbar an die B 300 angrenzend planungsrechtliche Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung für Einzelhandel im Bereich der Nahversorgung sowie zusätzliche Gewerbeflächen zu schaffen.

Mit der vorliegenden Planung soll die Sicherung für die Nahversorgung mit Lebensmitteln erfolgen. Sie dient der nachhaltigen Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes für den örtlichen Bedarf sowie der Stärkung der Versorgungsfunktion des Ortes. Hierzu wird im Geltungsbereich dieser Planung die bauleitplanerische Grundlage mit der Ausweisung eines Gewerbegebiets geschaffen.

Die Flächen sollen zudem für die Errichtung eines Mobilfunkmastes genutzt werden, da öffentliches Interesse an ausreichender Versorgung mit Mobilfunkleistung besteht.

Die Ausweisung soll eine organische Entwicklung der Gemeinde herbeiführen und der Verbesserung der lokalen Wirtschaftsstruktur dienen. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Auf Basis von Anlass und Ziel der Planung hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 19.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Rewe-Markt und Gewerbefläche“ beschlossen. Da aufgrund einer fehlenden städtebaulichen Integration die Ausweisung eines Sondergebiets an diesem Standort nicht möglich ist und damit den Zielen der Raumordnung entgegensteht, erfolgte nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eine Änderung der Art der baulichen Nutzung. Der Gemeinderat beschloss am 09.11.2021 daher die Änderung von einem Sondergebiet zu einem Gewerbegebiet und die Billigung des neuen Bebauungsplanentwurfs. Der Bebauungsplan trägt nun den Titel „Rewe-Markt und Gewerbefläche“

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt und ist mit einer zweistufigen Beteiligungsphase mit einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Weiter sind im Bebauungsplanverfahren Fragen der Umweltprüfung sowie der Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe zu behandeln, welche im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt werden.

2 Ausgangssituation

2.1 Räumliche Lage

Die Gemeinde Waidhofen liegt im oberbayerischen Landkreis Neuburg-Schrobenhausen, nordwestlich der Stadt Pfaffenhofen an der Ilm und verfügt über zahlreiche Dienstleistungs-, Handels- und Handwerksbetriebe. Landwirtschaftliche Flächen weisen im Gemeindegebiet einen hohen Anteil von knapp 60% auf[1]. Zum Vergleich: der Anteil landwirtschaftlicher Flächen in Bayern beträgt 47%[2].

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsausgang des Hauptortes Waidhofen zwischen der B 300 und dem Zubringer der Kreisstraße ND 22 (vgl. Abbildung 1). Es umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 350 sowie des Straßenflurstücks 360/3 und die Flurstücke 352, 353/3, 356/3, 357/4, 358/4, 359/3, 360/2 der Gemarkung Waidhofen. Mit der direkten Lage an der ND 22 sowie der Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet „Am

[1] Bay. Landesamt für Statistik (2019): Statistik kommunal 2018. Gemeinde Waidhofen.
[2] Bayerischer Bauernverband (2018): Steckbrief der bayerischen Land-und Forstwirtschaft

Hirschfeld“ bietet das Gelände gute Voraussetzungen für die Entwicklung bzw. dessen Erschließung. Die Erschließung erfolgt über den unmittelbar an die Flurstücke angrenzenden Zubringer der Kreisstraße ND 22 (Flurstück Nr. 360/3).

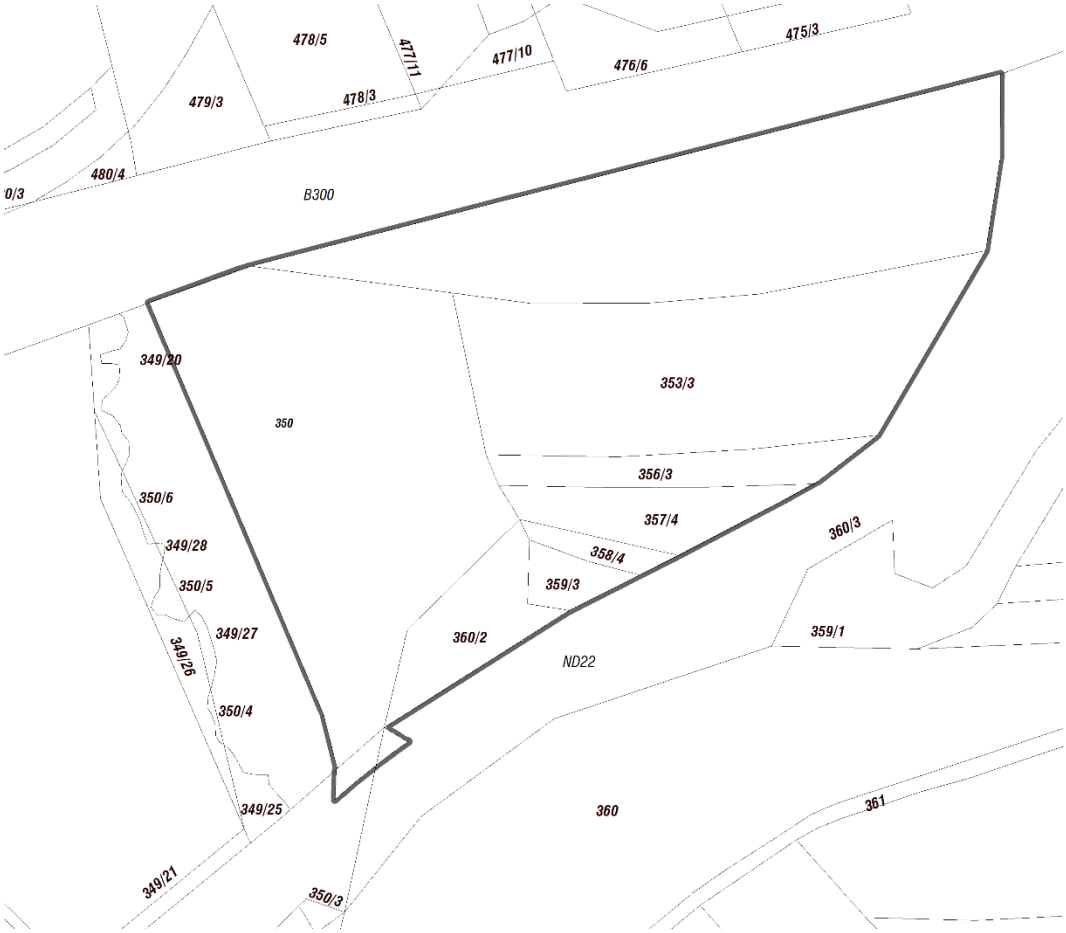

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Quelle: ALKIS-Flurstücke, LDBV

2.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

Das Plangebiet selbst ist eine unbebaute Fläche, die als unkultivierte Grünfläche einzustufen ist. Die Fläche fällt in Richtung Westen leicht ab. Die Geländehöhen liegen im Bereich von etwa 403 m. ü. NN und etwas tiefer als die Bundesstraße. Entlang der südlichen und südöstlichen Grenze steigt das Gelände zum angrenzenden Straßenniveau deutlich an. In Richtung Norden und Westen sind die umgebenden Flächen von landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Südlich der B 300 grenzen in westlicher bis südlicher Richtung Gewerbeflächen an. Nördlich entlang der B 300 liegt der Hauptort Waidhofen mit Wohnbebauung, der in seiner Ausdehnung von der Bundesstraße und der Paar eingegrenzt wird.

Abbildung 2: Blick in Richtung Westen auf das Planungsgebiet
Eigene Aufnahme

Abbildung 3: Beschaffenheit des Planungsbereiches und der Umgebung
Quelle: Digitales Orthofoto, LDBV

2.3 Bedarf

Für die städtebauliche Entwicklung ist das Leitbild bzw. die gesetzlich verankerte Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) und damit verbunden der sparsame Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu berücksichtigen. Eine Deckung des Bedarfs aus vorhandenen Potenzialen der Innenentwicklung ist jedoch nicht möglich. Entsprechende Flächen stehen hier nicht zur Verfügung. Insgesamt ist die bauliche Entwicklung des Orts von der bestehenden Verkehrsinfrastruktur, dem Verlauf der Paar sowie angrenzenden Schutzgebiete der Paarauen stark abhängig.

