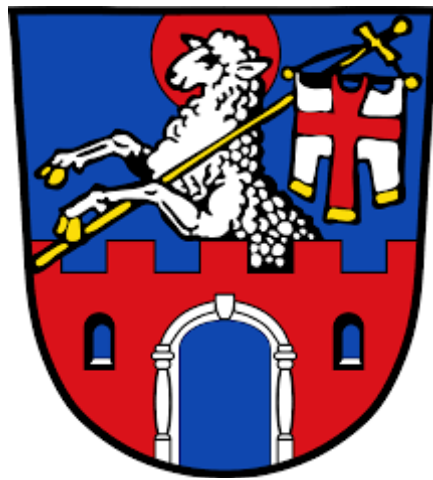


**Änderung des Bebauungsplanes
mit integriertem Grünordnungsplan
„Donau-Gewerbepark Osterhofen“
durch Deckblatt Nr. 6**



Genehmigungsfassung vom 28.03.2023

Stadt Osterhofen
Gemarkung Aicha a. d. Donau
Landkreis Deggendorf
Regierungsbezirk Niederbayern

Inhalt

1	Begründung zur Bebauungsplanänderung	3
1.1	Räumliche Übersicht	3
1.2	Örtliche Planungen (Flächennutzungsplan)	3
1.3	Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung	5
1.3.1	Anlass der Änderung.....	5
1.3.2	Begründung und Ziel der Änderung.....	6
1.3.3	Auswirkungen der Planung.....	7
1.3.4	Infrastruktur	7
1.3.5	Grünordnung	7
2	Planung.....	8
3	Umweltbericht.....	13
3.1	Allgemeines.....	13
3.2	Kurzdarstellung.....	14
3.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung:.....	14
3.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:	19
3.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung der nachhaltigen Auswirkungen.....	19
3.6	Ausgleichsbedarf.....	20
3.7	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	20
3.8	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen - Monitoring.....	20
3.9	Zusammenfassung.....	21

1 Begründung zur Bebauungsplanänderung

1.1 Räumliche Übersicht



(nicht maßstäblich; Quelle BayernAtlas 2022)

1.2 Örtliche Planungen (Flächennutzungsplan)

Die Fläche des Geltungsbereichs ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Osterhofen als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO dargestellt. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes soll im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt 72 in ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO durchgeführt werden.

1.3 Regionalplanung

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für diese Änderung nicht vor.

Jedoch sind die Ziele der Raumordnung (Z), die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze der Raumordnung (G), die zu berücksichtigen. Darunter zählen:

LEP 5.3.1 (Z): „Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- (...)
- Für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.“

LEP 5.3.2 (Z): „Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebauliche integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- Das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen oder
- (...).“

LEP 5.3.3 (Z): „Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchsnahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte

- Soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
- Soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.

der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abgeschöpft werden.“

Die Stadt Osterhofen ist im LEP als Mittelzentrum festgelegt und eignet sich die damit grundsätzlich für die Ansiedlung von Bau- und Gartenmärkten bzw. Baustoffhandel, in denen überwiegend Waren des sonstigen Bedarfs verkauft werden. Die Gemeinde erfüllt die Voraussetzung, wonach Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren ausgewiesen werden dürfen (vgl. LEP 5.3.1 Z).

Das Sondergebiet SO 2 soll der Erweiterung eines bestehenden Baustoffhandels dienen, welcher sich auf der Fl.Nr. 3536 befindet. Der Donau-Gewerbepark ist einer der Hauptgewerbestandorte in Osterhofen. Hier findet sich reine Gewerbebebauung und keinerlei Wohnbebauung.

Der Standort erfüllt die Kriterien an einen städtebaulich integrierten Standort (baulich verdichteter Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen) nicht. Nach dem LEP 5.3.2 ist die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekten, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, auch in städtebaulichen Randlagen zulässig. Aufgrund des bereits ansässigen Betriebes sowie des bestehenden Gewerbebestandes Donau-Gewerbepark stellt das geplante Areal einen geeigneten Standort für die Erweiterung eines Baustoffhandels dar.

