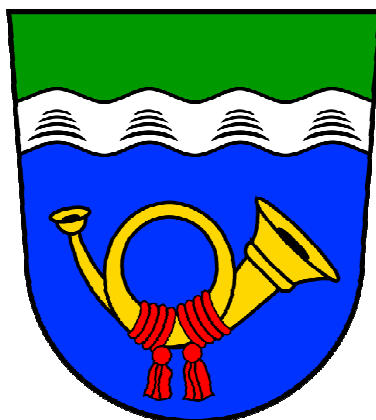


GEMEINDE WAIDHOFEN

4. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

SONDERGEBIET FEUERWEHRHAUS UND FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF

BEGRÜNDUNG (I) MIT UMWELTBERICHT (II)



Endfassung vom 22.09.2020

Planungsträger:

Gemeinde Waidhofen
Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen
Herzoganger 1
86529 Schrobenhausen
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Waidhofen, den

(Siegel)

.....
Josef Fuchs, Erster Bürgermeister

Bearbeitung:

Änderung Flächennutzungsplan, Grünordnung
Planungsbüro Karl Ecker
Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt
Lenbachplatz 16
86529 Schrobenhausen
Tel.: 08252/81629
E-mail: buero@ecker-la.de

Schrobenhausen, den

.....
Karl Ecker, Landschaftsarchitekt

Inhaltsverzeichnis

I Begründung

| | |
|---|----|
| Vorbemerkung | 2 |
| A Anlass der Änderung | 2 |
| B Änderungsbereich | 3 |
| 1 Abgrenzung | 3 |
| 2 Lage und bisherige Nutzung | 4 |
| 3 Verkehrsanbindung | 5 |
| 4 Immissionsschutz | 6 |
| 5 Planungsrechtliche Situation | 7 |
| C Ziel der Änderung | 8 |
| D Vereinbarkeit mit Zielen der übergeordneten Planung | 9 |
| 1 Ziele der übergeordneten Planung | 9 |
| 2 Vereinbarkeit mit den Zielen der übergeordneten Planung, Planungsalternativen | 13 |
| E Inhalt der Änderung und Flächenbilanz | 13 |
| F Grünordnung, Ausgleich und Umweltprüfung | 14 |
| G Sonstiges | 14 |

Vorbemerkung

Die Gemeinde Waidhofen verfügt über einen mit Bescheid des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen vom 13.05.1996 genehmigten Flächennutzungsplan, der mit seiner Bekanntmachung am 21.10.1996 bestandskräftig wurde und seither dreimal geändert wurde.

Der Gemeinderat der Gemeinde Waidhofen hat in der Sitzung vom 09.07.2019 beschlossen, für den benötigten Neubau eines Feuerwehrhauses die baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Da die Darstellung des überplanten Standorts im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht mit dieser Zweckbestimmung übereinstimmt, ist hierfür die Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen. Mit der Ausarbeitung der Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich Umweltbericht wurde das Planungsbüro Ecker, Schrobenhausen, beauftragt.

A Anlass der Änderung

Die Gemeinde Waidhofen liegt etwa ca. 7 km nordöstlich von Schrobenhausen am südwestlichen Rand der Region 10 und damit an der Grenze des Regierungsbezirks Oberbayern zum Regierungsbezirk Schwaben. Im Gemeindegebiet, das insgesamt ca. 27 km² groß ist, leben gegenwärtig rund 2.282 Einwohner (Stand Ende 2019). Die städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet wird durch die Lage an der Bundesstraße B 300 begünstigt, die die Verdichtungsräume Ingolstadt und Augsburg verbindet. Zudem stellt die Bundesstraße, die mit Ortsumfahrungen und zusätzlichen Überholstrecken sukzessive für das zunehmende Verkehrsaufkommen ausgebaut wurde und wird, die schnelle Anbindung an die Autobahnen A9 im Norden bzw. A8 im Süden sicher.

In der Gemeinde Waidhofen besteht Bedarf für ein neues Feuerwehrgebäude. Bislang ist die Feuerwehr am Kirchplatz in der Ortsmitte von Waidhofen untergebracht, wo 1984 am Standort eines früheren Salzlagers bzw. Raiffeisen-Lagerhauses ein Feuerwehrhaus errichtet wurde. Dort befinden sich die Stellplätze für die zwei Löschgruppenfahrzeuge sowie ein Aufenthaltsraum für die derzeit über 70 aktiven Mitglieder. Die Verhältnisse sind demgemäß beengt und entsprechen nicht mehr einer modernen Feuerwehr, die den heute bestehenden Anforderungen gerecht werden und auch attraktiv für den benötigten Nachwuchs bleiben will. Daher besteht dringender Bedarf für einen geeigneten neuen Standort für die Feuerwehr Waidhofen. Das neue Gebäude soll insgesamt 3 Feuerwehrfahrzeuge aufnehmen können. Das Gebäude soll neben dem Funktionstrakt der Feuerwehr auch Räumlichkeiten aufweisen, die als Büro des Bürgermeisters, zur Unterbringung des Gemeindearchivs und von örtlichen Vereinen genutzt werden können. Die Freianlagen sollen Stell- und Übungsflächen in ausreichender Größe aufweisen. Für einen auch im Notfall reibungslosen Betrieb sind Zu- und Abfahrt räumlich voneinander zu trennen.

Als Standort wurde eine verkehrlich sehr günstig gelegene Fläche an der Anschlussstelle Waidhofen-Mitte an der Bundesstraße B 300 gewählt. Das Gebiet wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Wegen der besonderen Zweckbestimmung wird darüber hinaus gem. § 11 Abs. 2 BauNVO ebenfalls ein „Sondergebiet Feuerwehrhaus“ festgesetzt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Waidhofen stellt den geplanten Standort bislang als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die im Geltungsbereich der Änderung angestrebte Nutzung weicht daher von den Darstellungen im rechtswirksamen Flächen-

nutzungsplan ab. Mit der geplanten 4. Änderung des Flächennutzungsplans sollen im Änderungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Nutzung geschaffen werden.