Der Demographiespiegel der Gemeinde Waidhofen geht von einem Bevölkerungszuwachs von 7,6% bis 20333 aus. Die Entwicklung des Durchschnittsalters folgt dabei dem bayernweiten steigenden Trend mit einer Zunahme älterer Personen (65 Jahre oder älter) und einer leichten Zunahme von unter 18-Jährigen und jungen Erwachsenen und einer leichten Abnahme der 18- bis 65-Jährigen[3]. In der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis zum Jahr 2039 wird der Landkreis Neuburg-Schrobenhausen mit einer prognostizierten Bevölkerungszunahme von knapp 7% in die zweihöchste Kategorie (zunehmend) eingestuft[4].

Die Planung ist nicht nur vor dem Hintergrund der wachsenden Bevölkerung zu sehen, sondern auch vor dem fehlenden Nahversorgungsangebot. Das Gewerbegebiet soll in erster Linie der Sicherstellung der Grundversorgung und einer Entgegensteuerung des Kaufkraftabflusses an die Nachbargemeinden Hohenwart und Schrobenhausen dienen.

Innerhalb der Gemeinde bestehen nur noch wenige unbebaute Gewerbegrundstücke. Darüber hinaus fehlen Nachverdichtungspotenziale. Der Gemeinde Waidhofen liegen derzeit konkrete Anfragen für insgesamt über 2,5 ha Gewerbeflächen vor (Stand Februar 2021). Der Bebauungsplan kann damit einen kleinen Beitrag leisten, um benötigte Gewerbeflächen vorzuhalten und die Nutzungspotentiale für die Fläche, die sich aus der Ausweisung der an den vorgesehenen Lebensmittelmarkt angrenzenden Fläche ergeben, zu nutzen. Die Fläche bietet sich zudem durch die ohnehin vorliegende Beeinträchtigung der Landschaft sowie der Insellage aufgrund der angrenzenden Verkehrsflächen an.

2.4 Altlasten

Der Gemeinde Waidhofen sind in diesem Bereich keine Altlasten in Form ehemaliger Deponien bekannt. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bzgl. Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen. Es wird empfohlen, den Boden auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel zu untersuchen.

2.5 Naturschutz

Schutzgebiete und Biotope sind nicht betroffen. Nördlich grenzt unmittelbar an die B 300 das Landschaftsschutzgebiet „Schutz der Paarauen im Gebiet der Stadt Schrobenhausen, Stadtteil Mühlried und der Gemeinde Waidhofen“ (LSG-00350.01) an. Westlich des Plangebiets verläuft der Wiesenbach, der mit seinen feuchten und nassen Hochstaudenfluren als Biotop kartiert ist, jedoch nicht unter Schutz steht und von den

[3] Bay. Landesamt für Statistik (2021): Demographie-Spiegel für Bayern – Gemeinde Waidhofen, Berechnungen bis 2033.
[4] Bay. Landesamt für Statistik (2020): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039, Demographisches Profil für den Landkreis Neuburg-Schrobenhausen.

Planungen nicht berührt wird. Zusätzlich befinden sich im angrenzenden Bereich zwei Flächen des Ökokatasters mit einer Gesamtfläche von ca. 2.000 m² (siehe Abbildung 4).

Abbildung 4: Darstellung der Ökokatasterflächen (grün) und Flächen der Biotopkartierung (rot) auf Basis der Tatsächlichen Nutzung
Quelle: Bayernatlas

2.6 Wasserschutz

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze von Fl. Nr. 350 verläuft ein Bach, der von den Planungen nicht berührt wird. Eine mögliche Einleitung von Niederschlagswasser ist in einem gesonderten Wasserrechtsverfahren zu regeln.

2.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet steht unter dem Lärmeinfluss der angrenzenden Bundesstraße B 300 mit Lärmpegeln von 55 bis 70 dB(A)[5].

2.8 Denkmalschutz

Gemäß Bayerischem-Denkmal-Atlas fehlen Bodendenkmäler und Baudenkmäler im Planungsgebiet. Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird hingewiesen.

[5] LfU, Pegelraster LDEN

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Ziele übergeordneter Planung

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Gemeinde Waidhofen liegt gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) im allgemein ländlichen Raum. Gemäß 2.2.5 LEP soll der ländliche Raum 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.

Zudem soll dort eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

Im Hinblick auf die vorliegende Planung sind zudem folgende Ziele und Grundsätze des LEP von Bedeutung:

Bei allen raumbedeutsamen Planungen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge, ist der demographische Wandel zu beachten (Z 1.2.1 LEP) und bei der Ausweisung im Hinblick auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen. Ein weiterer Grundsatz ist zudem die nachhaltige Raumentwicklung mit Berücksichtigung unterschiedlicher Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen (G 1.1.2 LEP). Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben (G 1.2.6 LEP).

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (G 3.1 LEP). Weiter sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1 LEP). In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Z 3.2 LEP). Zur Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft sollen neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (Z 3.3 LEP).

<u>Berücksichtigung</u>

Mit der Ausweisung eines Gewerbegebiets für einen Nahversorgungsmarkt (GE1) mit angrenzenden Gewerbeflächen (GE2) handelt es sich beim vorliegenden Bebauungsplan insgesamt um eine maßvolle und bedarfsgerechte Planung zur nachhaltigen Sicherung der Grundversorgung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes.

Für den Flächenbedarf des Einzelhandels ist im Hinblick auf das Innenentwicklungspotenzial keine ausreichend große Parzelle verfügbar. Notwendige Flächen im Innenbereich sind nicht vorhanden, weshalb eine Ausweisung am Ortsrand der Gemeinde erfolgt. Das Gebiet stellt sich aufgrund der direkten Anbindung an bestehende Bebauung (Gewerbeflächen) als städtebaulich geeignet dar. Eine Zersiedelung der Landschaft ist damit nicht gegeben. Vielmehr kann aufgrund der günstigen Lage an der B 300 eine Reduktion des Versiegelungsgrades durch entfallende Erschließungswege bewirkt werden. Trotz der Lage des Plangebiets am Ortsrand wird den unterschiedlichen Ansprüchen der Bevölkerungsgruppen Rechnung getragen. Während Berufspendler hier die

Möglichkeit haben verkehrsgünstig ihren Einkauf zu tätigen, soll für Radfahrer und Fußgänger die entsprechende Verkehrsstruktur geschaffen werden, um den Markt auch aus dem Ortszentrum zu erreichen. Hierfür ist die Errichtung eines Geh- und Radwegs entlang der B 300 in das westlich angrenzende Gewerbegebiet vorgesehen. Dieser wird derzeit parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren mit dem Staatlichen Straßenbauamt sowie der Regierung von Oberbayern abgestimmt. Bei der Brücke Waidhofen Mitte (Raiffeisenstraße) ist bereits ein Fuß- und Radverkehr vorhanden, von dem der zusätzliche Rad- und Fußweg abzweigen soll.

Mit der Ausweisung des Gewerbegebiets wird insbesondere mit dem Nutzungsbereich GE1 die Grundlage für Nahversorgungsstrukturen für Kunden aus dem Ort sowie aus dem Umland geschaffen. Durch die angrenzende Ausweisung von zusätzlichen Gewerbeflächen (GE2) ergeben sich Synergieeffekte hinsichtlich der Erschließung und eine optimale Ausnutzung der Fläche.

3.1.2 Regionalplanung

Nach der Regionalplanung der Region 10 (Ingolstadt) liegt die Gemeinde im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, sowie entlang einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Gemäß G2 (A II) und Z2 (A III) ist die Bereitstellung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen. In allen Gemeinden soll die örtliche Grundversorgung mit Waren gewährleistet werden (B IV, Z 3.2.1). Zudem ist anzustreben, dass sich Gemeinden im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in ihrer ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Bedeutung organisch weiterentwickeln (A III, G1). Die strukturelle Schwäche dieses Teilraumes ist unter anderem durch die Stärkung der Wirtschaftskraft zu überwinden.

Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche […] Siedlungstätigkeit bereitzustellen (B III, G 1.1). Gleichzeitig soll dem negativen Pendlersaldo gegenüber der Region München durch eine vermehrte gewerbliche Siedlungstätigkeit begegnet werden (B IV, G 2.4). Dabei soll jedoch eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (B III, Z 1.3).

Für die Gemeinde Waidhofen per se sieht der Regionalplan keine speziellen Ziele vor.

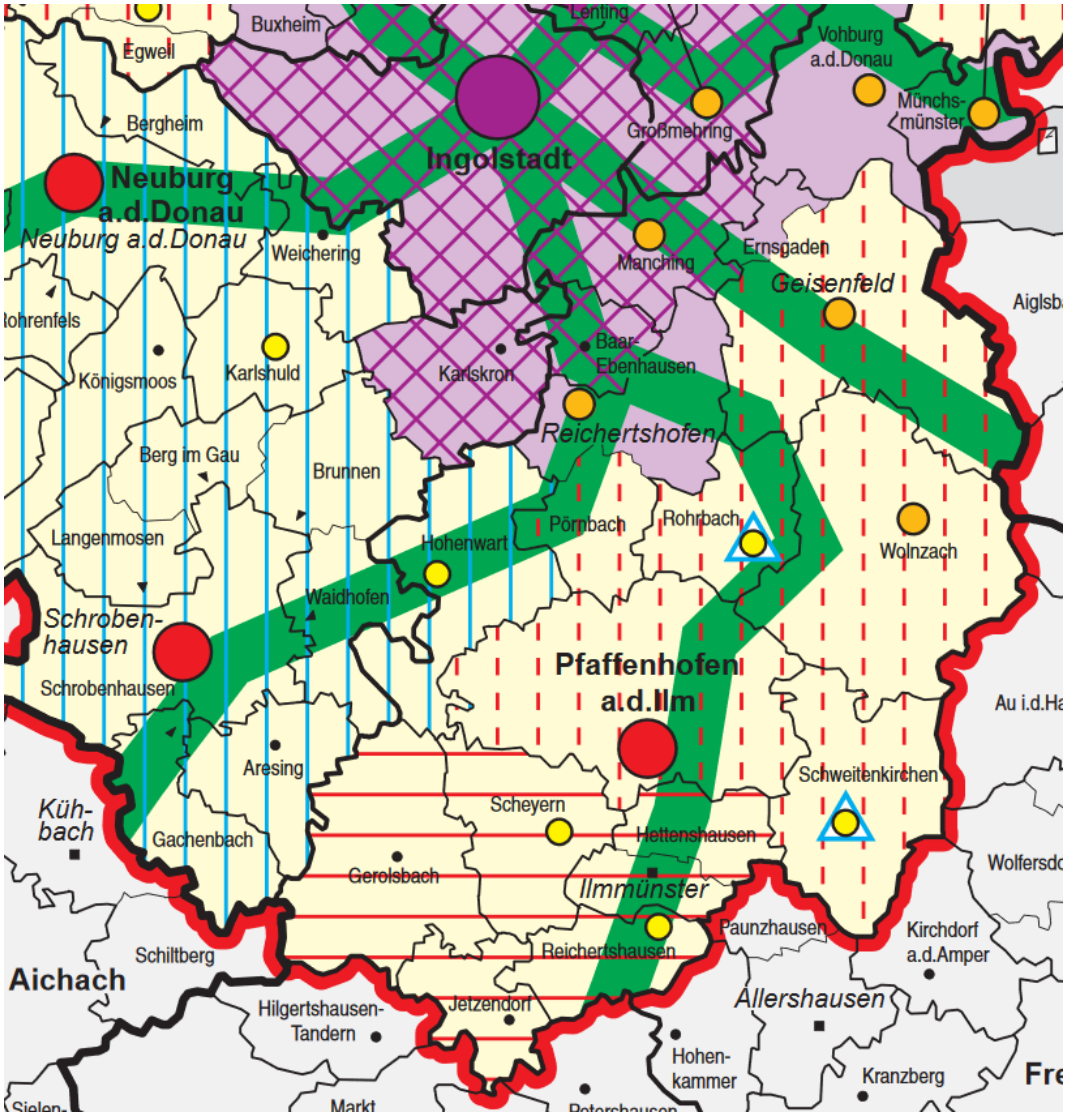

Abbildung 5: Strukturkarte mit Grundzentren
Quelle: Regionalplan Ingolstadt (10), 2013

Berücksichtigung

Mit der städtebaulichen Neuordnung sollen die Nahversorgungsstrukturen verbessert und sichergestellt werden. Gleichzeitig werden mit der vorliegenden Planung Arbeitsplätze vor Ort geschaffen, das Gewerbe gefördert und die Wirtschaftskraft gestärkt. Die Planung entspricht insbesondere vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten (Verkehrsinfrastruktur, Schutzgebiete) einer dem Siedlungscharakter angemessenen Entwicklung und bewirkt keine Zersiedelung der Landschaft. Da die Planungsabsichten der regionalplanerischen Vorgaben für ländliche Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maß gestärkt werden soll, entsprechen, wird von einer Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen ausgegangen.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Waidhofen ist das Planungsgebiet überwiegend als „Baugebiete mit notwendiger, intensiver Durchgrünung“ dargestellt. Die Flächen in der Bauverbotszone der B 300 sind als Grünflächen ausgewiesen. Die räumliche Lage des Planungsgebietes ist einem Planausschnitt des FNP (Maßstab 1:5.000) im Planteil des vorliegenden Bebauungsplans zu entnehmen. Da die Planung von der dargestellten Grundkonzeption des gültigen Flächennutzungsplans nicht abweicht, ist keine Anpassung erforderlich.

4 Planinhalt

4.1 Planungsziele

Ziel der Planung ist es, die Fläche als Gewerbegebiet auszuweisen, um die Errichtung von Einzelhandel zu ermöglich und die Nahversorgung im Gemeindegebiet sicherzustellen (GE1). An dieses angrenzend sollen zur Nutzung von Synergien eine weitere Gewerbefläche entstehen (GE2), die der Stärkung der Wirtschaftskraft sowie der Errichtung eines Mobilfunkmastes dienen soll.

4.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst neben einer Teilfläche des Flurstücks 350 (Gmk. Waidhofen) die Flst. Nr. 352, 353/3, 356/3, 357/4, 358/4, 359/3, 360/2 der Gemarkung Waidhofen. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 1 ha.

Die räumliche Lage des Planungsgebietes ist einer Übersichtskarte im Plan (Digitale Ortskarte im Maßstab 1:5.000) zu entnehmen, während die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches als Planzeichen dargestellt ist.

4.3 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der gewünschten Nutzung des Gebiets wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, welches der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (inkl. Beherbergungsbetriebe) dienen soll.

Grundsätzlich sind innerhalb des Gewerbegebiets Gewerbetreibende aller Art zulässig, die im Einklang mit der von der Baunutzungsverordnung vorausgesetzten typischen Funktion dieses Gebietes stehen und nicht anderen Baugebieten ausdrücklich oder nach ihrer allgemeinen Zweckbestimmung zugewiesen sind. Eine Wohnnutzung ist in Gewerbegebieten daher auszuschließen. Aufgrund lärmschutztechnischer Gründe erfolgt zudem der Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen/-wohngebäude. Sofern das Wohnen jedoch von wechselnden Besuchern geprägt ist – was bei einem Beherbergungsbetrieb der Fall ist – und keine Möglichkeit für

dauerhaftes Wohnen oder ein wohnähnlicher Charakter geschaffen wird, ist dieses in Gewerbegebieten zulässig. Die Vermietung mehrfach belegter Zimmer erfüllt den bauplanungsrechtlichen Begriff des Wohnens nicht.

Im GE2 ist Einzelhandel nicht zulässig, um eine landesplanerisch unzulässige Agglomeration auszuschließen.