Bei dem ansässigen Betrieb handelt es sich um einen Baumarkt sowie einen Baustoffhandel. Das Sortiment besteht aus Waren des sonstigen Bedarfs.

Der einzelhandelsorientierte Baumarkt mit Gartencenter umfasst eine Netto-Verkaufsfläche von 4.903 m². Der großhandelsorientierte Baustofffachhandel umfasst incl. von Personalzonen, einer Ausstellung und dem Profi-Fachmarkt eine Fläche von 787 m². Der Baustofffachhandel stellt einen Produktionsverbindungshandel dar und wird lediglich durch Gewerbekunden genutzt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll eine Betriebserweiterung des Baustoff-fachhandels erwirkt werden. Dabei sollen die Realisierung von weiteren Betriebsflächen sowie eines Bürokomplexes und weiteren Außenlagerflächen ermöglicht werden. Jedoch werden keine Änderung der Verkaufsflächen durch Betriebserweiterung durchgeführt.

1.4 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

1.4.1 Anlass der Änderung

Der Bauausschuss hat am 15.11.2022 beschlossen, den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Donau-Gewerbepark Osterhofen“ durch Deckblatt Nr. 6 anzupassen.

Der Geltungsbereich für die Änderung des Bebauungsplans umfasst gemäß Planzeichnung die Fl.-Nr. 3535, 3536, 3560/2, 3560/3, 3560/4, 3560/5, 3560, 3561 und 3562 der Gemarkung Aicha a.d. Donau, Gemeinde Osterhofen.

Geplant ist die Erweiterung des Betriebes auf der Fl.-Nr. 3536 der Gemarkung Aicha a.d. Donau. Dabei wird der Standort innerhalb des Flurstücks durch eine Lagerhalle, eine Erweiterung des Freilagers, ein Bürogebäude sowie entsprechende Umfahrung ergänzt.

Durch die Änderung soll die aktuell festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) im SO 1 und SO 2 von 0,7 auf 0,8 erhöht werden. Der erforderliche Ausgleich für den erhöhten Versiegelungsgrad wird über den Ökoflächenpool der Stadt Osterhofen erbracht.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes wird die Gebietskategorie des GI 2 von einem Industriegebiet in ein sonstiges Sondergebiet geändert, sodass die bestehende Nutzung als Baustoffhandel erweitert werden kann.

Bei der Umsetzung des zweiten Bauabschnitts zur Erschließung des weiteren Gewerbegebietes ist eine Änderung der Entwässerungssituation einhergegangen. Auf den Flurnummern 3560/4 und 3560/5 wurde eine Rigole bzw. eine Mulde verbaut. Dadurch wird die Baugrenze so zurückgenommen, dass diese nicht durch künftige Bebauung beeinträchtigt wird.

Negative Auswirkungen auf das Ortsbild und die weiteren Schutzgüter sind aufgrund der Wahrung der Grundzüge und der weiterhin gültigen Festsetzungen nicht zu erwarten.

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan „Donau-Gewerbepark Osterhofen“ bleibt inhaltlich in vollem Umfang bestehen. Auf Änderungen wird hingewiesen. Diese Änderungen gelten lediglich für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 6.

1.4.2 Begründung und Ziel der Änderung

Der bestehende Baumarkt bzw. Baustoffhandel mit dem Sortiment des sonstigen Bedarfs plant eine Betriebserweiterung.

