



MARKT REICHERTSHOFEN

Landkreis Pfaffenhofen

8. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet bei Winden, östlich der A9“

Begründung

zur Planfassung vom 22.06.2021

Projekt-Nr.: 6135.013

Auftraggeber:

Markt Reichertshofen

Schloßgasse 5

85084 Reichertshofen

Telefon: 08453 – 512-0

Fax: 08453 – 512-60

E-Mail: info@reichertshofen.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
2	Beschreibung des Plangebiets	3
3	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen.....	4
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	4
3.2	Regionalplan	5
3.3	Flächennutzungsplan	8
4	Planerisches Konzept	9
5	Bedarf.....	10
6	Planungsalternativen	11
7	Sonstige Belange	12
7.1	Erschließung	12
7.2	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes	14
7.3	Immissionsschutz	15
7.4	Hochwasserschutz	15
7.5	Denkmalschutz.....	15

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab	5
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	9

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Markt Reichertshofen beabsichtigt im Bereich der Bundesautobahn A 9, Anschlussstelle Langenbruck Gewerbeflächen zu entwickeln. Auf dem Gebiet im Ortsteil Winden am Aign ist östlich der Autobahn, im Dreieck zwischen B 300, A 9 und Bahnlinie, die Ansiedlung eines Großhandelsbetriebes und weiterer, regionaler, mittelständischer Gewerbebetriebe angedacht.

Nachdem der Marktgemeinderat in dem Bereich schon vor Jahren über die Ausweisung eines Sondergebietes-Logistik diskutiert hat, fiel Anfang 2018 die Entscheidung, stattdessen die Vorbereitungen zur Ausweisung eines möglichst kleinteiligeren Gewerbegebietes zu treffen. Am 28.04.2020 hat der Marktgemeinderat Reichertshofen die Änderung des Flächennutzungsplanes (8.Änderung) beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 38 „Gewerbegebiet bei Winden, östlich der A9“ wird im Parallelverfahren aufgestellt.

2 Beschreibung des Plangebiets

Das Gebiet des Marktes Reichertshofen liegt im Nordwesten des Landkreises Pfaffenhofen im Regierungsbezirk Oberbayern. Der Markt Reichertshofen besteht aus der Kerngemeinde Reichertshofen und 13 weiteren Ortsteilen, zu welchen auch Ronnweg und Winden a. Aign zählen. Die Kerngemeinde liegt zwischen der Stadt Ingolstadt und der Stadt Pfaffenhofen an der Bundesstraße B 13. Im Süden verläuft die Bundesstraße B 300. Mittig wird das Gemeindegebiet von der Autobahn A9 in Nordsüd-Richtung gequert. Von Südost Richtung Nordwest verläuft die Bahnstrecke München Ingolstadt.

Reichertshofen besitzt keinen eigenen Bahnhof. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Baar-Ebenhausen (ca. 0,5 km) und Rohrbach (ca. 12 km).

Durch den Markt Reichertshofen verläuft die Paar und bildet mit seinen Mäandern das Paartal.

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Kerngemeinde östlich vom Winden, angrenzend an die A 9, unmittelbar an der Anschlussstelle Langenbruck.

Im Westen begrenzt die Autobahn A9 komplett das Gebiet. Im Norden bildet durchgehend die Bahntrasse München-Ingolstadt, im Osten und Süden die Bundesstraße B300 die Gebietsgrenze.

Im Nordwesten bleibt innerhalb dieses, von Verkehrsflächen begrenzten Dreiecks, ein Bereich zwischen Autobahn A9 und Bahntrasse als landwirtschaftliche Fläche erhalten. Diese wird über die geplante Erschließung im Baugebiet neu angebunden.

Ein kleiner Weiher der im Nordosten an diese Fläche angrenzt und vom Auer Bach gespeist wird, ist vom Geltungsbereich ausgenommen.

Der Auer Bach, ein Gewässer III. Ordnung, durchzieht das Gebiet mittig von Süden nach Norden. Der Bach wird von Einzelbäumen und Baumgruppen, Hochstauden und Seggenbeständen gesäumt. Im Norden durchfließt der Bach zwei kleine, von Gehölzen umgebene Weiher.

Weitere Einzelbäume, eine Feldgehölzinsel sowie ein dicht eingewachsener Tümpel an der A 9 liegen im Plangebiet. Ein Großteil der Flächen selbst wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich, meist als Ackerland genutzt.