Städtebaulich ist die Aufstellung des Bebauungsplans mit der Ausweisung eines Gewerbegebiets mit der Verbesserung des Versorgungsangebots innerhalb der Gemeinde Waidhofen sowie der Stärkung der Wirtschaftskraft und mit einer Deckung der wachsenden Nachfrage nach Gewerbeflächen zu begründen. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Versorgung mit Mobilfunkleistung ist innerhalb des Gewerbegebiets GE2 zudem ein Funkmast zulässig.

4.4 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Flächen

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzen den Rahmen für eine städtebaulich verträgliche Bebauung.

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Ausgestaltung der Baugrenzen resultiert dabei im Wesentlichen aus der Lage der Bundesstraße bzw. der damit verbundenen Anbauverbotszone, innerhalb der für den Einzelhandel erforderliche Stellplätze geschaffen werden sollen. Die Positionierung der Baukörper ist daher im Zufahrtsbereich vorgesehen. Da das Baufenster für den Mobilfunkmast von der Baubeschränkung in Richtung der Bundesstraße begrenzt wird, wird festgesetzt, dass unterirdische/überdeckte Bereiche die Baugrenze um 1 m überschreiten dürfen.

Die Grundflächenzahl beträgt sowohl im GE1 als auch im GE2 0,6. Damit liegt die Grundflächenzahl jeweils deutlich unterhalb der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO (GRZ 0,8). Die zulässige Grundfläche darf von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (vgl. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO). Die Festsetzung der GRZ ist vor allen Dingen vor dem Hintergrund der notwendigen Stellplatz- und Zufahrtsflächen zu sehen. So nimmt das Baufenster im GE1 weniger als 50% des Baugrundstücks ein.

Es gelten die Abstandsflächenregelungen gemäß BayBO mit einem Maß der Tiefe der Abstandsflächen von 0,2 H im Gewerbegebiet. Die Mindesttiefe beträgt jeweils 3 m. Die Abstandsflächen kommen damit jeweils auf dem eigenen Grundstück sowie entlang der südlichen/südöstlichen Baugrenzen teilweise auf den öffentlichen Grünflächen entlang der Straße zum Liegen.

Eine Begrenzung der Wand- bzw. Firsthöhen sorgt für eine Begrenzung der Baukörper, so dass sowohl auf das Landschaftsbild als auch auf die Belange der angrenzenden Gebiete Rücksicht genommen wird. Als Höchstmaß wird im GE1 ein Vollgeschoss festgesetzt, während im angrenzenden Gewerbegebiet zwei Vollgeschosse zulässig sind. Die maximale Wand- und Firsthöhe baulicher Anlagen darf eine Höhe von 8,5 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen sind von dieser Regelung ausgenommen, da von ihnen keine gebäudeähnliche Wirkung ausgeht, weshalb auch das Abstandsflächenrecht hier nicht greift.

Für das GE2 ist ein Schleuderbetonmast vorgesehen, dessen Durchmesser im Bereich des Fundaments ca. 1,30 m beträgt und ab einer Höhe von etwa 5,3 m einen geringeren Durchmesser als 1,10 m aufweist. „Das Verwaltungsgericht München geht in einem Urteil (VGH München, Beschluss v. 23.08.2016 – 15 ZB 15.2668) davon aus, dass ein Mast Abstandspflichten nur insoweit auslöst, als er einen Durchmesser von einer bestimmten Gewichtigkeit hat, weil er nur dann die Belichtung, Besonnung und Belüftung auf dem Nachbargrundstück spürbar nachteilig beeinflussen kann. Dies wird in der Rechtsprechung des

Verwaltungsgerichtshofs in der Regel bei einem Durchmesser von mehr als 1,10 m angenommen. Daher kommt dem Mobilfunkmast ab der Höhe, in der er einen geringeren Durchmesser als 1,10 m aufweist, keine gebäudegleiche Wirkung zu. Verjüngt sich ein Mast nach oben, ist er nur bis zu der Höhe abstandsflächenpflichtig, bis zu der von ihm Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen.“[6]

Für die vorliegende Planung sind für den Mobilfunkmast damit Abstandsflächen für die Höhe des Mastes bei der er einen Durchmesser von 1,10 m unterschreitet erforderlich, mindestens jedoch aber 3 m.

4.5 Anbauverbotszone

Eine Abweichung von der Anbauverbotszone soll für folgende Anlagen gelten: Werbe- und Mobilfunksendeanlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen, Zufahrtsbereiche, Stellplätze, Außentreppen und Außenanlagen. Aufgrund der derzeitigen Verkehrsflächensituation ist mit keiner Erweiterung oder Verlagerung der Bundesstraße in südliche Richtung zu rechnen, da eine Erweiterung hier durch die bestehende Straßenbrücke mit Rampe (ND 22) über die B 300 begrenzt wird. Entlang der nahezu geradlinig verlaufenden Strecke ergeben sich zudem keine sicherheitsrelevanten Sichtdreiecke, weshalb der vorgesehene Standort des Mobilfunksendemastens sowie des Werbepylons zu keinen störenden Wirkungen führt.

4.6 Bauweise

Es erfolgt eine Festsetzung auf eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Dies ist erforderlich, da aufgrund einer Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudelänge von 50 m (§ 22 Abs. 2 S. 2 BauNVO) mit einer offenen Bauweise die planerischen Zielsetzungen nicht umgesetzt werden könnten. Eine geschlossene Bauweise ohne seitliche Grenzabstände wird aufgrund der räumlichen Gegebenheiten nicht angestrebt.

Insgesamt wird die maximale Gebäudelänge im GE1 bauleitplanerisch durch das Baufenster auf ca. 80 m beschränkt, innerhalb des GE2 sind aufgrund des Baufensters Gebäudelängen bis ca. 60 m möglich.

4.7 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze sollen innerhalb des GE1 oberirdisch in den festgesetzten Flächen für Stellplätze untergebracht werden. Dabei ist pro 25 m² Verkaufsfläche oder 40 m² Nutzfläche ein Stellplatz nachzuweisen. Innerhalb des GE2 sind Stellplätze und Nebenanlagen auf der gesamten Fläche (außerhalb der Grünflächen) erlaubt.

4.8 Gestaltungsvorschriften

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die Mindestanforderungen an die Gestaltung des Geländes, der Baukörper und Nebenflächen stellen.

Das Gelände ist auf eine Höhe von 404,5 m ü. NN auszurichten. Damit findet eine Angleichung der Geländehöhen an das westlich angrenzende Gewerbegebiet (Nutzung als Tankstelle) statt. Höhenunterschiede zu angrenzenden Flächen sind durch Böschungen auszugleichen.

Als zulässige Dachformen werden Sattel-, Flach- und Pultdächer festgesetzt. Die Dachneigung darf dabei 20° nicht überschreiten. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sind erlaubt, aufgeständert sind diese jedoch nur auf Pult- und Flachdächern möglich, sofern diese nicht über die Attika des Gebäudes hinausragen.

---

[6] Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (2020): Baurechtliche Beurteilung von Mobilfunkanlagen.

Für die Gestaltung der Fassaden wird festgesetzt, dass Materialien und Anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung oder unruhiger Farbgestaltung unzulässig sind. Fassaden zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

Stützmauern sind außerhalb von Baugrenzen auf eine maximale Ansichtshöhe von 1,5 m beschränkt.

Konkrete Gestaltungsvorschriften gelten zudem für Werbeanlagen.

4.9 Immissionsschutz

Für den Geltungsbereich liegt eine Schalltechnische Untersuchung (GEO.VER.S.UM – Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Sondergebiet REWE-Markt und Gewerbefläche“ in der Gemeinde Waidhofen vom 26.01.2022) vor, um für das Bebauungsplanareal die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt. Die aus dem Gutachten hervorgehenden Festsetzungen behalten trotz der sich im Laufe des Verfahrens ergebenen Änderung vom Sondergebiet zum Gewerbegebiet GE1 ihre Gültigkeit. Die Festsetzungen sind lediglich redaktionell zu korrigieren (SO zu GE1, GE zu GE2), eine Änderung ergibt sich aus der Anpassung der Art der baulichen Nutzung im Berechnungsverfahren und der Berechnungsergebnissen nicht.