Um die Fläche entsprechend nutzen zu können, soll das angrenzende ausgewiesene Industriegebiet GI 2 ebenfalls in ein sonstiges Sondergebiet für die Realisierung von weiteren Betriebsflächen sowie eines Bürokomplexes und weiteren Außenlagerflächen geändert werden. Es ist vorgesehen den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

Um mit dem Schutzgut Grund und Boden sparsam umzugehen, soll die bereits mit Baurecht belegte Fläche nachverdichtet werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) im SO 1 und SO 2 wird angelehnt an die Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO auf 0,8 festgesetzt. Im Sinne von möglichen Überschreitungen durch Nebenanlagen, Stellplätzen und sonstigen untergeordneten baulichen Anlagen soll im SO 1 und SO 2 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die Kappungsgrenze von 0,8 auf 0,9 = GRZ (II) zugelassen werden.

Die Gestaltung und Größe der Gebäude fügen sich gefällig in die bestehende Umgebung des übrigen Gewerbegebietes ein. Der Betrieb wird durch Lagerflächen, Bürogebäude und entsprechende Umfahrung erweitert. Durch die Änderung entstehen keine negativen Beeinträchtigungen des Orts- bzw. Straßenbildes, da der Geltungsbereich in einem Gewerbestandort der Stadt Osterhofen befindlich ist. Durch die bestehende Infrastruktur und die Lage des Geltungsbereiches und seiner von Gewerbe geprägten Umgebung stellt der Standort optimale Bedingungen für die Realisierung des Vorhabens bereit.

Eine Änderung der im Bebauungsplan bestehenden grünordnerischen Maßnahmen ist nicht vorgesehen. Da die Bestandszufahrt zum Baumarkt/Baustoffhandel abweichend zur Darstellung im Bebauungsplan umgesetzt wurde, wird diese im Zuge des Deckblattes ebenfalls angepasst.

Durch die Überschreitung der GRZ ist ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf erforderlich. Die weiteren Grundzüge der Planung bleiben ebenfalls erhalten.

In 2020 wurde die Erweiterung der bestehenden Erschließung im Donau-Gewerbepark auf Grundlage des gültigen Bebauungsplanes im nordöstlichen Bereich des Industrie- und Gewerbegebietes geplant. Im Detail handelt es sich dabei um die Verlängerung einer bereits bestehenden Erschließungsstraße zur Schaffung von weiteren Bauparzellen. Da der Umgriff der Erweiterung zwar durch die Bauleitplanung abgedeckt ist, aber nicht vollständig im Umgriff der wasserrechtlichen Genehmigung lag, ist für die vorgesehene Erweiterung die Anpassung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis beantragt worden. Im Zuge dieser Anpassung wurde ein Rigolensystem zur Sicherstellung einer geordneten Niederschlagswasserbeseitigung auf der Flurnummer 3560/5 und 3560/4 realisiert. Um diese mit zukünftiger Bebauung nicht zu beeinträchtigen, wird die Baugrenze in diesem Teil zurückgenommen.

1.4.3 Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Auswirkungen

Die Erweiterung des Betriebes durch eine Lagerhalle, eine Erweiterung des Freilagers, ein Bürogebäude sowie entsprechende Umfahrung fügt sich das neue Vorhaben optimal in die vorhandenen Strukturen des umliegenden Gewerbegebietes ein. Die Erweiterung ermöglicht das Anlegen eines größeren zusammenhängenden Areal.

Bei der Umsetzung des zweiten Bauabschnitts zur Erschließung des weiteren Gewerbegebietes ist eine Änderung der Entwässerungssituation einhergegangen. Auf den Flurnummern 3560/4 und 3560/5 wurde eine Rigole bzw. Mulde verbaut. Dadurch wird die Baugrenze so verändert, dass diese nicht durch künftige Bebauung beeinträchtigt wird. Durch diese Änderung entstehen keine Auswirkungen.

Aufgrund der Strukturen der Umgebung und der Festsetzungen sind hinsichtlich des Landschaftsbildes keine negativen Auswirkungen der Planung zu erwarten.

Auswirkungen auf den Verkehr

In der aktuellen Planung ist eine Erweiterung des Betriebs vorgesehen. Die Erschließung bleibt weiterhin bestehen.

