Architekturbüro Josef Voggenreiter 94032 Passau
Mariahilfberg 8 Tel. 0851/3 34 34 Fax 3 34 36

PGS
PLANUNGSGRUPPE STÄDTEBAU

BEBAUUNGSPLAN

SOMMERWEIDE WEST BA 1
(Betriebsgrundstück Fa. Hofbauer)

GEMEINDE AICHA VORM WALD

ENDAUSFERTIGUNG

- BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG
- QUANTITATIVE ANALYSE
- DARSTELLUNG SYSTEMSCHNITT
  SCHNITT A-A
- BEBAUUNGSPLAN

AUFGESTELLT,

PASSAU, 18.01.2000 / PI/HO

DER ARCHITEKT

MITGLIED DER SRL
VEREINIGUNG FÜR STADT-, REGIONAL- UND LAND-SCHAFTSPLANUNG



BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

1. ALLGEMEIN

2. LAGE

   2.1 REGIONALE LAGE
   2.2 LAGE DES PLANGEBIETES IN AICHA V. WALD

3. ANLASS

4. AUSWAHL DES ERSCHLIESSUNGSGEBIETES

   4.1 VORGABEN
   4.2 STÄDTEBAULICHE SITUATION UND PLANUNGSZIEL

5. FESTSETZUNGEN

   5.1 GELÄNDE- UND BODENVERHÄLTNISSE
   5.2 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
   5.3 ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

6. GRÜNORDNUNG

   6.1 ANPFLANZUNGEN
   6.2 EINFRIEDUNGEN
   6.3 SCHUTZ DES OBERBODENS
   6.4 ZEITPUNKT DER PFLANZUNG

1. ALLGEMEIN

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde Aicha v. W. in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13 BauGB geregelt.

Die verbindliche Bauleitplanung befasst sich lediglich mit den Planungstatsachen sowie den Planungsnotwendigkeiten.

In den letzten Jahren hat sich die Gemeinde Aicha v. W. immer mehr zu einer aufstrebenden, florierenden Gemeinde entwickelt.
Insbesondere die gewerbliche Ansiedlung kann aufgrund der Autobahnnähe einen erneuten Zuwachs aufweisen.

2. LAGE

2.1 REGIONALE LAGE

Die Gemeinde Aicha v. W. gehört zum Regierungsbezirk Niederbayern, Planregion 12.

Die Nachbargemeinden sind

im Norden	Eging
im Westen	Windorf
im Süden	Tiefenbach
im Osten	Neukirchen v. Wald
im Nordwesten	Fürstenstein

Verwaltungssitz ist der Landkreis Passau.

Das Gemeindegebiet umfaßt insgesamt 20,32 qkm in einer Höhenlage von durchschnittlich 400 m über dem Meer.

Die Verkehrsanbindungen gewährleisten die ST 2126 (Aicha - Eging), ST 2127 (Aicha - Nammering) und Autobahnzubringer an die A 3.

2.2 LAGE DES PLANGEBIETES IN AICHA VORM WALD

Das Baugebiet "Sommerweide West" liegt im Nordosten der Ortschaft Aicha v. W., westlich der ST 2126 und südlich von Mötzling.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,70 ha.

Das Gebiet wird begrenzt
- im Norden durch die Gemeindeverbindungsstrasse Mötzling
- im Osten durch die bestehende Staatsstrasse 2126
- im Süden von einem Ackerland, vorbehaltlich gewerbl. Entwicklungsgebiet mit Autobahnzubringer ST 2127
- im Westen von Ackerland

Das Plangebiet besteht aus den Gründstücken 1246, TF aus 1245 und TF aus 1247.

3. ANLASS

Die Gesamtentwicklung der Gemeinde Aicha vorm Wald erfordert die Bereitstellung weiterer gewerblicher Bauflächen, sowie z. T. Neuordnung bestehender Strassen.

Es ist notwendig, speziell in diesem bereits mehrfach dargestellten und behandelten Gebiet eine städtebauliche Ordnung zu bekommen, Notwendigkeiten zu erwirken und den gesetzlichen Bestimmungen anzugleichen.

Das Gesamtgebiet wurde planerisch als Entwicklungsstudie aufgeplant und dargestellt. Der Bebauungsplan BA 1 wurde aus dem Gesamtkonzept entwikkelt.