Die von der Bundesstraße ausgehenden Emissionen sind im Falle der Errichtung eines Beherbergungsbetriebes im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens zu berücksichtigen. Für Büronutzungen und Aufenthaltsräume sind die Schallschutzanforderungen der DIN 4109 zu beachten. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen.

4.10 Erschließung und Versorgung

4.10.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Gebiets ist mit der südlich angrenzenden Straße (Zubringer zur Kreisstraße ND22) gesichert. Der Zufahrtsbereich für die geplanten Bauräume ist per Planeintrag festgesetzt. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über eine gemeinsame Zufahrt von der Straße mit der Flurnummer 360/3 (Kreisstraße ND 22). Innerhalb des GE1 sind Flächen mit Zufahrtsrecht zum GE2 festgesetzt.

Außerhalb der festgesetzten Einfahrtsbereiche sind keine Einfahrten zulässig.

4.10.2 Wasserwirtschaft

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an die kommunale Wasserversorgung. Die Wasserversorgung wird im Gemeindegebiet durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Paartalgruppe sichergestellt.

Für das GE1 ist eine Versickerung von Niederschlagswasser über Versickerungsmulden in den nördlich und südlich gelegenen Grünflächen vorgesehen und im Rahmen eines gesonderten Wasserrechtsverfahrens zu regeln. Im Übrigen erfolgt die Entwässerung des Gebietes durch einen Anschluss an das hierfür ausreichend dimensionierte kommunale Kanalnetz. Hierfür besteht bereits innerhalb des Flurstücks Nr. 350 ein Anschluss an den Druckkanal.

4.10.3 Energie

Die Stromversorgung ist durch die Errichtung einer Trafostation im östlichen Bereich des GE1 vorgesehen (siehe Planeintrag).

4.11 Grünordnung

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte:

- Eingrünung des Gewerbegebiets durch Grünflächen und Gehölzpflanzungen
- Pflanzung von 12 standortgerechten Laubbäumen und Strauchgruppen innerhalb des GE1
- Pflanzung von 5 standortgerechten Laubbäumen innerhalb des GE2 mit möglicher Anpassung der Lage
- Verzicht von Baumpflanzungen entlang der Bundesstraße (hier: niederwüchsige Sträucher)

4.12 Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche
GE1	**7.926 m²**
davon	
- Baufenster	3.321 m²
- Nebenflächen	2.068 m²
- Private Grünflächen	1.397 m²
- Öfftl. gewidmete Straße	1.140 m²
GE2	**2.804 m²**
davon	
- Baufenster	1.682 m²
- Baufenster Funkmast	116 m²
- Grünfläche	383 m²
Zufahrtsbereich	64 m²
Fläche gesamt (Geltungsbereich)	**10.794 m²**

5 Umweltbericht

5.1 Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist es die planrechtlichen Voraussetzungen für Gewerbeflächen und die dafür erforderlichen Zufahrtsbereiche und Stellplätze zu schaffen. Die Planung ist als maßvoll und bedarfsgerecht einzustufen und dient der Stärkung der Versorgungsfunktion und der Wirtschaftskraft der Gemeinde.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Waidhofen ist das Planungsgebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen. Um die Umsetzung des Vorhabens zu ermöglichen, enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzungen: Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit Einschränkung des Einzelhandels innerhalb des GE2 auf örtlich produzierendes Gewerbe.

5.2 Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsausgang des Hauptorts Waidhofen an der B 300 (vgl. Abbildung 6) im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen und hat eine Ausdehnung von knapp 1 ha. Es umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 350 sowie die Flurstücke 352, 353/3, 356/3, 357/4, 358/4, 359/3, 360/2 der Gemarkung Waidhofen. Der Planungsbereich wird derzeit als Grünland genutzt.

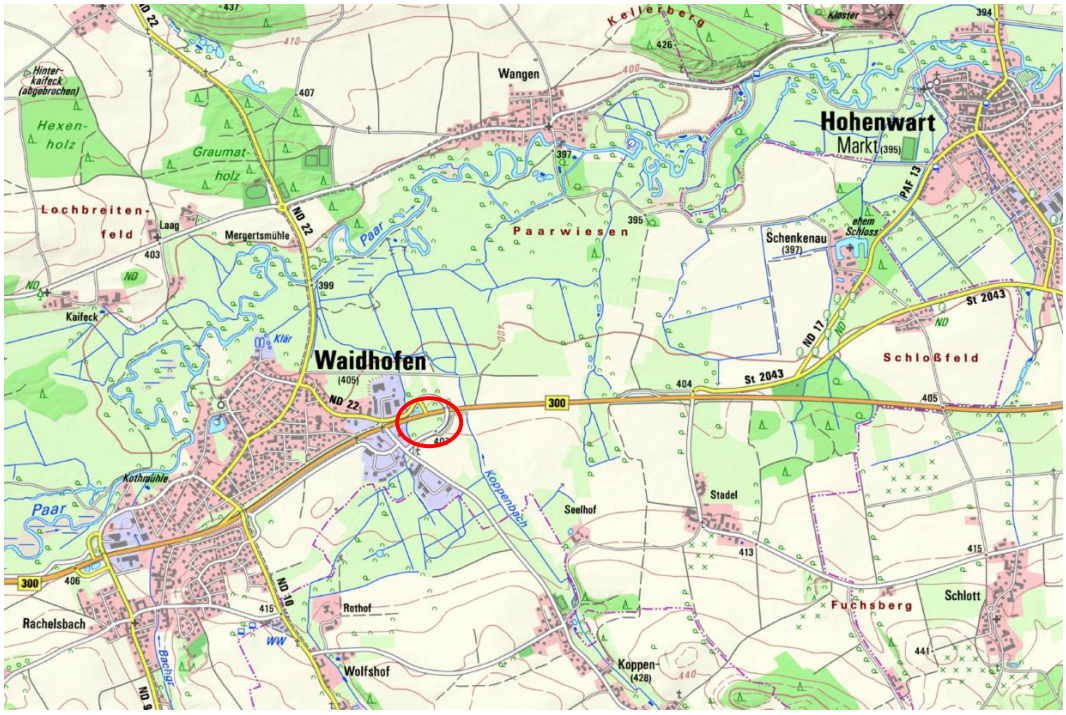

Abbildung 6: Lage des Planungsgebiets, Ausschnitt aus der TK 25
Quelle: Geoportal Bayern

5.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen der Planungsziele.

5.3.1 Naturraum

Das Untersuchungsgebiet liegt am Nordrand des Naturraums „Donau-Isar-Hügelland“, welcher Teil des „Unterbayerischen Hügellands und Isar-Inn-Schotterplatten“ ist. Das aus Material der Oberen Süßwassermolasse aufgebaute Hügelland zeichnet sich durch eine intensiv ackerbaulich genutzte Kulturlandschaft aus (BfN 2012).

5.3.2 Schutzgut Luft/Klima

Die klimatischen Bedingungen befinden sich im Übergangsbereich zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Die Jahresmitteltemperatur ist mit 8°C im für Bayern charakteristischen Mittel. Die mittleren Jahresniederschläge liegen bei 750–850 mm mit einem Niederschlagsmaximum im hydrologischen Sommerhalbjahr und einem Minimum im Spätwinter (LfU 2018).

Mit der Versiegelung können kleinflächige Veränderungen der lokalklimatischen Gegebenheiten einhergehen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimahaushalts sind aufgrund des geringen Ausmaßes sowie aufgrund nicht betroffener Waldflächen nicht zu erwarten. Mit der Erschließung des Gebiets werden sich zugleich die Emissionen von Luftschadstoffen durch den Zuliefer- sowie Kundenverkehr erhöhen. Da die Umgebung verkehrstechnisch ohnehin beansprucht ist, ist von keinen erheblichen Veränderungen auszugehen.

5.3.3 Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen/Verkehr/Erholung)

Durch das Vorhaben ist mit einem zusätzlichen Individualverkehr innerhalb des Gebiets zu rechnen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Lage an der B 300) und dem ohnehin bereits verkehrsgeprägten Bereich sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Eine Bedeutung für die Erholungsfunktion im Plangebiet ist nicht gegeben.