Das Plangelände hat eine bewegte Topographie. Von der Autobahn (ca. 407 bis 405 m ü. NHN) fällt das Gelände in Richtung Osten zum Auer Bach (ca. 397 bis 395 m ü. NHN) ab und steigt dann zur B300 (ca. 405 m ü. NHN) bzw. Bahntrasse hin wieder an. Der Auer Bach verläuft in etwa an der tiefsten Stelle. Von der B300 im Süden fällt das Gelände in Richtung Bahntrasse ab.

Das Plangelände umfasst die Fl.Nrn. 215, 216, 217, 271/1, 218, 219, 220, 221, 222, 228 (TF), 230, 231, 232, 232/1, 233, 234/1, 235 und 236, jeweils Gemarkung Winden a. Aign. Die Größe des Geltungsbereichs umfasst ca. 14 ha.

3 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, 2018) nennt für den Verdichtungsraum um Ingolstadt, in dem der Markt Reichertshofen liegt, folgende, zu beachtende Grundsätze:

Raumstruktur

- 2.2.2 (G) „Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.“
- 2.2.7 (G) „Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass
- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
 - sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
 - Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegenwirkt wird,
 - sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
 - ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.“

Siedlungsstruktur

- 3.1 (G) „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.“

- 3.2 (Z) „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“
- 3.3 (G) „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden.“
- 3.3 (Z) „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn (...) ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist.“

3.2 Regionalplan

Für den Planungsbereich trifft der Regionalplan Ingolstadt (Region 10) die Einstufung als „Verdichtungsraum“¹. Reichertshofen ist als Unterzentrum dargestellt. Das Markt-gemeindegebiet wird außerdem als äußere Verdichtungszone des Oberzentrums Ingolstadt dargestellt und von zwei Entwicklungsachsen überregionaler Bedeutung (München-Ingolstadt und Augsburg-Ingolstadt) durchkreuzt.

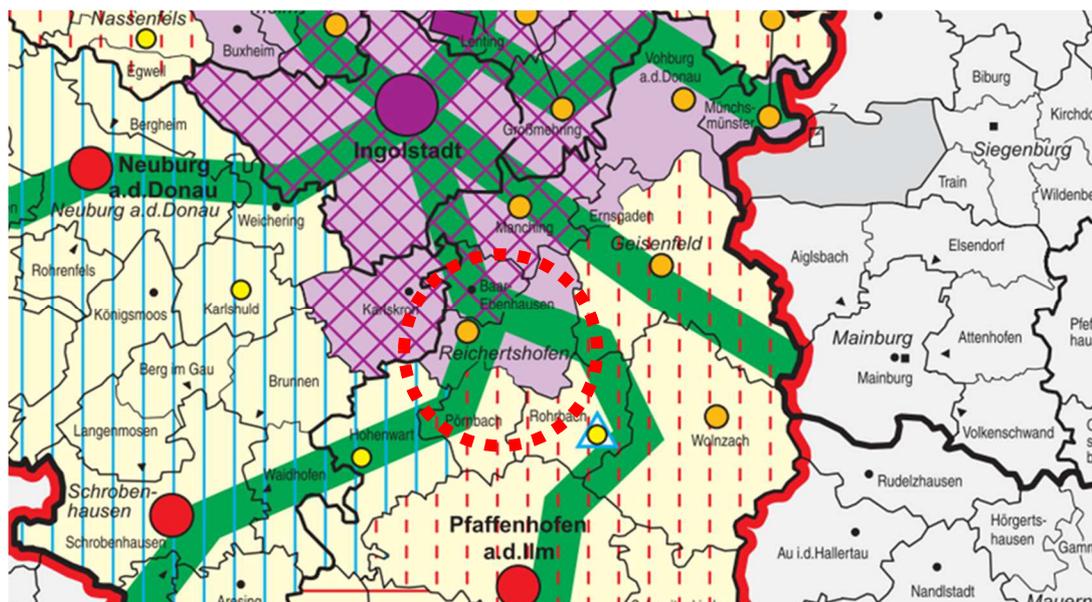


Abb. 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

¹ Regionalplan Ingolstadt: Raumstruktur, Karte 1 [Stand: 16.05.2013]

Die Entfernung zu den nächstgelegenen Mittelzentren, d. h., der Stadt Pfaffenhofen beträgt ca. 19 km bzw. der Stadt Schrobenhausen ca. 25 km. Das nächste Oberzentrum Ingolstadt befindet sich in ca. 12 km Entfernung.