Für die Gemeinde Aicha vorm Wald besteht vor allem aufgrund der optimalen Verkehrsanbindung an die Autobahn A 3, sowie der Staatsstrasse ST 2127 nach Tschechien über Freyung ein weiterer dringender Bedarf an gewerblichen Flächen. Aus diesem Grund sieht sich die Gemeinde Aicha vorm Wald veranlaßt, weitere Bauflächen für Gewerbe zur Verfügung zu stellen. Die bereits bestehenden Gewerbegebietsausweisungen östlich sowie südlich sind zum Teil ausgelastet. Vor allem besteht keine Möglichkeit größere Flächen für Gewerbeansiedelungen anzubieten.

Gewerbliche Betriebe, die bereits ihren dringenden Bedarf an Flächen geäußert haben, können zur Zeit nicht eingegliedert werden. Erst durch die Ausweisung des Baugebietes „Sommerweide West" besteht die Möglichkeit weitere größere Ansiedlungen vorzunehmen, und vor allem bauabschnittsweise durchzuführen.

Das hier dargestellte Gewerbegebiet ist bereits in den Globalüberlegungen einer Gewerbeansiedlung der unmittelbar abgrenzenden Gewerbegebiete „ Am Pfarrhof, GE Kusser sowie Sommerweide Ost" angedacht worden und ist auch bereits in seinen Grundzügen im Flächennutzungsplan dargestellt.
Vor allem bei der Haupterschließung dieser Gebiete wurde bereits der Kreuzungsbereich Baugebiet Sommerweide Ost – Sommerweide West fixiert.

Bei der Grundsatzüberlegung „Erschließung" wurde auch eine notwendige Weiterführung der bestehenden Gemeindeverbindungsstraße im Ortsteil „Mötzling" am nördlichen Rande des Baugebietes mit einem geordnetem Anschluß für notwendig erachtet und von den zuständigen Fachbereichen bereits positiv gewertet.

Für den hier ausgewiesenen Bebauungsplan besteht die dringende Forderung rechtliche Grundlagen für eine Gewerbeansiedlung zu schaffen. Diese Fläche wird als 1. Bauabschnitt, entwickelt aus dem Gesamtkonzept und als rechtlich abgegrenzter Bebauungsplan, ausgewiesen. Bei dieser konkreten Ansiedlung handelt es sich um ein Logistik-Zentrum der Fa. Hofbauer.

Bezüglich Planung wurde die Planungsgruppe Städtebau Passau PGS beauftragt, den Bebauungsplanentwurf zu erstellen.

4. AUSWAHL DES ERSCHLIESSUNGSGEBIETES

4.1 VORGABEN

Das auszuweisende Baugebiet wurde aus dem Gesamt-Vorentwufskonzept „Gewerbegebiet Sommerweide West" entwickelt.

Der Standort bietet eine optimale Verkehrsanbindung.

Vorgaben:

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Aicha v. W.
- Gesamt-Vorentwurfskonzept „Gewerbegebiet Sommerweide West"

4.2 STÄDTEBAULICHE SITUATION UND PLANUNGSZIEL

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Baugebiet, welches von seiner Topographie eine leichte Hanglage nach Südwesten aufweist.

Das Gebiet wird über die bereits vorhandene Gemeindeverbindungsstrasse und über eine neu zu gestaltende Einmündung in die ST 2126 erschlossen. Die Lage der Zufahrt für die Erschliessung des ersten Bauabschnittes wird so festgelegt, dass über eine Linksabbiegerspur aus Richtung Aicha vorm Wald eine geordnete verkehrliche Anbindung gewährleistet ist.

Durch die sehr flächenintensive Nutzung sowie Höhenentwicklung dieses Betriebes wird versucht, das Haupt-Nutzungsgelände auf eine Mittelebene des kuppierten Geländes zu bringen. Flächen, die im Nordosten abgetragen werden, sollen im Südwesten aufgeschüttet werden. Die Höhe des geplanten Gebäudes sollte in keiner Weise die Firsthöhen des gewachsenen Ortskernes überragen (s. beil. Querschnitt).

4.3 LÄRMSCHUTZ

Im Zuge der „vorzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange" wurden von dem anzusiedlenden Betrieb „Opel-Logistik-Zentrum Hofbauer" Grundlagenwerte zur Berechnung der Lärmpegelwerte angefordert und der Umweltschutzbehörde zur ersten Überprüfung vorgelegt.
Eine Negativstellungsnahme erfolgt im Zuge der o. g. Anhörung nicht.

5. FESTSETZUNGEN

5.1 GELÄNDE- UND BODENVERHÄLTNISSE

Das Gelände weist eine Hanglage nach Süd - Westen auf. Bei der Befestigung der Flächen ist darauf zu achten, daß möglichst wenig versiegelt wird.