5.3.4 Schutzgut Landschaft

Die nähere Umgebung des Planungsgebiets ist geprägt durch die strukturarmen landwirtschaftlichen Flächen sowie die nördlich der Bundesstraße angrenzende Wohnbebauung. In westlicher Richtung prägt das angrenzende Gewerbegebiet das Landschaftsbild. Weiter ist das Landschaftsbild durch die Verkehrsflächen beeinflusst.

Durch die geplante Nutzung als Gewerbegebiet und die damit verbundene Ansiedlung von Einzelhandel werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild erwartet, da sich das Gebäude durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen einfügt. Gleiches gilt für die Errichtung von Betriebsgebäude innerhalb des Gewerbegebiets. Durch die bestehenden visuellen Beeinträchtigungen durch bauliche Strukturen ist das Plangebiet visuell also bereits vorgeprägt und ohne besondere Bedeutung zu charakterisieren. Hier ist insbesondere die weiter westlich angesiedelte Maschinenvermietung zu nennen, welche das Ortsbild mit auf den Außenflächen aufgestellten großen Maschinen prägt (siehe Abbildung 7).

Abbildung 7: Blick in westliche Richtung von ND 22
Aufnahme: S²

Aufgrund der nicht unerheblichen Höhe des Mobilfunkmasts ist dessen Einfluss auf das Landschaftsbild zu erwarten und als städtebaulich relevant anzusehen. Nachdem sich der Standort jedoch in einer Randlange befindet und zudem bereits von den baulichen Anlagen der angrenzenden Gewerbegebietsflächen umgeben ist, ist von keinen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild auszugehen. Hierbei sei zudem auf die bereits wirkende visuelle Prägung durch die unmittelbar angrenzenden Verkehrsflächen im Planungsgebiet hingewiesen, insbesondere der ca. 7 m über dem Gelände liegenden Straßenbrücke, welche über die B 300 führt sowie die westlich angesiedelte Maschinenvermietung.

5.3.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hinweise auf Kultur- und Sachgüter bzw. Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Es ist jedoch nicht völlig ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet weitere oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt oder dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind.

5.3.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Schutzgebiete

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich weder Flächen der Amtlichen Biotopkartierung noch Schutzgebiete.

Die Fläche wird derzeit als Grünland genutzt, ist in sich relativ eben und grenzt im Süden an eine steigende Böschung zur Überführung der Kreisstraße ND 22 über die B300. Am 27.05.2021 wurde die Fläche begangen, um den Lebensraum hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Relevanz zu prüfen. Die Fotos in den folgenden Abbildungen zeigen die Fläche.

Abbildung 8: Blick auf das Gebiet aus Richtung Süd-Westen (eigene Aufnahmen)

Abbildung 9: Blick auf die Überführung der ND 22 über die B300 (oben) und in die entgegengestze Richtung nach Westen zu den angrenzenden GE-Flächen .

Der Grünlandbestand ist dicht und in Teilbereichen mit *Solidago* durchsetzt. Die gesamte Planungsfläche wurde abgegangen, um zu klären ob Strukturen enthalten sind, die möglicherweise für das Vorkommen von der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) sprechen könnten. Es wurden weder geeignete Strukturen, auch nicht an der Böschung zur ND 22, noch Zauneidechsen vorgefunden. Die ASK gibt keine Hinweise auf mögliche Artvorkommen innerhalb des Planungsgebiets. Durch die Standortwahl werden keine hochwertigen bzw. geschützten Lebensräume in Anspruch genommen.

Nachfolgende Abbildung zeigt die auf der gegenüberliegenden Seite der ND22 liegende Wiesenbrüterkulisse des LfU (2018), die sich dann im weiten Bogen bis in den nördlichen Bereich fortsetzt sowie die ABSP-Flächen.

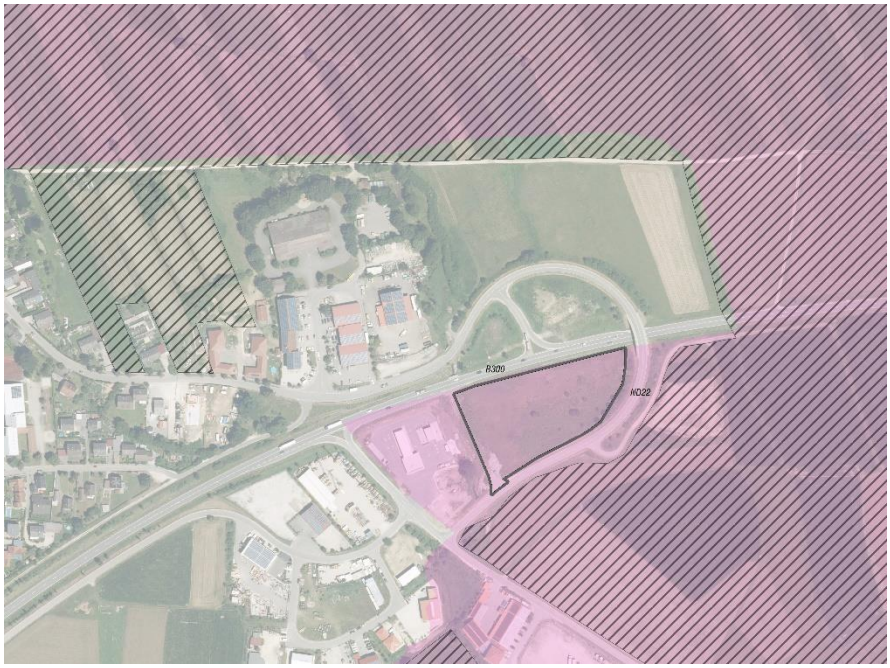

Abbildung 10: ABSP-Fläche(pink) und Wiesenbrüterkulisse des LfU (2018, schraffiert)

Das Arten- und Biotopschutzprogramm weist im Bereich des Plangebiets ein großflächiges und überregional bedeutsames Wiesenbrütergebiet aus (Nr. 7434-A12 Feuchtwiesen nordöstlich Waidhofen), innerhalb dessen der Wiesenpieper und der Große Brachvogel als mögliche Artvorkommen genannt sind. Konkrete Artnachweise aus dem ABSP sind im Plangebiet jedoch nicht vorhanden. Die durch den Straßenverkehr einhergehenden Lärmemissionen wirken sich beeinträchtigend auf das Plangebiet als Lebensraum aus, weshalb hier mit keinen Wiesenbrütervorkommen zu rechnen ist. Zudem ist hierbei auf die Kulissenwirkung durch die Straßenbrücke (siehe Abbildung 2, Seite 6) hinzuweisen. Die Fläche ist daher auch kein Bestandteil der Wiesenbrüterkulisse (LfU, Artenhilfsprogramm Wiesenbrüter), welche in nördliche bis südliche Richtung angrenzt. Aufgrund der Insellage zwischen den Straßen und entsprechender Kulissenwirkung der Überführung und der angrenzenden Bäume entlang des Baches und der dahinterliegenden Tankstelle, ist das Vorkommen wiesenbrütender Vogelarten so gut wie ausgeschlossen.

Durch Fernwirkung hervorgerufene Beeinträchtigungen der Wiesenbrüterflächen (LfU), welche sich nördlich des Planungsgebiets weitestgehend mit den Grenzen des FFH-Gebiets decken, sind nicht zu erwarten. Aufgrund der Positionierung des Mobilfunkmastens in der Anbauverbotszone der B 300 ist eine Ausgestaltung mit Werbeanlagen ausgeschlossen. Vorgesehen ist die Errichtung eines Schleuderbetonmastens, welcher sich nach oben hin stark verjüngt, weshalb keine negativen Auswirkungen im Sinne einer Vertikalstruktur zu erwarten sind. Problematisch sind hierbei vielmehr Vertikalstrukturen, die eine gewisse Breite aufweisen, wie es etwa bei hohen Gebäuden oder Gehölzflächen der Fall ist. Der Große Brachvogel gehört zu den Offenlandarten mit den größten Effektdistanzen. Er meidet zwar Vertikalstrukturen, jedoch ist von einer weitaus größeren Wirkung von stark frequentierten Verkehrswegen (hier: B300) auszugehen. Die Arbeitshilfe „Vögel und Straßenverkehr“ geht bei dieser Vogelart von einer Effektdistanz von 400 m aus, beim Wiesenpieper von 200 m.