Von der Planung sind keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete der Wasserwirtschaft, von Bodenschätzen² oder der Windenergie betroffen, ebenso wenig regionales Trenngrün, Wasserschutz- und festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete.

Durch das Plangebiet verläuft gemäß Karte 3 „Landschaft und Erholung“ und Karte zu B I 8.3 „Landschaftliche Vorbehaltsgebiete“ des RP 10 die Grenze zwischen dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 09 „Feilenmoos“ und Nr. 11 „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“.

Die Sicherungs- und Pflegemaßnahmen zu den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten laut RP 10 B I 8.4.2.4 (G) und B I 8.4.4.1 (G) stehen der Planung nicht grundsätzlich entgegen. Den Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen kommt in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ein besonderes Gewicht zu. Entsprechende Maßnahmen sind daher in der Planung enthalten, die qualifizierte Umsetzung durch die Festsetzungen muss geregelt werden.

Das Planungsgebiet liegt gem. Karte B I 8.4 Landschaftsräume im Landschaftsraum 1.1.2 „Donau-Isar-Hügelland“. Die Flächen liegen in keinem Regionalen Grünzug. Laut Karte zu B IV 4 „Erholungseinrichtungen“ liegt das Planungsgebiet im Erholungsgebiet „Feilenforst / Feilenmoos“. Durch die allseitige Begrenzung durch Verkehrswege ist das Plangebiet jedoch wenig für die Erholung geeignet.

Westlich außerhalb des Planungsbereichs verläuft eine Biotopverbundachse³ entlang der Paar.

Folgende überfachliche Ziele und Grundsätze enthält der Regionalplan (RP) mit Bedeutung für die vorliegende Planung:

- A I (G) Die Region Ingolstadt ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, so dass
- sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird. Dabei sind die dynamische Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft sowie ein differenziertes Angebot an zukunftsfähigen Arbeitsplätzen in der Region zu erhalten und auszubauen;
- A II 3 (G) Der Verdichtungsraum Ingolstadt ist als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum und als Impulsgeber für die Region unter Wahrung seiner ökologisch wertvollen Gebiete und natürlichen Potenziale weiter zu entwickeln.
- A IV 5 (G) Es ist anzustreben, dass die Unterzentren insbesondere Funktionen der gewerblichen Entwicklung und der Erweiterung des Angebots an

² Regionalplan Ingolstadt: Siedlung und Versorgung, Karte 2 [Stand: 04.11.2015]

³ Regionalplan Ingolstadt: Landschaft und Erholung, Karte 3 [Stand: 08.09.2007]

Arbeitsplätzen erfüllen. Dabei ist insbesondere in Reichertshofen auf den Ausbau des Dienstleistungssektors hinzuwirken.

Folgende Ziele und Grundsätze für den Bereich „Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung“ enthält der Regionalplan mit Bedeutung für die vorliegende Planung:

B III 1.1 (G) Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.

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.

B III 1.2 (Z) Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.

B III 1.5 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

Folgende Ziele und Grundsätze für den Bereich „Gewerbliche Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Tourismus“ enthält der Regionalplan mit Bedeutung für die vorliegende Planung:

B IV 2.1 (G) Die wirtschaftsnahe Infrastruktur soll erhalten und vor allem in den zentralen Orten und Entwicklungsachsen ausgebaut werden.

Das Entwicklungspotenzial des Verdichtungsraumes Ingolstadt soll genutzt werden, um seine regionale und überregionale Bedeutung zu gewährleisten.

B IV 2.4 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.

Darüber hinaus sind folgende Aspekte des Regionalplans zu beachten und zu nennen:

Begründung zu A I (Leitbild G)

Die Region Ingolstadt ist ein attraktiver Lebens- und Arbeitsraum. Sie verfolgt das Ziel, neben der wirtschaftlichen Dynamik den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen in sozialer Verantwortung sicherzustellen, so dass es zu gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen aller Teilräume kommt und dass die Region in ihrer Gesamtheit ihre

Position behaupten kann. Die Schaffung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen ist Leitziel bayerischer Landesentwicklungspolitik. Dabei ist gleichwertig nicht mit gleichartig gleichzusetzen.