Aufgrund der bereits vorhandenen Kunden- sowie Mitarbeiterparkplätze, die Aufstellflächen für LKWs und die geplante Umfahrung auf dem Gelände sind keine negativen Auswirkungen auf die derzeitige verkehrliche Situation der benachbarten Straßen zu erwarten.

1.4.4 Infrastruktur

Die Infrastruktureinrichtungen (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Verkehrsererschließung) sind für das Gebiet in ausreichender Form vorhanden. Grundlegende Änderungen ergeben sich nicht.

1.4.5 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen bleiben gänzlich bestehen.

2 Planung

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Donau-Gewerbepark Osterhofen“ bleibt inhaltlich in vollem Umfang bestehen.

Die nachfolgend aufgeführten Änderungen gelten lediglich für die Flurnummer 3535 und 3536 im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 6.

Art der baulichen Nutzung

SO: Sonstiges Sondergebiet lt. § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 erhöht.
Im Sinne der möglichen Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird die Kapazitätsgrenze von 0,8 auf 0,9 = GRZ (II) zugelassen.

Im Zuge der Bauvorlage ist ein Nachweis über die verwendeten Materialien sowie eine detaillierte Angabe zur Lage und Dimension der Flächen zu erbringen.

Bauweise

Die durch Hauptgebäude überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt.

Abstandsflächen gem. Art. 6 der BayBO in der aktuellen Fassung sind einzuhalten.

Einfriedung

Entlang der straßenseitigen Grenzen der Betriebsgrundstücke dürfen Einfriedungen nur im Abstand von 3,50 m innerhalb der Grundstücksgrenze errichtet werden. Generell sind nur Drahtgitterzäune ohne durchgehenden Sockel bis zu einer Höhe von 2,00 m über Straßen-/Wegoberkante zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind bis zu einer Fläche von 0,6 m² pro Betrieb in einer Maximalhöhe der Symbole oder Buchstaben von 0,70 m nur unterhalb der Traufen und oberhalb der Türöffnungen zulässig. Spiegelnde und grelle Farben sowie sich drehende Anlagen und Leuchtreklamen mit Wechsellicht sind unzulässig. Im Sondergebiet nach 1.3 ist auch ein Werbepylon bis zu 15,0 m Gesamthöhe über der nach 2.7 zulässigen Geländehöhe und in einer Größe einer mehrseitigen Werbefläche von max. 5,0 x 5,0 m bei max. 3,0 m Höhe zulässig. Im Übrigen räumlichen Geltungsbereich ist jeweils ein solcher Werbepylon je Baugrundstück ausnahmsweise zulässig.

HINWEIS: Auf die Staatsstraße gerichtete Werbeanlagen mit ablenkender Wirkung können aufgrund anderer rechtlicher Vorschriften unzulässig sein.

Schallschutz

Im SO 1 sind Emissionsgrenzwerte von 65,0 dB(A)/m² am Tag bzw. 50,0 dB(A)/m² in der Nacht zulässig.

Im SO 2 sind die Emissionsgrenzwerte von 70 dB(A)/qm tagsüber und 57 dB(A)/qm nachts zulässig.

Für die Gewerbefläche GE 11 sowie die Industriegebietsfläche GI 12 werden folgende Emissionsgrenzwerte festgelegt:

62,0 dB(A)/m² am Tag bzw. 50,0 dB(A)/m² in der Nacht für die Teilfläche GE 11 in Sektor A,

65,0 dB(A)/m² am Tag bzw. 50,0 dB(A)/m² in der Nacht für die Teilfläche GE 11 in Sektor B,

63,0 dB(A)/m² am Tag bzw. 52,0 dB(A)/m² in der Nacht für die Teilfläche GI 12 in Sektor A.

66,0 dB(A)/m² am Tag bzw. 56,0 dB(A)/m² in der Nacht für die Teilfläche GI 12 in Sektor B.