Da sich auch die südlich angrenzenden Flächen mittlerweile überwiegend in Ackernutzung befinden, sind diese für Wiesenbrüter unbedeutend. Insgesamt weist die Fläche aufgrund fehlender Strukturen eine geringe Bedeutung als potenzielles Habitat für Vögel auf. Im Rahmen der Erhebung für eine saP für die angrenzende Kulisse der Wiesenbrüter, wurde zudem das Vorkommen von Vögeln auf der Fläche (Bereich Gebüsch an der

Böschung entlang ND22, siehe Abbildung 9) vom Büro Naturperspektiven mitbetrachtet. Dabei wurde das Vorkommen der Goldammer und der Mönchsgrasmücke festgestellt. Da die Gehölze aber von der Planung nicht betroffen sind, ist eine negative Auswirkung des Vorhabens auf diese sogenannten Allerweltsarten so gut wie ausgeschlossen. Amphibien und Reptilien sind aufgrund fehlender Strukturen innerhalb des Plangebiets ebenfalls nicht zu erwarten. Gleiches gilt für Fledermäuse, Säugetiere, Libellen, Schmetterlinge und Weichtiere. Da der Wiesenbach von der Planung nicht berührt wird, können auch Auswirkungen auf Fische ausgeschlossen werden. Insgesamt lässt sich für die artenschutzrechtliche Betrachtung sagen, dass die Planungen keinerlei Flächen beanspruchen, die eine lebensraumtypische Ausstattung für planungsrelevante Arten aufweisen. Besondere Pflanzenvorkommen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Neben der direkten Auswirkung des mit der Planung einher gehenden Eingriffes ist auch das weitere Umfeld auf indirekte Wirkungen auf Arten hin zu betrachten. Der überplante Raum erfährt seine Begrenzung im Süden durch die Kreisstraße ND22, die dann in der Überführung über die Bundesstraße auch die östliche Begrenzung darstellt. Die nördliche Begrenzung erfolgt durch die B300. Außerhalb des Planungsraumes schließt im Osten ein Graben an, der trennend zum östlich angrenzenden Gewerbegebiet (Tankstelle) liegt. Abgesehen von diesem Graben ist die Fläche vollständig von Bundesstraße und Kreisstraße umgeben. Die nachfolgende Abbildung zeigt diese Situation sowie weitere naturschutzrelevante Flächen im weiteren Umgriff: das benachbarte Biotop östlich (Biotop 7434-1033, Teilfläche -002; Wiesenbach südöstlich Waidhofen), das FFH-Gebiet „Paar und Ecknach“ (Nr. 7433-371), das sich 200 m nördlich erstreckt sowie das Landschaftsschutzgebiet „Schutz der Paarauen im Gebiet der Stadt Schrobenhausen, Stadtteil Mühlried und der Gemeinde Waidhofen“ (LSG-00350.01).

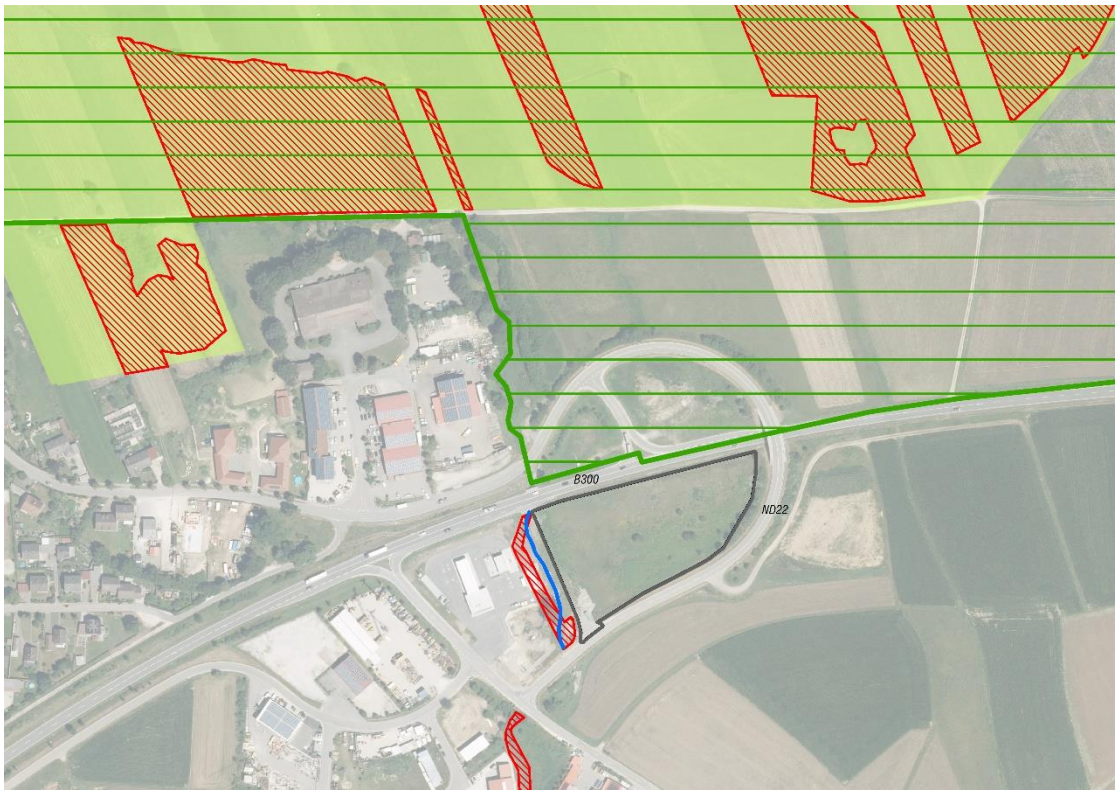

Abbildung 11: FFH-Gebiet (grün), LSG (grün schraffiert), Flächen der amtlichen Biotopkartierung (rot) und östlich des Plangebiets verlaufendes Gewässer (blau)
Quelle: LfU

Westlich des Plangebiets verläuft der Wiesenbach, der mit seinen feuchten und nassen Hochstaudenfluren westlich des kartierten Biotopes verläuft. Dieser lief offensichtlich wohl in dem Biotop und wurde im Zuge der Tankstellenerrichtung nach Osten verlegt. Er steht nicht unter Schutz und wird von den Planungen nicht berührt (in Abb. 10 blau eingezeichnet).

Nördlich grenzt unmittelbar an die B 300 das Landschaftsschutzgebiet „Schutz der Paarauen im Gebiet der Stadt Schrobenhausen, Stadtteil Mühlried und der Gemeinde Waidhofen“ (LSG-00350.01) an. Negative Auswirkungen durch die Planung auf das LSG sind auszuschließen.

Entlang der Paar befindet sich zudem das FFH-Gebiet „Paar und Ecknach“ (Nr. 7433-371), dessen Grenze in einer Entfernung von ca. 200 m zum Plangebiet liegt und überwiegend für gewässergebundene Arten naturschutzfachliche Bedeutung als Lebensraum hat. Aufgrund der Entfernung und den bestehenden Verkehrsflächen, die als zerschneidende Elemente zwischen Planungs- und Schutzgebiet liegen, sind erhebliche Auswirkungen auf die Schutzziele des FFH-Gebiets durch die Bebauung auszuschließen. Eine indirekte Wirkung könnte das Einleiten von verschmutztem Oberflächenwasser in den Wiesenbach haben. Da aber das Oberflächenwasser nicht hierhin abgeleitet, sondern versickert wird, ist dies auszuschließen. Mögliche Auswirkungen auf das FFH-Gebiet wurden in der gesonderten FFH-Verträglichkeitsvorabschätzung behandelt und sind auszuschließen.