B Änderungsbereich

1 Abgrenzung

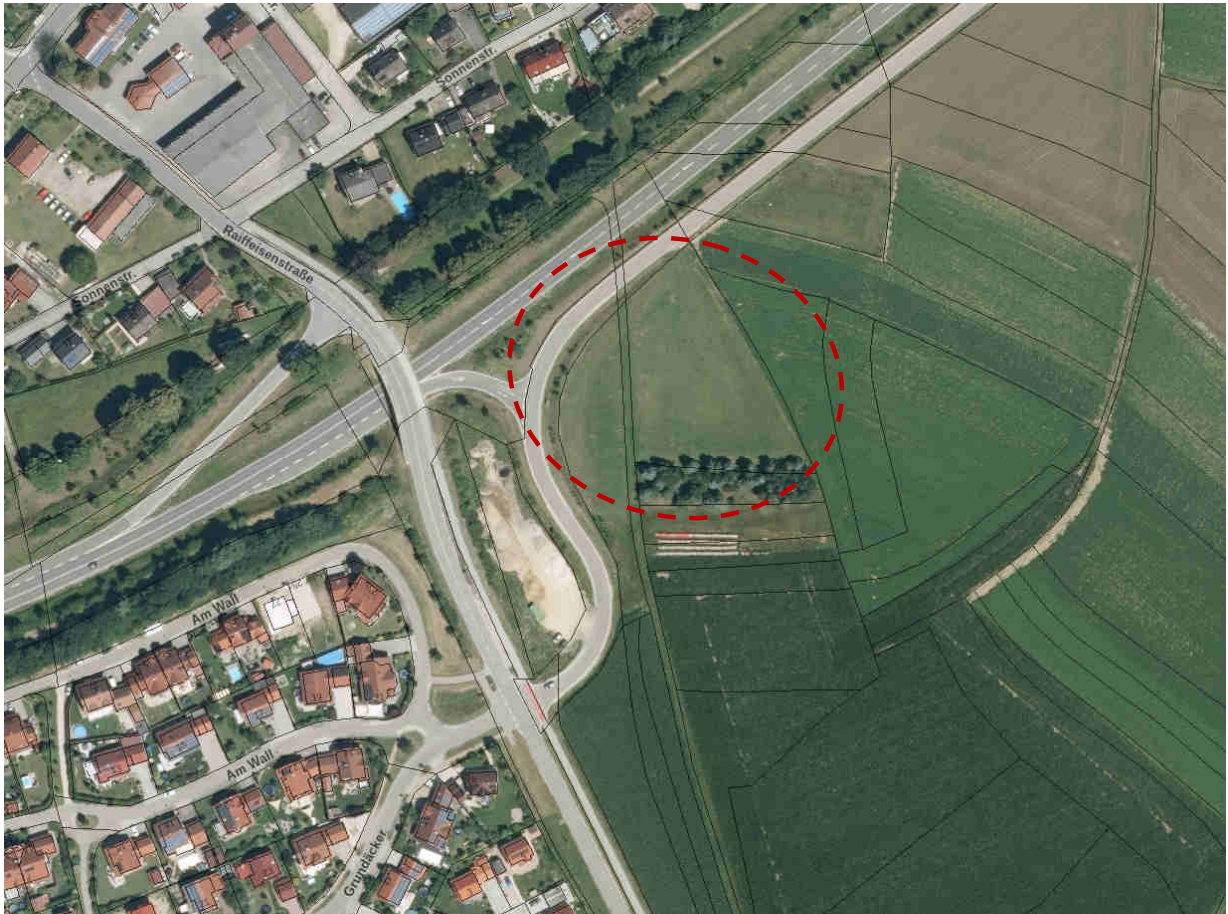


Abb. 1: Luftbildlageplan (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

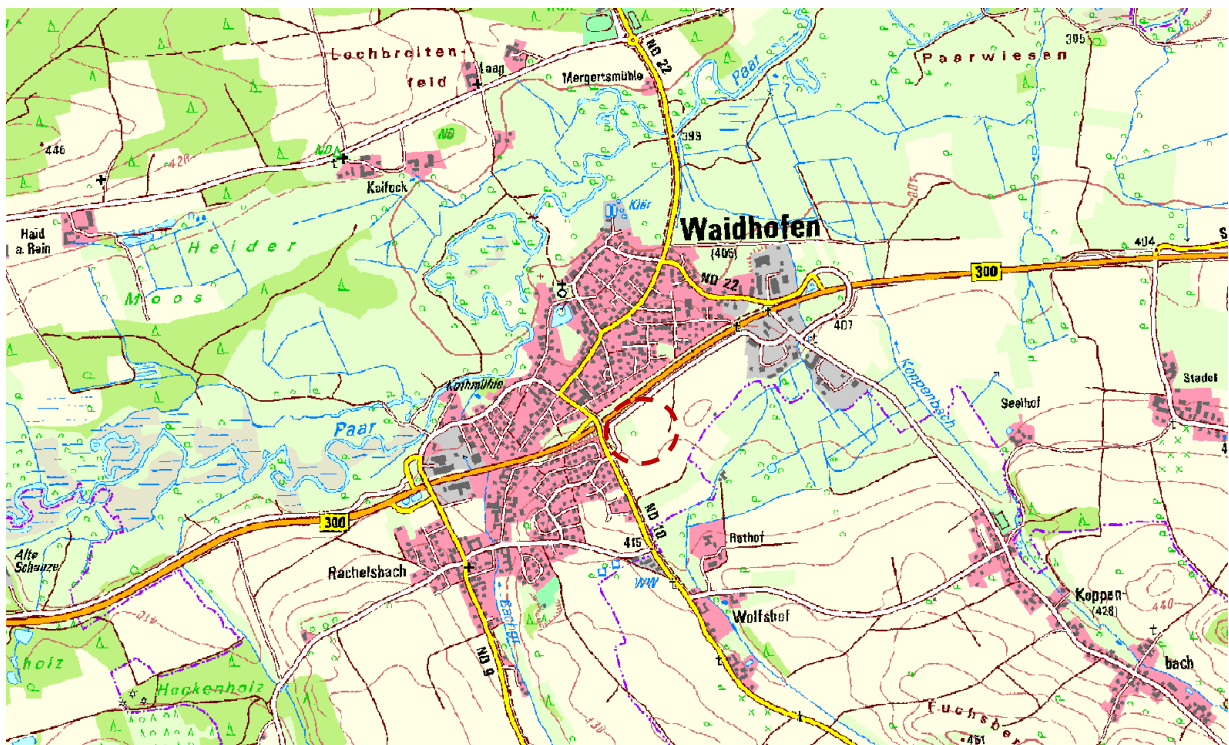
Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft eine Grundfläche von ca. 0,69 ha. Davon entfallen 0,5 ha auf die anvisierten Bauflächen mit zugehörigen Grünflächen. Die übrigen Flächen werden von Verkehrsflächen eingenommen. Deren Darstellung erfolgt als Anpassung an die Bestandssituation, die sich nach dem mittlerweile erfolgten Ausbau der B300 ergeben hat. Der eigentliche Änderungsbereich (Bau- und Grünflächen) umfasst dabei das Flurstück Fl.Nr. 248 sowie jeweils Teile der Flurstücke Fl.Nrn. 227/2 sowie 234/5 der Gemarkung Waidhofen. Die zusätzlich dargestellten Verkehrsflächen betreffen jeweils anteilig die Flurstücke Fl.Nrn. 248/2, 250/4, 251/2. Sämtliche Flurstücke sind im Eigentum der Gemeinde. Flurstück Fl.Nr. 234/5 bezieht sich auf einen Flurweg, der in früheren Zeiten die Ortsmitte Waidhofens mit dem südlich gelegenen Weiler Wolfshof verband, heute aber nur noch in südlich gelegenen Teilabschnitten besteht. Die zugehörige Wegeparzelle ist eingezogen bzw.