Bei Ausweisung der Bauflächen wurde zur Beurteilung der Schallauswirkungen auf Menschen eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Diese kommt zu folgendem Ergebnis: „Während des Zeitraums von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr wird unter Berücksichtigung aller Gewerbeflächen (...) der Immissionsrichtwert bzw. Orientierungswert eingehalten. In der Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr wird der Immissionsrichtwert bzw. Orientierungswert unterschritten.“

Dem Vorentwurf wird eine Stellungnahme des Schallschutzes des Ingenieurbüro Geoplan beigelegt, um die Verträglichkeit des Gewerbe- und Industriegebiets mit den umliegenden Wohnbebauungen nachzuweisen. Für detaillierte Aussagen zu den einzuhaltenden Grenzwerten wird auf diese verwiesen.

Mit dem aktuellen Gutachten vom 06.02.2023 wird deutlich, dass an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte unterschritten bzw. eingehalten werden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung kann über die bestehende Erschließungsstraße erfolgen.

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen. Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standorts für ggf. notwendige Müllnormgroßbehälter mit 1.100 Liter Füllraum sind zu berücksichtigen. Diese können auf Antrag auch auf dem Privatgelände geleert werden. Voraussetzung hierfür ist das Vorhandensein geeigneter Durchfahrts- oder Wendemöglichkeiten für 3-achsige Abfallsammel Fahrzeuge. In diesem Fall wäre die Erteilung einer Haftungsfreistellung für das Abfuhrunternehmen bzw. dem ZAW Donau-Wald zwingend erforderlich.

Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Überschwemmungsgebietes (HQ100) Donau gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes. Trotz Ausbau kann bei sehr seltenen Katastrophenereignissen das eingedeichte Gebiet auch dann noch überflutet werden. Bei einer Überlastung oder bei einem Versagen des Binnenentwässerungssystems sind Vernässungen und Überschwemmungen kaum zu vermeiden. Es sind darüber hinaus Grundwasserstände bis zur Geländeoberkante und gespanntes Grundwasser bis zum entsprechenden Hochwasserstand möglich. Bei Bauvorhaben muss auf diese besonderen Umstände und Risiken Rücksicht genommen werden. Allgemein gilt:

- Zum Schutz von Leben ist die Fußbodenoberkante von Schlafräumen sowie Fluchträumen mindestens auf Höhe von $HW100 + 0,5 \text{ m} = 311,50 \text{ m} + \text{NN}$ zu legen. Fluchtwege im Gebäude in Richtung hochwasserfreier Räume sind stets freizuhalten.
- Die Bauwerke und Einrichtungen müssen der möglichen Überschwemmungsgefahr und den hohen bzw. gespannten Grundwasserständen angepasst sein (Auftriebssicherheit).
- Auf Keller ist möglichst zu verzichten, sollten sie unbedingt erforderlich sein, sind sie als dichte Wanne auszubilden.
- Die Binnenentwässerung darf durch Baumaßnahmen nicht verschlechtert oder höher belastet werden.
- Dränungen und Grundwasserentspannung sind nicht zulässig, Bauwasserhaltungen nur im unbedingt notwendigen Umfang. Letztere sind filterstabil gegen den anstehenden Boden auszuführen.
- Be- und Entwässerungsanlagen sind gegen Rückstau und drückendes Grundwasser bis mindestens HW100 zu sichern.
- Zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöltanks) ist das Landratsamt – Fachkundige Stelle – zu beteiligen.

- Durch die Bauvorhaben darf kein verstärkter Grund- bzw. Druckwasseranfall hervorgerufen werden. Dränagen sind nicht zulässig.
- Leitungsräben und ggf. Baugruben sind nur mit dem anstehenden oder bindigem Material wieder zu verfüllen und sorgfältig zu verdichten.