Der Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit und die Bewältigung des Strukturwandels sind zentrale Anliegen der regionalen Entwicklung. Dabei sind derzeit vor allem die Weiterentwicklung bestehender Betriebe zu gewährleisten und günstige Bedingungen für Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen und arbeitsplatzschaffende Investitionen anzustreben.

Begründung zu A III 1 (G)

Als Lebensraum und Heimat kommt den Gemeinden für eine nachhaltige Raumentwicklung eine entscheidende Bedeutung zu. Sie tragen mit ihrer eigenständigen lokalen Entwicklung zur dynamischen Gesamtentwicklung der Region bei. Bei ihren Entscheidungen sollen die langfristigen ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Auswirkungen bei allen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

Begründung zu B III 1.1 bis 1.1.2

Das Wachstum von Wirtschaft und Bevölkerung läuft in der Region Ingolstadt derzeit dynamisch ab. Dementsprechend besteht weiterhin ein nicht unerheblicher Bedarf an Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Zunahme der Bevölkerung in der Region bis ca. 2020 anhalten, wenn u.U. auch nur leicht. In Teilräumen sind auch Ausnahmen nicht auszuschließen.

Diese Dynamik resultiert in erster Linie aus der Eigenentwicklung der Region und der Nähe zur Region München. Weil die Quote der Berufsauspendler vor allem im Süden der Region in die Region München sehr hoch liegt (im Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm bei über 40 Prozent), soll ihr Abbau angestrebt werden. Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an gewerblichen Flächen.

3.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im seit dem 20. Juni 2006 festgestellten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Reichertshofen in diesem Bereich als „Flächen für die Landwirtschaft“ mit dem landschaftsplanerischen Ziel „Erhalt von Hecke / Feldgehölz / Einzelbaum“ dargestellt. Für das Gewässer III. Ordnung, den Auer Bach, ist als Ziel ein ausreichender Uferschutzstreifen von mind. 5 m angegeben.