entwidmet. Der Antrag auf Einmessung ist bereits gestellt. Der Geltungsbereich ist in der Plankarte dargestellt.

2 Lage und bisherige Nutzung

Der Geltungsbereich liegt östlich der Bundesstraße B 300 nahe der Anschlussstelle Waidhofen-Mitte. Er grenzt im Westen und Norden an eine Gemeindeverbindungsstraße (Fl.Nr. 227/25 bzw. 248/2), welche - parallel zur B 300 verlaufend - das südwestliche Baugebiet „Rachelsbach Grundäcker“ mit dem nordöstlich gelegenen Gewerbegebiet „Waidhofen-Ost II“ (Am Hirschfeld) verbindet.

Abb. 2: Ausschnitt aus Topographischer Karte 1 : 25.000 (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)



Nach Norden und Westen grenzt die o.g. Gemeindestraße an das Planungsgebiet. Nach Osten/Nordosten schließt sich landwirtschaftliche genutzte Flur (v.a. Äcker) an, welche die B 300 bzw. Gemeindeverbindungsstraße bis zum o.g. Gewerbegebiet begleitet. Nach Südosten hin findet sich vermehrt Grünland, was hier auch das Vorkommen von Wiesenbrütern begünstigt.

Im Süden schließt mit Fl.Nr. 247 eine Gartenparzelle an, die von einem lockeren Bestand an Fichten (z.T. auch Blaufichten sowie einige junge Kiefern) geprägt wird. Der Gehölzbestand stockt z.T. auch auf dem gemeindlichen Grundstück, das für das Sondergebiet beansprucht wird. Bei den betreffenden Bäumen handelt es sich um einige blaugrüne Fichten. Deren Erhalt ist aufgrund Art und Erhaltungszustand (z.T. bereits abgestorben) nicht zwingend erforderlich. Die überplanten Flächen selbst werden ansonsten als Grünland vergleichsweise intensiv genutzt.

Das Gelände fällt auf der als Wiese genutzten Hauptfläche schwach von Süden nach Norden

hin ab. Die Geländehöhen bewegen sich hier zwischen ca. 409,2 m NN im Süden und ca. 407,9 m NN im Nordwesten. Zur angrenzenden Gemeindeverbindungsstraße, deren Mitte im SW ihren Hochpunkt mit ca. 408,7 m NN und ihren Tiefpunkt mit 407,3 m NN im Norden besitzt, besteht eine mehr oder weniger stark ausgeprägte Böschung.

Die Böschungen zu der angrenzenden Straße werden nicht genutzt, allenfalls sporadisch. Dem entsprechend finden sich hier neben dem bestandsprägenden Altgras, ruderalen Hochstauden. Kleinere Teilbereiche wurden mit heimischen Sträuchern (Weißdorn, Schneeball, Liguster, Wildrosen u.a.) bepflanzt. Vereinzelt eingestreut finden sich auch einige Bäume (Ahorn).

3 Verkehrsanbindung

Der Standort grenzt unmittelbar an die Gemeindeverbindungsstraße, die das Wohngebiet Rachelsbach Grundäcker, die Kreisstraße ND 10 und die Anschlussstelle Waidhofen mit dem Gewerbegebiet „Waidhofen-Ost II“ (Am Hirschfeld) verbindet. Nach rund 150 m erreicht man die Kreisstraße ND 10, auf der man nach weiteren 300 m zur B300-Auffahrt Richtung Schrobenhausen und nach insgesamt rund 1 km zur Ortsmitte gelangt. Fast die gleiche Wegstrecke (ca. 925 m) ist zurückzulegen, um über das Gewerbegebiet „Waidhofen-Ost II“ (Am Hirschfeld) den Anschlusspunkt Waidhofen-Ost auf die B 300 Richtung Ingolstadt zu gelangen.



Abb. 3: Blick von Westen/ B300-Überführung auf Planungsgebiet (Foto: R. Reiser)

Die günstige Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz stellt sicher, dass die Feuerwehr schnell und problemlos zu ihren Einsatzorten gelangen kann und dass verkehrsbedingte Störungen für Anlieger bei der Nutzung des durch die Planung vorbereiteten Sondergebiets minimiert werden.

4 Immissionsschutz

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich zweier überörtlicher Straßen, der Kreisstraße ND 10 im Westen und der Bundesstraße B 300 im Norden, die im Norden angrenzende Gemeindeverbindungsstraße spielt im Vergleich zu den genannten Straßen infolge geringerer Auslastung in puncto Immissionen dagegen nur eine untergeordnete Rolle. Maßgeblich für die Immissionssituation im Planungsgebiet ist die Bundesstraße.