Durch die Deckblattänderung wird das Schadenspotential im Hochwasserfall nicht wesentlich erhöht. Auf der Fläche im südlichen Teilbereich wird dies zum Teil bereits in der Nutzung umgesetzt. Im Zuge des Neubaus ist eine hochwasserangepasste Bauweise umzusetzen.

Hochwasserschutz

Gem. dem Hochwasserschutzkonzept für die Donau von Straubing bis Vilshofen soll der Polder Ruckasing/Endlau/Künzing auch künftig als sog. „offener Polder“ erhalten bleiben; das mit vorliegender Bauleitplanung überplante Gebiet wird nach derzeitigem Planungsstand nach Ausbau der Hochwasserschutzanlagen gerade nicht mehr von einem HQ100 der Donau betroffen sein (d.h. das Überschwemmungsgebiet grenzt unmittelbar an den Gewerbepark an). Das wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren bei der Generaldirektion für Wasserstraßen und Schifffahrt ist bislang noch nicht abgeschlossen; der Zeitpunkt für die Realisierung des Hochwasserschutzes ist daher noch nicht absehbar.

Lage im Risikogebiet HQ_{extrem}

Es ist darauf hinzuweisen, dass auch nach der Fertigstellung der Hochwasserschutzanlagen zum Schutz vor einem 100-jährlichen Hochwasser der Donau kein absoluter Schutz vor Hochwasser bestehen wird. Die Hochwasserschutzanlagen werden zwar für ein 100-jährliches Hochwasserereignis (HQ100) der Donau ausgelegt, jedoch bieten sie keinen planmäßigen Schutz vor einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}). Die Wasserspiegelhöhen können bei einem HQ_{extrem} bis zu einem Meter höher liegen als die HW100-Wasserspiegel. Der Bebauungsplanbereich wird deshalb auch nach dem Ausbau der Hochwasserschutzanlagen für ein 100-jährliches Hochwasser der Donau in einem Gebiet liegen, in dem eine Hochwassergefahr und ein Hochwasserrisiko bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) besteht.

In einem solchen Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete auch nach der Fertigstellung des HQ100-Schutzes insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Änderung eines Bebauungsplanes, wodurch keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden sollen. Die Nutzungen im Geltungsbereich sind als sonstiges Sondergebiet, Gewerbegebiet sowie Industriegebiet festgelegt. Entsprechend den textlichen Festsetzungen sind im Bereich des Donau-Gewerbeparks keine Betriebsleiterwohnungen zulässig. Durch die fehlende Wohnnutzung können die Ziele des Schutzes von Leben und Gesundheit auf allgemeine Maßnahmen zur Absperrung des Donau-Gewerbeparks bei eintretenden Hochwasserereignissen festgelegt werden.

Der Geltungsbereich befindet sich im Einzugsgebiet der Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem} der Donau als Gewässer I. Ordnung. Entsprechend den Angaben des Hochwassernachrichtendienstes werden bei Gewässern dieser Ordnung Ereignisse mit einem Vorlauf von 24 h angekündigt. Durch die entsprechende Vorlaufzeit kann ein Räumungskonzept erstellt und somit erhebliche Sachschäden vermieden werden.

Abhandlung der Belange nach § 78 Abs.3 WHG

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Durch das geplante Vorhaben entsteht durch die Einhaltung der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen sowie der Festsetzungen zu Einfriedungen keine zusätzliche Beeinträchtigung der Ober- und Unterlieger. Durch die geringfügige Erhöhung der GRZ im SO 1 und SO2 von 0,7 auf 0,8 bzw. die Rücknahme der Baugrenzen im GE 11 und GI 12 wird ebenso keine Verschlechterung der Hochwassersituation hervorgerufen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan werden bereits Festsetzungen getroffen, um negative Auswirkungen auf eine Hochwassersituation zu vermeiden. Bei dem geplanten Vorhaben handelt sich um die Änderung eines Bebauungsplanes, wodurch keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden sollen.