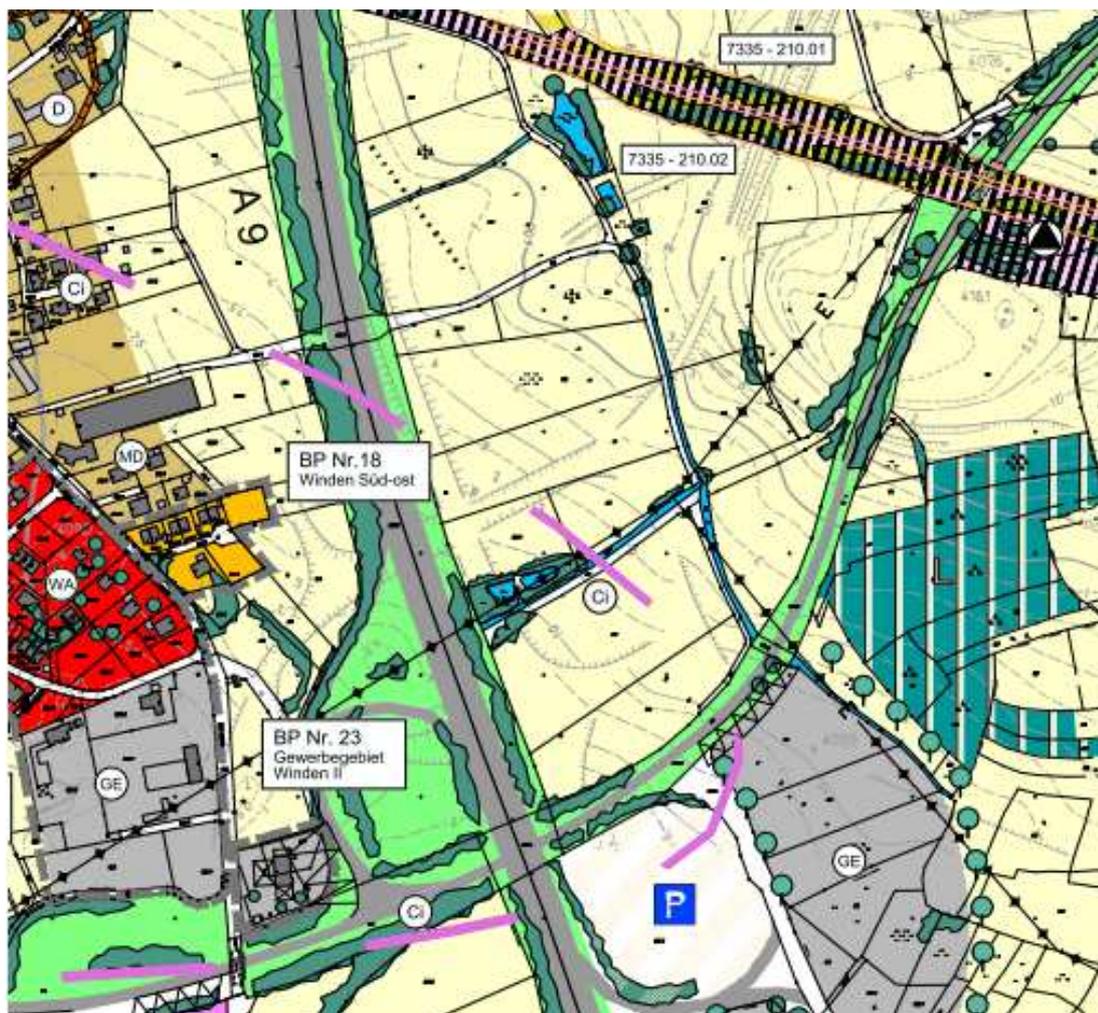


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Die im Bebauungsplan Nr. 38 „Gewerbegebiet bei Winden, östlich der A9“ beabsichtigte Festsetzung eines Gewerbegebietes entspricht also nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Der Flächennutzungsplan wird nunmehr gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

4 Planerisches Konzept

Der Markt Reichertshofen möchte durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet bei Winden, östlich der A9“ schaffen, welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird.

Ziel der Bauleitplanungen ist es, der konstanten Nachfrage nach Gewerbegrundstücken durch eine bedarfsorientierte Ausweisung eines Neubaugebietes zu begegnen.

Der von Süd nach Nord verlaufende Auer Bach gliedert das Planungsgebiet in zwei Bereiche.

Die Topographie (das Gelände ist jeweils hin zum Auer Bach geneigt) unterstreicht diese Gliederung.

Die Erschließung erfolgt über einen Anschluss an die B300 am Kreuzungspunkt Bundesstraße 300 / Staatsstraße 2049.

Das Staatliche Bauamt beabsichtigt auf Grundlage eines Verkehrsgutachtens der Autobahndirektion Südbayern den Einmündungsbereich mit Abbiegespur und Lichtzeichensignalanlage auszubauen.

Die innere Erschließung erfolgt parallel zum Auer Bach, im südlichen Bereich westlich des Baches, nach der Querung auf dem bestehenden Durchlass östlich des Baches.

Im westlichen Teilbereich des Gebietes sollen so zwei größere Parzellen mit insgesamt ca. 5,7 ha erschlossen werden.

Im Osten können, über eine als Ring ausgebildete weitere Erschließung die für den aktuellen Bedarf notwendigen kleinteiligen Parzellen mit einer Gesamtfläche von ca. 4,3 ha entwickelt werden.

Neben der Deckung des Bedarfs an ausreichend großen gewerblichen Bauflächen ist die Minimierung des Eingriffs auf das Orts- und Landschaftsbild, sowie das Ökosystem der vorhandenen Oberflächengewässer Ziel der vorliegenden Planung.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung werden Grundzüge zur Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes dargestellt.

Die Darstellung beruht dabei u.a. auf die im weiteren Bauleitplanverfahren bereits vorliegenden Gutachten zum speziellen Artenschutz, sowie Hochwasserschutz.

Entlang des in der Mitte des Planungsgebiets verlaufenden Auer Baches sind Grünflächen zum Erhalt, bzw. Ausgleich des notwendigen Retentionsraums dargestellt.

Ebenso sollen die bestehenden Oberflächengewässer (westlicher Bereich) mit entsprechend eingegrüntem Uferbereichen und weitere Gehölzbestände als Maßnahme zum Artenschutz und zur Durchgrünung des Planungsgebiets erhalten werden.

Auf Ebene des Bebauungsplanes werden hierzu konkrete Festsetzungen getroffen. Als weitere Maßnahme zur deutlichen Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter Landschaftsbild, Klima und Wasser ist im Bebauungsplan z. B. die Zulassung ausschließlich begrünter Dächer vorgesehen.