Gemäß Verkehrsmengenkarte wurden im betroffenen Abschnitt 1380 der B300 im Jahr 2015 insgesamt 13.795 Kfz/24 h gezählt, darunter waren 1.849 Schwerlast-Fahrzeuge.

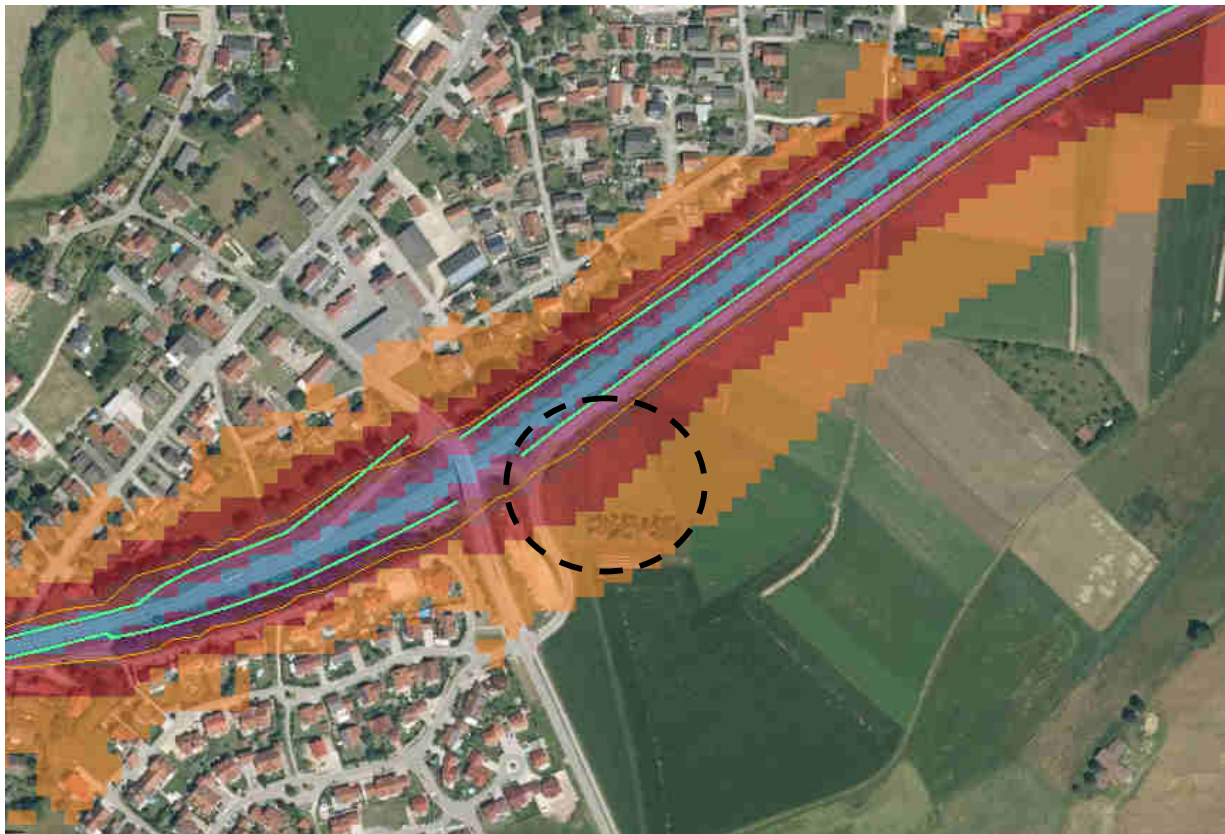


Abb.4: Verkehrsbedingte Immissionen entlang B300: LDEN-Index gem. Lärmbelastungskataster
(Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de)

Dementsprechend unterliegt das Planungsgebiet deutlichen verkehrsbedingten Immissionen. In der obenstehenden Abbildung Abb. 4 ist zur diesbezüglichen Orientierung der LDEN-Index für den Änderungsbereich und dessen Umfeld dargestellt. Der Pegel LDEN ist ein über 24 Stunden gemittelter Immissionspegel, der aus den Pegeln LDay, LEvening und LNight für die Beurteilungszeiten Tag (6:00-18:00 Uhr), Abend (18:00-22:00 Uhr) und Nacht (22:00-6:00 Uhr)

ermittelt wird. Durch Gewichtungsfaktoren von 5 dB(A) für die vierstündige Abendzeit und 10 dB(A) für die achtsündige Nachtzeit wird die erhöhte Lärmempfindlichkeit in diesen Zeiten berücksichtigt. Der Layer stellt die Lärmbelastung an Hauptverkehrsstraßen ausgedrückt durch den Lärmindeks LDEN gemäß EG-Umgebungslärmrichtlinie dar (www.lfu.bayern.de).

Für den genannten Index ergeben sich im Westen und Norden des Änderungsbereichs Werte zwischen 60 und 65 db(A), während im Südosten des Planungsgebiets von Werten zwischen 55 und 60 db(A) auszugehen ist.

Die bestehende bzw. zu erwartende verkehrsbedingte Vorbelastung in puncto Schall- und Schadstoffimmissionen ist bei der Nutzung des geplanten Sondergebiets zu berücksichtigen.

Zu beachten ist, dass im geplanten Sondergebiet Wohnungen nicht vorgesehen sind.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zu ermitteln, inwiefern sich aus den Orientierungswerten gem. DIN 18005-1, Beiblatt 1 bzw. den Grenzwerten gem. 16. BImSchV-Verkehrslärmschutzverordnung für die im Änderungsbereich geplanten Nutzungen immissionschutzrechtliche Erfordernisse ergeben. Letztere wären dann bei den Festsetzungen des Bebauungsplans und bei den nachgeordneten Planungen zu beachten.

Unter den o.g. Voraussetzungen ist davon auszugehen, dass der Flächennutzungsplanänderung grundsätzlich keine immissionsschutzfachlichen Belange entgegenstehen.