Das Baugebiet weist gewachsenen Boden auf.
Baugrunduntersuchungen liegen vor. Deren Ergebnis bildet die Grundlage einer Bebauung.

5.2 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

5.2.1 Gewerbegebiet (GE) § 8 Abs. 1 + 2 BauNVO in der Fassung vom 15. September 1977, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 23. Januar 1990.
Abs. 3, Pkt. 1 findet vollinhaltlich keine Anwendung!

5.2.2 Die im Bebauungsplan festgeschriebenen Baumassenzahlen (BMZ) und Grundflächenzahlen (GRZ) sind nur als höchstzulässige Werte anzusehen.
Ebenfalls die angegebenen Wandhöhen.
Die Ebene EG. der Bebauung ist bezogen auf NN.

5.3 ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

Die künftige Höhenlage der Verkehrsflächen richtet sich nach den Höhen der vorhandenen Straßen, sowie der optimalen Zufahrtshöhe für das betreffende Gewerbegebiet.

Der Ausbau der Gemeindeverbindungsstrasse, sowie Einmündungsbereich mit Linksabbiegerspur ST 2126 ist notwendig. In diesem Zusammenhang sind auch die Zufahrten zu den bestehenden Gebäuden in Mötzling anzugleichen.

5.3.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und liegt im Einzugsbereich der Gemeinde.
Die schadlose Schmutzwassereinleitung, insbesondere bei abwasserintensiven Betrieben, ist somit gewährleistet.

Die erforderlichen abwassertechnischen Erschliessungsmassnahmen werden bis zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der anderen Bauvorhaben erstellt. Soweit notwendig, wird verschmutztes Niederschlagswasser nach entsprechender Rückhaltung in den Schmutzwasserkanal oder nach einer Regenwasserbehandlung in den nahegelegenen Vorfilter an geeigneter Stelle eingeleitet.

Niederschlagswasserentsorgung

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden dezentrale Regenwasserrückhaltebauten errichtet.

5.3.2 Wasserversorgung

Das geplante Gewerbegebiet wird über die kommunale Wasserversorgungsanlage und der Wasserbezug vom Zweckverband "Wasserversorgung Bayer. Wald" mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

5.3.3 Grundwasser

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, daß bei der gegebenen Hanglage mit den Bauwerken evtl. örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter (Klüfte) angeschnitten werden können; dagegen sind bei den einzelnen Vorhaben Vorkehrungen zu treffen.
Die Einleitung von Grundwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht statthaft.

Die vorhandenen technischen Möglichkeiten einer sparsame Verwendung von Grundwasser sollten ausgeschöpft werden.

5.3.4 Oberflächenversiegelung

Es wird darauf hingewiesen, daß nicht alle Verkehrsflächen geschlossene Beläge erfordern.
Parkplätze, Stellplätze, Grundstückszufahrten, Fuß- und Radwege können durchaus "offene" Oberflächen haben.
Beispiele für durchlässig gestaltete Oberflächen sind humus- oder rasenverfügte Pflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen und Betonverbundpflaster.

5.3.5 Löschwasserversorgung

Im Norden des Baugebietes auf öffentlicher Fläche wird ein Löschwasserbehälter mit 200 m³ Inhalt für Katastrophenfälle errichtet.

6. GRÜNORDNUNG

ALS ERGÄNZUNG ZUR GRÜNORDNUNG

6.1 ANPFLANZUNGEN

Die grünordnerischen Belange wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen der Stellplätze, der Zu- und Abfarten, sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen.

6.2 EINFRIEDUNGEN

Entlang der Grundstücksgrenzen ist zur Einfriedung Metall- oder Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung auszuführen.

Entlang der Planstraßen werden Einzelbäume gepflanzt.
Die Gemeindeverwaltung kann Mauern an den Grundstücksgrenzen als Stützmauern zulassen oder verlangen.

6.3 SCHUTZ DES OBERBODENS

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, daß er jederzeit zur Gartenanlage oder sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann.

Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit 3 m Basisbreite und max. 1,50 m Höhe zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit Leguminosenmischung anzusäen.

6.4 ZEITPUNKT DER PFLANZUNG

Die Pflanzungen im öffentlichen Grün müssen spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Straßenkörpers beendet sein, unabhängig vom Stand der sonstigen Bebauung des Gewerbegebietes.

AICHA V. W., 15.02.2000

Stellv. BÜRGERMEISTER

QUANTITATIVE ANALYSE

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	3,70	ha
davon Gewerbefläche		3,2	ha
davon öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün und öffentliche Grünfläche		0,50	ha