5 Bedarf

Seit vielen Jahren wird die Entwicklung von Gewerbeflächen im Gebiet zwischen Autobahn A9, Bundesstraße B300 und Bahnlinie München-Ingolstadt öffentlich in Aussicht gestellt. Viele Firmen haben bereits wiederholt ihr Interesse angemeldet. In dem verkehrsgünstig gelegenen Gebiet umgrenzt von Autobahn, Bundesstraße und Bahnlinie, soll u.a. ein Gewerbegebiet für örtliche und regionale Gewerbetreibende geschaffen werden.

Im westlichen Bereich ist zudem bereits konkret die Ansiedlung eines mittelständischen Handelsunternehmens aus München auf einer Fläche von ca. 3,5 ha geplant.

Diese Fläche soll im Bebauungsplan daher vorhabenbezogen überplant werden.

Für den östlichen Bereich liegen konkrete Anfragen, vorwiegend Betriebe aus den Bereichen Elektrotechnik, Metallbau, Straßenbau, Handelsbetriebe u. ä. vor.

Die derzeit angefragten Flächen übersteigen bereits die geplanten Kapazitäten.

Um auf die Entwicklung Einfluss nehmen zu können, wird für die Flächen grundsätzlich ein Vorkaufsrecht für den Markt Reichertshofen eingeräumt werden.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsmärkten soll ausgeschlossen werden.

6 Planungsalternativen

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar an der Autobahnausfahrt Langenbruck der A9 München-Nürnberg.

Das Planungsgebiet grenzt an die bestehenden Gewerbegebiete Ronnweg und Ronnweg II an.

Durch die trennende Wirkung der zwischen den Gebieten in West-Ost Richtung verlaufenden B300 wird das Planungsgebiet aus landesplanerischer Sicht als nicht angebunden beurteilt und steht zunächst dem Ziel des Landesentwicklungsprogrammes (LEP Ziel 3.3) entgegen.

Um die Voraussetzungen für die mögliche Ausnahme vom Anbindegebot gem. LEP zu erfüllen (die unmittelbare Anbindung an die Autobahn ist gegeben) wurden angebundene Alternativstandorte im Gemeindegebiet untersucht.

Innerhalb beplanter Gewerbegebiete im Gemeindegebiet wurden die Eigentümer der unbebauten Grundstücke von der Verwaltung angeschrieben und mit einem Fragebogen um Mitteilung hinsichtlich der beabsichtigten Nutzung der Grundstücke gebeten.

Bei einem Rücklauf von ca. 40% wurden ca. bei der Hälfte der Antworten konkrete Bauabsichten genannt.

Verkaufs- oder Tauschbereitschaft besteht nicht.

Die Entwicklung neuer Gewerbeflächen an Alternativstandorten zum vorliegenden Planungsgebiet im Gemeindegebiet Reichertshofen ist nicht möglich.

Das bestehende Gewebe- und Industriegebiet im Osten von Reichertshofen reicht im Norden bereits bis an die Bahnlinie als begrenzendes Element.

Im Osten verläuft ein Regionaler Grünzug der nicht weiter überplant werden soll.

Nach Süden stellt die B300 die Begrenzung für eine weitere bauliche Entwicklung dar.

Eine Erweiterung der Gewerbeflächen an diesem Standort ist also nicht möglich.

Im Westen des Ortszentrums von Reichertshofen wurden um die zentral gelegenen Infrastruktureinrichtungen (Schulen, Kindergarten, Friedhof usw.) seit den 80er Jahren Wohngebiete ausgewiesen.

Diese Entwicklung ist mit den dargestellten Bauflächen durch die im Westen verlaufende Bundesstraße 13 (München – Ingolstadt) ebenfalls an ihre Grenzen gelangt.

Nach Südwesten und Süden ist durch das unmittelbar angrenzende Wasserschutzgebiet sowie die geschützten Landschaftsbestandteile entlang der Paar jede weitere bauliche Entwicklung ausgeschlossen.

Hiervon betroffen sind auch die Ortsteile Gotteshofen, Wolnhofen und Starkertshofen.

In den übrigen Ortsteilen mit baulichen Schwerpunkten ist eine entsprechende gewerbliche Entwicklung ebenfalls nicht möglich.

In Agelsberg und Langenbruck wurden, alternativ zu den begrenzten Möglichkeiten am Hauptort, Wohnbauflächen erschlossen, u. a. auf den ursprünglich gewerblich genutzten Flächen des ehemaligen Kalksandsteinwerkes (GB Langenbruck-Ost).