5 Planungsrechtliche Situation

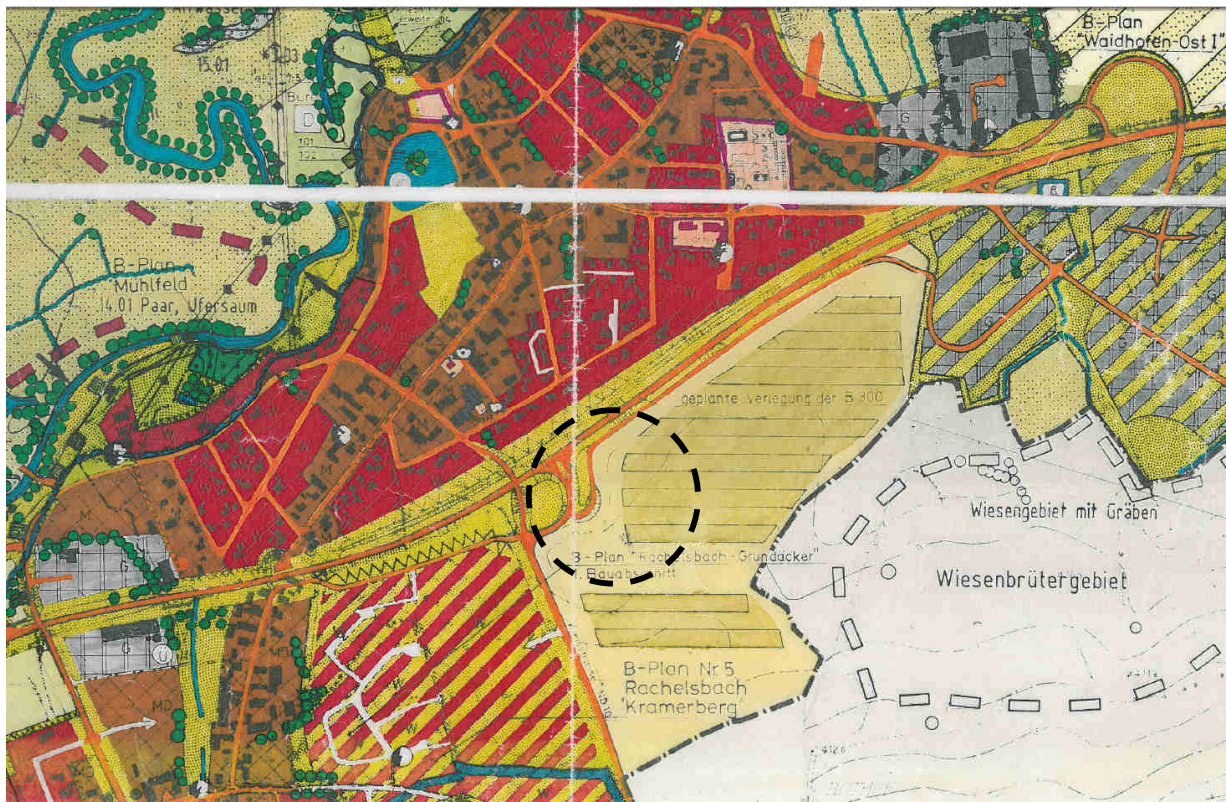


Abb. 5: Ausschnitt aus rechtswirksamem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Waidhofen stellt den für das Sondergebiet überplanten Bereich als Flächen für die Landwirtschaft dar. Aus dem Landschaftsplan wurde für den überplanten Bereich folgendes Ziel in den Flächennutzungsplan übernommen: Strukturanreicherung von überwiegend intensiv bewirtschafteten Ackerbaubereichen. Nördlich der B 300 ist der Bereich zwischen dem ursprünglichen Ortskern (gemischte Bauflächen) und der Bundesstraße als Wohnbauflächen dargestellt.

Der Ausbau der nördlich gelegenen Bundesstraße B300, der im Flächennutzungsplan (FNP) noch als Planung vermerkt ist, ist mittlerweile realisiert. Ebenfalls umgesetzt sind die westlich der Kreisstraße ND 10 im FNP noch als Planung dargestellten Wohnbauflächen (gem. Bebauungsplänen „Rachelsbach-Grundäcker Abschnitte III und IV“) sowie Gewerbeflächen (gemäß Bebauungsplänen „GE Waidhofen Ost II Abschnitte I bis V“).

Mit der Umverlegung der Bundesstraße war eine Neugestaltung der Anschlussstelle Waidhofen-Mitte verbunden. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt die daraus erfolgten Flächenveränderungen im Bereich der Verkehrsflächen.

C Ziel der Änderung

Die geplante 4. Änderung des Flächennutzungsplans hat den Zweck, für den Änderungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Nutzung zu schaffen. Der im Nachgang aufzustellende verbindliche Bauleitplan wird die planungsrechtlichen Festsetzungen für das Baugebiet und die gemäß §§ 18 und 19 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen formulieren.

Mit Blick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung beabsichtigt die Gemeinde Waidhofen, am Standort die Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche bzw. eines Sondergebiets, die die Errichtung des aktuell dringend benötigten Feuerwehrhauses mit integrierten Gemeinschaftsräumen erlaubt.

Die Erschließung des geplanten Sondergebiets erfolgt von der im Norden und Westen angrenzenden Gemeindestraße aus.

Die zur Einordnung der baulichen Anlagen beanspruchten Flächen werden als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB dargestellt. Die benötigten Bauflächen werden als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO dargestellt. Am Ost- und Südrand werden Grünflächen dargestellt, die landschaftspflegerische Maßnahmen ermöglichen und sicherstellen, dass ein harmonischer Übergang zum hier gelegenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiet erreicht wird.

Details zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln. Besonderes Augenmerk ist dabei auf die hinreichende Eingrünung des Baugebiets insbesondere nach Süden und Osten hin zu legen. Bei der künftigen Nutzung des Sondergebiets ist auch die spezifische Immissionssituation zu berücksichtigen, die durch die Nähe zur Bundesstraße und zu landwirtschaftlichen Betrieben, welche im Umfeld angesiedelt sind. Einschränkungen, die sich daraus ggf. für die Nutzung der Bauflächen ergeben, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

Neben den Bauflächen werden daher im Zuge der Änderung auch Grünflächen (gem. § 5 Abs.