Mit der Realisierung der Planung kommt es zur Versiegelung von bislang unbebauten Flächen, wovon geringwerte Biotoptypen betroffen sind. Insgesamt handelt es sich um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Gehölzpflanzungen auf den geplanten Grünflächen sind im Rahmen des Grünordnungsplans vorgesehen und dienen der Durchgrünung, gleichzeitigt kann damit ein Beitrag zur Strukturvielfalt geleistet werden.

5.3.7 Schutzgut Boden und Wasser

Der geologische Untergrund des Plangebiets ist gemäß der Digitalen Geologischen Karte (1:25.000) geprägt von pleistozänem Flussschotter der Risseiszeit, welcher sich als wechselnd sandiger und steiniger Kies darstellt. Gemäß der Übersichtsbodenkarte (1:25.000) wird der Boden fast ausschließlich aus Braunerde sowie aus kiesführendem Reinsand gebildet. Der Geoviewer des BGR weist auf einen Humusgehalt von 11,5 bis 15% hin. Gemäß der Ingenieurgeologischen Karte (1:25.000) ist der Baugrund gekennzeichnet durch nichtbindiges Lockergestein, mitteldicht bis dicht gelagert.

Das geplante Vorhaben führt in Teilbereichen zu einer Vollversiegelung des Bodens und damit zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Dieser verliert dadurch seine Funktionen im Naturhaushalt als Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie seine Filter- und Pufferfunktion. Konkret bereitet der Bebauungsplan im GE1 mit der festgesetzten GRZ von 0,6 inkl. möglicher Überschreitungen bis 0,8 für Nebenflächen eine maximale Neuversiegelung von ca. 6.300 m² vor (inkl. öffentlich gewidmeter Straße), während im GE2 aufgrund des Maßes der baulichen Nutzung maximal ca. 2.250 m² neu versiegelt werden können.

Oberflächengewässer fehlen im Plangebiet. Außerdem liegt das Gebiet außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Bereichen. Mit einer Distanz von mehr als 800 m fließt die Paar nördlich des Hauptorts Waidhofen. Trinkwasserschutzgebiete sind im Plangebiet bzw. in dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Gemäß des Geoviewers des BGR ist das Gebiet von ergiebigen Grundwasservorkommen mit einer Grundwasserneubildung von ca. 160 mm/Jahr geprägt.

Die zusätzliche Versiegelung innerhalb des Plangebiets führt dazu, dass diese Flächen künftig für eine Grundwasserneubildung nicht weiter zur Verfügung stehen. Eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück ist daher vorgesehen. Damit können die Grundwasserneubildung unterstützt und die durch die Versiegelung einhergehenden Beeinträchtigungen verringert werden.

5.3.8 Fazit

Das Projektgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch bedeutender Bereiche. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft/Klima, Mensch, Landschaft, Kultur/Sachgüter, Flora und Fauna sowie Schutzgebiete können ausgeschlossen werden. Nachhaltige negative Auswirkungen sind demnach lediglich hinsichtlich der Neuversiegelung im Hinblick auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die vorliegende Planung würde die Fläche weiterhin unter der bisherigen Nutzung bestehen. Die Nahversorgung in Waidhofen bliebe damit weiter deutlich eingeschränkt.

5.5 Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Beeinträchtigungen

Folgende Maßnahmen sollen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen beigetragen.

5.5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Es erfolgt eine Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen und die Festsetzung einer deutlich geringeren zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), als der für Gewerbegebiete vorgegebenen Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO.

Es sind Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 8,5 m zulässig. Damit wird sichergestellt, dass die geplanten Anlagen die Umgebung nicht überprägen.

Die Grünflächen dienen der Eingrünung. Durch Gehölzstrukturen soll eine ökologische Aufwertung geschaffen werden.

Zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufes soll das aus den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser, wenn möglich vor Ort versickert werden.

Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollen Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden. Im Gebiet unversiegelt verbleibende Flächen sind während der Bauphase vor Bodenverdichtungen beispielsweise infolge von Befahren oder Materialablagerung zu schützen. Zum vorsorgenden Bodenschutz sind Ober- und Unterboden sowie Bodenschichten unterschiedlicher Körnungsklassen stets getrennt voneinander abzugraben sowie zu lagern.

Der Fund ur- oder frühgeschichtlicher Bodendenkmäler sind entsprechend gesetzlicher Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde zu melden. Ebenso verhält es sich, sollten sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben.

Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt sowie das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen. Der belastete Erdaushub ist z. B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.

Sollten bei den Bauarbeiten unerwartet altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Südbayern zu verständigen.

5.5.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich

Der Eingriff in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan beschränkt sich auf die Versiegelung von Flächen im Umfang von 8.585 m² und gliedert sich wie folgt auf:

Mögliche Versiegelung im GE 1: 7.927 m² x 0,8 = 6.342 m² (inkl. öfftl. gewidmeter Straße)

Mögliche Versiegelung im GE 2: 2.804 m² x 0,8 = 2.243 m²

Die Eingriffsflächen sind als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) einzustufen. Die Eingriffsschwere der Planung wird mit einer festgesetzten GRZ >0,35 als Gebiet mit hohem Versieglungsgrad eingestuft (Typ A). Demzufolge ergibt sich aus dem Typ AI ein Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,6. Dieser ist aufgrund der hohen Versiegelung auf den Höchstwert (0,6) festzusetzen. Daraus ergibt sich ein erforderlicher Kompensationsumfang von 5.151 m².

Zum 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.

Abbildung 12: Darstellung der Ökokontofläche Fl.Nr. 574, Gmkg. Wangen

ANLAGEN

- Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes
- Hinweise des Kreisbrandrats
- Hinweises der Bayernwerk Netz GmbH

Hinweise des Wasserwirtschaftsamts

Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach unserer derzeitigen Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) 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. Für die weitere Vorgehensweise sind dann die folgenden Punkte zu beachten:

Die erforderlichen Maßnahmen sind durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen. Des Weiteren sind im Anschluss die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unaufgefordert zur Prüfung vorzulegen ist. Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schmutzwasserableitung zwischen zu lagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig.

Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Z0-Werte der LAGA - Boden sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen.

Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden.

Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens "Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken" vom 15.Juni 2005 zwingend zu beachten.

Abwasserbeseitigung

a) Schmutz-/Mischwasserbehandlung

Das Bauvorhaben ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

b) Regenwasserbehandlung

Eine Versiegelung der Geländeoberflächen ist soweit möglich zu vermeiden. Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein ausreichender Grundwasserflurabstand gegeben ist. Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Baugrundstück breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigolen) oder punktförmigen Versickerung (Sickerschacht) kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist und ein ausreichender Grundwasserflurabstand gegeben ist.

Das Niederschlagswasser von den Fahr- und Park-/Stellflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 möglichst über belebte Bodenzonen (z.B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern.

Pflaster mit offenen Fugen oder splittgefüllten Fugen ist bei gewerblichen Flächen, auf Grund fehlender Reinigungsleistung des Fugenmaterials, grundsätzlich nicht zustimmungsfähig.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Merkblatt M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen.

Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die DWA-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 01.10.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TRENOG) dazu, wird hingewiesen.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen. Erst dann kann einer Überlegung zur Einleitung von Regenwasser in das angrenzende Oberflächengewässer nähergetreten werden.

Eine Nutzung des anfallenden Regenwassers als Grauwasser ist möglich.

c) Grund-/Schichtwasserableitung

Hausdränagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Hinweise des Kreisbrandrats

1. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.8/5, Stand 08.2000 des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Punkt 1.3 „Löschwasserversorgung" der VollzBekBayFwG ist zu beachten. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

2. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Ansonsten müssen Feuerwehrzufahrten angelegt werden.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer” auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.

3. Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen ist die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministerium des Inneren vom 06.02.1981 Nr. II B 10 9130-388 (MABl Nr. 4/1981, S. 90) zu beachten.

4. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige <u>bauliche</u> Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

5. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

6. Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen, die auf Grund der Betriebsgröße und -art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z.B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten und nachzurüsten.

Hinweise der Bayerwerk Netz GmbH

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.