Die östlich, bzw. westlich der Autobahn gelegenen Weiler Au am Aign und Stöffel sowie die Ortsteile Dörfel und Hög stellen als Außenbereichslagen bereits schon keine geeigneten Siedlungseinheiten für die Anbindung einer baulichen Entwicklung, insbesondere eines Gewerbegebietes, dar.

Aufgrund dieser, im Gemeindegebiet insbesondere für Gewebeflächen eingeschränkten Möglichkeiten, wurden bereits in der Vergangenheit mit den Gewerbegebieten Ronnweg und Ronnweg II, die äußerst verkehrsgünstigen Lagen an der Autobahn A9 und Bundesstraße 300 für gewerbliche Entwicklungen genutzt.

Das vorliegende Planungsgebiet ergänzt mit seiner, ebenfalls direkt über den Autobahnanschluss Langenbruck an die A9 angebundene Lage, diese Entwicklung.

7 Sonstige Belange

7.1 Erschließung

Verkehrsrechtliche Erschließung

Die Einmündung der Staatsstraße 2049 in die Bundesstraße 300 stellt aufgrund der starken Verkehrsbelastung einen Unfallschwerpunkt dar. Die Hauptverkehrsbeziehung erfolgt von der A9, Anschlussstelle Langenbruck, über die ST 2049 zur B300.

Auf Grundlage eines Verkehrsgutachtens der Autobahndirektion Südbayern soll der Kreuzungspunkt zur Anbindung des Gewerbegebietes mit einer Linksabbiegespur und einer Lichteichensignalanlage ausgebaut werden.

Eine weitere Anbindung von der B300 aus kann für die Herstellung der inneren Erschließung des Gewerbegebietes erfolgen. Diese ist jedoch mit Fertigstellung der Lichtsignalanlage wieder zu schließen.

Die Anbindung der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen Nordwestlich des Planungsgebietes soll ebenfalls über diese geplante Erschließung erfolgen.

Die im Nordwesten vorhandene Gebietsanbindung über eine kleine Straße („Steigackerweg“ bzw. Verlängerung) samt Autobahnunterführung nach Winden a. Aign bleibt bestehen und wird an die geplante Erschließungsstraße des Gewerbegebietes angeschlossen. Über diese Straße wird die geplante Erschließungsstraße des Gewerbegebietes für Fußgänger, Radfahrer und ggf. Rettungskräfte nach Winden a. Aign angeschlossen. Darüber hinaus gibt es eine ÖPNV-Anbindung an die INVG-Haltestelle „Winden-Dorfplatz“ mit in der Regel stündlicher Anbindung nach und aus Ingolstadt.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung für das Planungsgebiet liegt grundsätzlich bei der Waaler Gruppe.

Der Zweckverband Wasserversorgung Waaler Gruppe beschäftigt sich mit Unterstützung durch einen Geologen und des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt seit 2015 intensiv und strukturiert mit dem Thema zukünftige Wasserversorgung/dauerhafte Sicherstellung der Versorgung mit Trinkwasser. Unter anderem wurde die Realisierung von neuen Trinkwasserbrunnen massiv vorangetrieben.

Inzwischen wurden im Feilenforst drei Brunnenbohrungen niedergebracht. Weitere alternative Standorte werden aktuell noch untersucht.

Unter Berücksichtigung des Zeitbedarfs für die Grundwassererschließung und die erforderlichen Genehmigungsverfahren wird die Wasserversorgung der Waaler Gruppe kurz bis mittelfristig über Verbunde mit der Ilmtalgruppe und der Stadt Pfaffenhofen („Tegernbacher Gruppe“) unterstützt, bis die eigene Versorgungskapazität für den künftigen Bedarf ausgebaut ist.

Als Ausgleich für den zusätzlichen Trinkwasserbedarf des geplanten Gewerbegebietes kann ein Notverbund zur Wasserversorgung Reichertshofen hergestellt werden. Dadurch kann, bis zur Inbetriebnahme der neuen Brunnen, das für das Gewerbegebiet zusätzlich notwendige Trinkwasser, nach Abschluss entsprechender Verträge, durch den Markt Reichertshofen geliefert werden.

Die Kapazitäten des Marktes Reichertshofen sind hierfür ausreichend.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird im Trennsystem erfolgen.

Ein Bodengutachten liegt vor.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird derzeit in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt ein Entwässerungskonzept erstellt.