2, Nr. 5 BauGB) dargestellt. Dabei wird nicht weiter unterschieden zwischen Grünflächen im engeren Sinn und Maßnahmenflächen (gem. § 5 Abs. 2, Nr. 10 BauGB). Diese Differenzierung erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung.

Mit der gewählten Abgrenzung des Baugebiets, bei dem der Süd- und Ostrand bewusst ausgespart wurde, werden die Rahmenbedingungen für eine hinreichende Einbindung der baulichen Anlagen in die Landschaft sichergestellt. Die fraglichen Flächen können zudem für die schadlose Behandlung des im Gebiet anfallenden Oberflächenwassers genutzt werden. Zudem wird dadurch ein harmonischer Übergang zum im Osten und Südosten gelegenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiet vorbereitet.

D Vereinbarkeit mit Zielen der übergeordneten Planung

1 Ziele der übergeordneten Planung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Gemeinde Waidhofen liegt im ländlichen Raum etwa in der Mitte zwischen den Verdichtungsräumen Ingolstadt im Nordosten und Augsburg im Südwesten.

Das Plangebiet liegt an der Bundesstraße B 300, welche die Oberzentren Ingolstadt und Augsburg miteinander verbindet.

Allgemeine planungsrelevante Ziele und Grundsätze:

- **Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen**
In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen [1.1.1 Z]. Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden [1.1.1 G].
- **Klimaschutz**
Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase [1.3.1 G].
- **Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums**
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 [2.2.5 G].
- **Flächensparen**
Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden [3.1 G].
- **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**
In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen [3.2 Z].

- **Vermeidung von Zersiedelung**

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden [3.3 G].

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Ausnahmen sind zulässig, wenn

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
- ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden ... [3.3 Z].

- **Energieversorgung**

Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden [6.1 G].

Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen [6.2 G].

Regionalplan Region 10 (Ingolstadt)

Die Gemeinde Waidhofen liegt in einem Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. In die Strukturkarte des Regionalplans wurde aus dem LEP (2006) zudem entlang der Bundesstraße B 300 eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung nachrichtlich übernommen. Nächst gelegenes Mittelzentrum ist die südwestlich gelegene Stadt Schrobenhausen, zu dessen Mittelbereich die Gemeinde gehört.

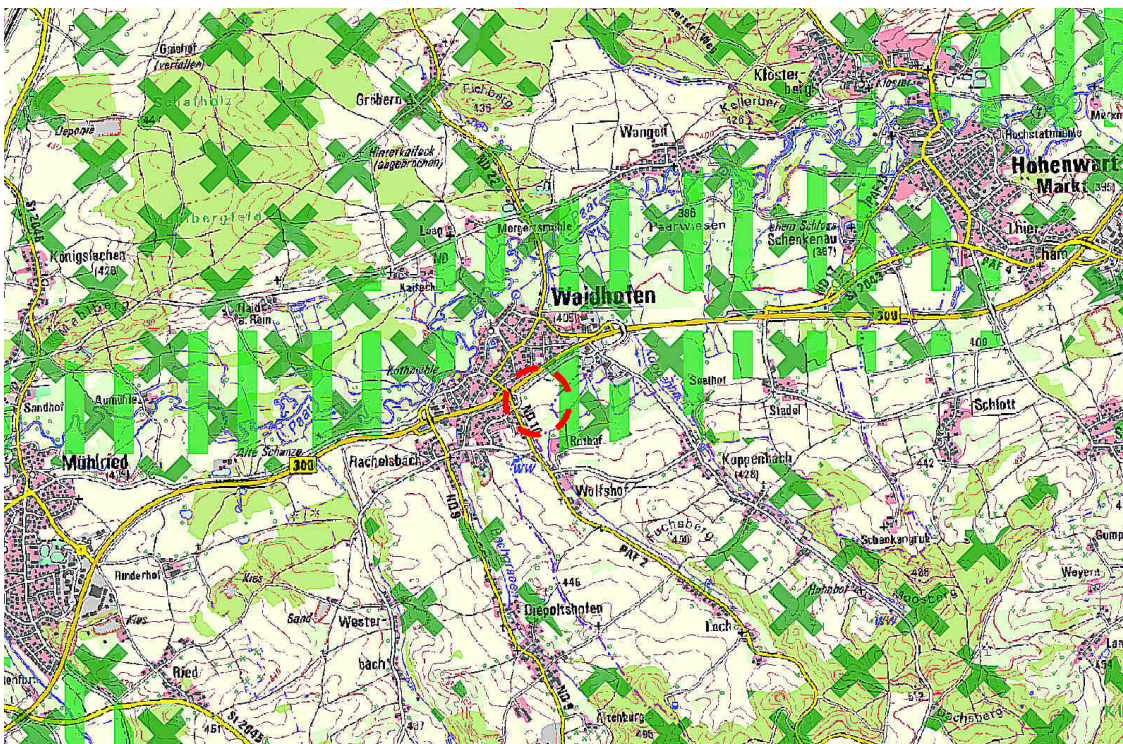


Abb. 6: Ausschnitt aus Regionalplan 10 (Quelle: LfU Bayern, FISNatur)

Der Regionalplan der Region 10 verwendet für den Bereich um Waidhofen mehrere Darstellungskategorien: Entlang der Paar ist eine Biotopverbundachse / ein Wanderungskorridor dargestellt. Dieses auf das Gewässer einschließlich Aue bezogene Ziel wird von der Planung nicht tangiert, da das Planungsgebiet durch die dazwischen liegenden Verkehrs- und Siedlungsflächen (B300 und Ortszentrum Waidhofen) räumlich und funktional klar abgetrennt ist. Vergleichbares lässt sich für den regionalen Grünzug (Nr. 07) im Paartal feststellen. Diese Darstellung, die im Planungsgebiet, wie auf obiger Abbildung Abb. 6 ersichtlich, ausgesetzt wurde, dient insbesondere der „Verbesserung des Klimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches“ und „der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen“. Auch diese Funktionen beziehen sich eindeutig auf die Paar und ihre Auenlandschaft, welche von der vorliegenden Planung nicht betroffen werden. Da das Planungsgebiet von der Darstellung des regionalen Grünzugs (Kreuzschraffur), wie auf obiger Abbildung Abb. 6 ersichtlich, ausgenommen ist, ist auch festzustellen, dass hier von Seiten der Regionalplanung auch keine ausdrückliche Zäsur zur „Gliederung der Siedlungsräume“ gefordert wird. Auch die Darstellung des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 11 „Hügellandschaften des Donau-Isar – Hügellands“ liegt bei genauer Betrachtung der Abbildung Abb. 4 im Planungsgebiet nicht vor. Da von einer flächenscharfen Abgrenzung dieser Bereiche im Regionalplan und in dessen digitaler Aufbereitung unter FISNatur bewusst abgesehen wird, empfiehlt es sich dennoch zu überprüfen, ob sich Widersprüche zwischen der vorliegenden Planung und den Zielen des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets evtl. ergeben könnten.