Die Kläranlage Winden ist eine Tropfkörperanlage, beschieden für 3.500 EW₆₀. Sie wird im Bestand bereits über ihrer Ausbaugröße belastet. Bis 2024 wird die Kläranlage auf das Systemverfahren „BIOCOS“ umgestellt und auf 6.500 EW₆₀ erweitert. Zwei BIOCOS-Becken werden errichtet. Der Rahmenterminplan mit Stand 12.05.2021 sieht vor:

- Bauabschnitt I: Weiterbetrieb der Tropfkörperanlage und Errichtung des ersten BIOCOS-Beckens bis 12/2022
- Bauabschnitt II: Betrieb der Kläranlage mit einem BIOCOS-Becken, Rückbau der Tropfkörperanlage, Errichtung des zweiten BIOCOS-Beckens, Rückbau des Vorklärteichs bis 09/2023
- Bauabschnitt III: Rückbau der Außenanlagen bis 06/2024

Die volle Kapazität der Kläranlage steht voraussichtlich ab 10/2023 zur Verfügung. Das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt hat sein grundsätzliches Einverständnis zur Einleitung von Abwasser aus dem Gewerbegebiet während des BA II signalisiert. Sein ausdrückliches Einverständnis zur Einleitung von Abwasser aus dem Gewerbegebiet gibt das Wasserwirtschaftsamt ab der Inbetriebnahme des zweiten BIOCOS-Beckens, zum Ende des BA II, voraussichtlich 09/2023.

7.2 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

Im Rahmen der im beiliegenden Umweltbericht dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung den Verlust von überwiegend landwirtschaftlichen Flächen sowie teilweise von Gehölz zur Folge hat, welche geringe bis mittlere (z.T. hohe) Bedeutung für den Naturhaushalt haben.

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das gekennzeichnete Biotop liegt außerhalb des Plangebiets, die ABSP-Flächen werden von der Planung nicht tangiert.

Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Eingriff reduziert.

Eine umfassende, artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Rahmen der Bebauungsplanung bereits durchgeführt (PAN Planungsbüro für angewandten Naturschutz GmbH, Entwurf vom 22.02.2021).

Bei den 2020 durchgeführten Vogelkartierungen wurden insgesamt 39 Arten im Gebiet festgestellt. Bei den meisten Arten handelt es sich um „Allerweltsarten“, die so häufig sind, dass sie durch Einzelvorhaben nicht gefährdet sind. Mit Rebhuhn, Neuntöter, Goldammer und Feldsperling brüten jedoch auch vier seltenere, artenschutzrechtlich relevante Vogelarten im Gebiet. Bei den Untersuchungen im Jahr 2020 wurden außerdem mehrere Vorkommen der Zauneidechse im Gebiet festgestellt. Vorkommen sonstiger artenschutzrechtlich relevanter Arten wurden bei den Kartierungen nicht festgestellt und/oder sind aufgrund ihrer Lebensraumansprüche nicht zu erwarten.

Durch Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie die Anlage - auch artenschutzrechtlich geeigneter - Ausgleichsflächen zur Kompensation kann die Gesamtsituation für Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Auf Bebauungsplanebene wird der konkrete Bedarf ermittelt sowie Ausgleichsflächen und -maßnahmen zugeordnet.

7.3 Immissionsschutz

Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden im weiteren Verfahren auf Bebauungsplanebene auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.

7.4 Hochwasserschutz

Mittig im Planungsgebiet fließt der Auer Bach (Gewässer III. Ordnung). Für das Gewässer wurde im Vorgriff auf das Bebauungsplanverfahren eine Berechnung der Überschwemmungsgrenzen durchgeführt, die sich bei einem hundert-jährlichen Hochwasserereignis ergeben. Demnach ufert das Gewässer im Bereich des Planungsgebietes maximal 55 m (verursacht durch Gewässerverrohrungen als Überfahrten) in den Planungsraum ein. Zwischen den Flurstücken 222 und 220/2 nimmt die überschwemmte Fläche außerhalb des Gewässerquerschnitts ein Volumen von ca. 2.000 m³ ein. Durch die Überschwemmungsgrenzen ergibt sich somit eine Einschränkung für das Bauvorhaben. Entlang des Gewässers ist ein Grünstreifen von ca. 10 m geplant um den Retentionsraumverlust auszugleichen.

7.5 Denkmalschutz

Bau- oder Bodendenkmäler, Ensemble oder landschaftsprägende Denkmäler sind laut Bayerischem Denkmal-Atlas im Planungsgebiet nicht bekannt.