„In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung des Arten- und Biotopschutzes, wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen, des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung besonderes Gewicht zu. Dieses besondere Gewicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Einzelfall zu berücksichtigen“ [RP BI 8.2 Z]. Insbesondere sind die gebietsspezifischen Pflege- und Entwicklungsziele zu beachten:

- „Naturnahe Kiefernwälder und Flugsanddünen sollen erhalten werden.
- Die Grünlandbereiche zwischen Langenmosen und Edelshausen sollen als potentielle Wiesenbrütergebiete gesichert und entwickelt werden.
- Für die Entwicklung von Feuchtlebensräumen sollen die Bachlandschaften von Gerolsbach, Lindacher Bach, Nöbach, Pudelbach, Schnellbach und Weilach (Obere Weilach) vorrangig erhalten werden.
- Magerrasen und Gehölzstrukturen sollen erhalten werden.
- Strukturreiche Wälder sollen erhalten und durch Erhöhung des Laubwaldanteils entwickelt werden.
- Struktur- und artenreiche Waldsäume sollen aufgebaut werden.
- Das Teichgebiet bei Einberg und der nördliche Feilenforst sollen als Lebensraum für bedrohte Tier- und Pflanzenarten erhalten werden.“ [RP BI 8.4.4.1 G].

Die im Regionalplan für das Vorbehaltsgebiet angeführten Sicherungs- und Pflegemaßnahmen stehen der Planung nicht zwingend entgegen, da die Lebensraumstrukturen im Änderungsbereich nicht vorhanden sind und auch naturraumbedingt nicht entwickelt werden können.

Im vorliegenden Fall dürfte mit der Darstellung auch die Intention verbunden sein, das östlich bzw. südöstlich gelegene Wiesenbrütergebiet in seiner Funktion zu erhalten.

Die meisten Wiesenbrüter leben in Wiesengebieten, die noch einen hohen Anteil an Feuchtwiesen enthalten. Besonders für den Großen Brachvogel ist die Offenheit der Landschaft sehr wichtig. Dicht mit Baumreihen und Hecken bestandene Wiesengebiete werden nicht besiedelt. Auch zu Wäldern und Siedlungen hält er einen großen Abstand (Website des LRA Neuburg-Schrobenhausen, untere Naturschutzbehörde). Angesichts der genannten Lebensraumansprüche kann für das eigentliche Planungsgebiet eine Bedeutung für die örtlichen Populationen der Wiesenbrütervogelarten klar ausgeschlossen werden. Die Grenze der in Abb. 7 dargestellten Wiesenbrüterkulisse reicht bis max. 275 m an das Planungsgebiet heran. Auch eine mittelbare Verschlechterung der Lebensraumfunktion infolge der sog. Kulissenwirkung (Meidung von Flächen in der Nähe von Gebäuden, Gehölzbeständen oder anderen Sichthindernissen) kann angesichts der gegebenen Entfernung ebenfalls ausgeschlossen werden. Mit dem südlich gelegenen Fichtenbestand besteht im unmittelbaren Planungsumgriff bereits eine deutlich wirksame Kulisse, deren Wirkung durch zusätzliche Baulichkeiten nicht wesentlich bzw. weitreichend verstärkt wird.

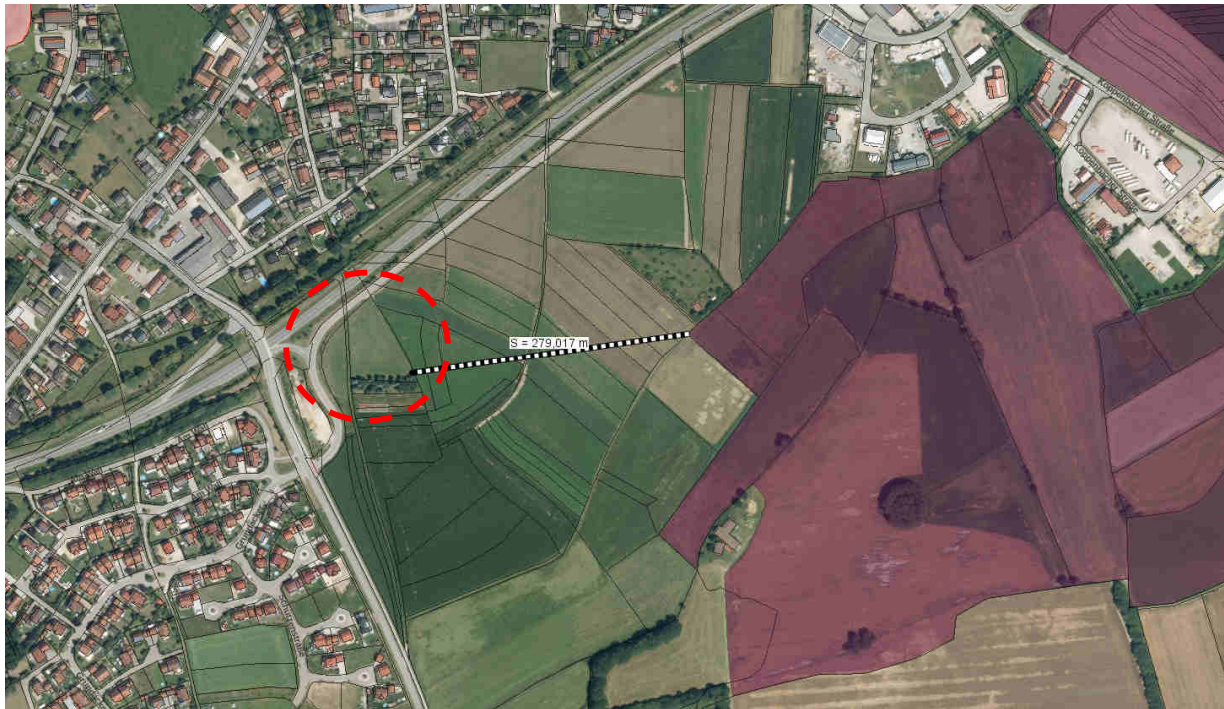


Abb. 7: Lage zu Wiesenbrütergebieten (Quelle: LfU Bayern, FISNatur)

Zudem darf bezweifelt werden, dass gerade wegen der o.g. Kulissenfunktion die Randbereiche der dargestellten Wiesenbrüterflächen bei der unmittelbaren Nähe zu bestehenden Gebäuden (Gewerbegebiet „Waidhofen-Ost II“ - Am Hirschfeld) und Gehölzen tatsächlich noch von Wiesenbrütern genutzt werden. Angesichts dessen sind infolge der geplanten Nutzung des Geltungsbereichs für die Gilde der Wiesenbrüter keine Verschlechterungen der Lebensraumbedingungen zu befürchten. Insofern sind für die vorliegende Planung auch keine Widersprüche zu den Zielen des Regionalplans zu erwarten.

2 Vereinbarkeit mit den Zielen der übergeordneten Planung, Planungsalternativen

Das Hauptziel der vorliegenden Änderung besteht darin, am Hauptort der Gemeinde Waidhofen einen zeitgemäßen, zukunftsfähigen Standort zur Verfügung zu stellen, an dem sich sowohl das benötigte Gebäude sowie hinreichend große Übungsflächen realisieren lassen, deckt sich zweifelloos mit dem übergeordneten Ziel, wonach flächendeckend bedarfsgerecht Dienste der Daseinsvorsorge vorgehalten werden sollen.

Die vorliegende Änderung betrifft eine äußerst verkehrsgünstig gelegene Fläche in guter Lage zum Siedlungsschwerpunkt und zur Bundesstraße B 300 sowie zu den östlich der B 300 gelegenen Gewerbeflächen. Eine besser geeignete Standortalternative gibt es im Bereich Waidhofen nicht. Ein Ausbau am bisherigen Standort scheidet wegen der beengten Platzverhältnisse definitiv aus. Ein ebenfalls im Gemeinderat diskutierter Standort an der Anschlussstelle Waidhofen-Ost läge bezogen auf Ortsmitte und Siedlungsschwerpunkt wesentlich weniger zentral. Zudem wäre hier angesichts der Nähe zum o.g. Wiesenbrütergebiet wohl diesbezüglich mit Konflikten zu rechnen.

Die vorliegende Planung stellt somit eine sinnvolle, bedarfsgerechte Entwicklung eines verkehrsgünstig gelegenen Standorts ohne besonders hohe Empfindlichkeit dar. Bei der Planung ist jedoch darauf zu achten, dass durch grünordnerische Maßnahmen dafür gesorgt wird, dass der neue Siedlungskörper in die Landschaft eingebunden wird. Sofern dies durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen sichergestellt wird, ist von einer Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der übergeordneten Planung auszugehen.

E Inhalt der Änderung und Flächenbilanz

Die für die Einordnung des Feuerwehrstandorts benötigten Flächen werden im geänderten Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB dargestellt. Der konkret für die Situierung der aktuell geplanten baulichen Anlagen beanspruchte Bereich wird als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO dargestellt. Gemäß der anvisierten Funktion wird durch Planzeichen als Zweckbestimmung *Feuerwehr* festgelegt.

Am Ost- und Südrand wird durch die Darstellung eines Grünstreifens (allgemeine Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) auf die Notwendigkeit hingewiesen, an diesen Rändern des Baugebiets für eine hinreichende Eingrünung und damit für einen harmonische Übergang zur freien Landschaft zu sorgen. Dabei obliegt es der verbindlichen Bauleitplanung, die genaue Breite der Eingrünung und die erforderliche Pflanzmaßnahmen im Detail zu regeln.

Umfang und Art der erforderlichen landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Eingrünung bzw. zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weiter zu konkretisieren.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Gesamtfläche von 0,50 ha. Die als Gemeinbedarfsflächen bzw. Sondergebiet dargestellten Flächen nehmen eine Grundfläche von 0,34 ha ein. Die Gesamtfläche aus Grünflächen beläuft sich auf 0,16 ha. Die als Anpassung an den Bestand übernommenen Verkehrsflächen nehmen eine Fläche von 0,19 ha ein.

| Kategorie | Fläche [ha] | Anteil [%]* |
|--|-------------|-------------|
| Fläche für Gemeinbedarf / Sondergebiet Feuerwehrhaus | 0,34 | 68,0 |
| Grünflächen | 0,16 | 32,0 |
| Verkehrsflächen (als Anpassung an Bestand übernommen) | 0,19 | * |
| Geltungsbereich Änderung | 0,69 | 100 |

* nur Neuplanung (ohne Berücksichtigung der Bestandsflächen)

F Grünordnung, Ausgleich und Umweltprüfung

Die durch die Änderung vorbereitete partielle Nutzung des Geltungsbereichs für die Errichtung von baulichen Anlagen ist unvermeidbar mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Dieser Eingriff ist gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung soweit möglich zu mindern bzw. auszugleichen.

Für die Bestimmung von Umfang und Art der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ist der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zu berücksichtigen.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB muss für Änderungsbereiche des Flächennutzungsplans eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Änderung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die grundsätzliche Empfindlichkeit des Standorts kann dabei bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans erörtert werden. Details der Planung (wie etwa das Maß der baulichen Nutzung), die für die Eingriffserheblichkeit entscheidend sind, können aber erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im erforderlichen Umfang gewürdigt werden. Weitere Details zur Situation von Natur und Landschaft im Planungsumgriff, zur voraussichtlichen Eingriffskategorie und zu möglichen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und zum Eingriffsausgleich sind im Umweltbericht zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans zu finden.

G Sonstiges

Über diese Änderungen hinaus gilt weiterhin der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Waidhofen.