Gem. dem Hochwasserschutzkonzept für die Donau von Straubing bis Vilshofen soll der Polder Ruckasing/Endlau/Künzing auch künftig als sog. „offener Polder“ erhalten bleiben; das mit vorliegender Bauleitplanung überplante Gebiet wird nach derzeitigem Planungsstand nach Ausbau der Hochwasserschutzanlagen gerade nicht mehr von einem HQ100 der Donau betroffen sein. Das wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren bei der Generaldirektion für Wasserstraßen und Schifffahrt ist jedoch bislang noch nicht abgeschlossen; der Zeitpunkt für die Realisierung des Hochwasserschutzes ist daher noch nicht absehbar.

Im Zuge der Objektplanung ist eine hochwasserangepasste Bauweise zu berücksichtigen.

3 Umweltbericht

3.1 Allgemeines

Nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich. Demnach ist prinzipiell für jedes Bebauungsplan-Deckblatt eine Umweltprüfung durchzuführen und ein entsprechender Umweltbericht zu erstellen. Die Kommune legt für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Für das Bebauungsplanverfahren wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung berücksichtigt.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes erfasst. Entsprechende Festsetzungen zur Eingriffsregelung und Grünordnung sind im Bebauungsplan / Grünordnungsplan integriert. In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erübrigt sich, da sich der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich nicht grundlegend erhöht.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in dem Umweltbericht beschrieben werden.

Im Geltungsbereich sind folgende Gebiete, in denen die Belastbarkeit der Schutzgüter in besonderer Weise zu beurteilen wäre, nicht vorhanden:

- im Bundesanzeiger gemäß § 31-36 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Naturdenkmäler nach § 28 Bundesnaturschutzgesetz
- Nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes geschützte Landschaftsteile
- gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete und Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetz
- Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr.2 und 5 des Raumordnungsgesetzes

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Überschwemmungsgebietes (HQ100) Donau gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes. Im Zuge der Bauvorlage ist der Nachweis über eine hochwasserangepasste Bauweise zu erbringen.

3.2 Kurzdarstellung

Das Plangebiet besteht aus topographischer Sicht eher ebenem Gelände (Höhenunterschied von 307 bis 308 m ü. NN) und schließt im Nordosten an die bereits vorhandene Erschließungsstraße an. Das Gebiet ist bereits erschlossen und bebaut. Auf dem Flurstück befinden sich bereits Stellplätze und ein Freilager des Betriebes. Im südlichen Teilbereich wird mit der Änderung des Bebauungsplanes die Vergrößerung des Betriebes ermöglicht. Im nördlichen Teilbereich werden lediglich die Baugrenzen entsprechend der Rigolen angepasst.

Im nördlichen Teilbereich werden die Baugrenzen so angepasst, dass die Rigolen durch künftige Bebauung nicht beeinträchtigt werden.

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, der Wassergesetzgebung, der Emissionsschutzgesetze und dem Bundes-Bodenschutzgesetz werden die Vorgaben aus dem Landschaftsplan berücksichtigt.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Dieses wird im Parallelverfahren zu einem sonstigen Sondergebiet geändert. Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für diese Änderung nicht vor.

3.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung:

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Schutzgut Mensch

Lärm

Beschreibung:

Die im Flächennutzungsplan als ausgewiesene gewerbliche Baufläche auf Flurnummer 3536 soll bebaut werden.

Bei damaliger Ausweisung der Bauflächen wurde zur Beurteilung der Schallauswirkungen auf Menschen eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Diese kommt zu folgendem Ergebnis: „Während des Zeitraums von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr wird unter Berücksichtigung aller Gewerbeflächen (...) der Immissionsrichtwert bzw. Orientierungswert eingehalten. In der Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr wird der Immissionsrichtwert bzw. Orientierungswert unterschritten.“

Im Norden werden lediglich die Baugrenzen im Sinne der Rigolen angepasst. Dem Vorentwurf wird eine Stellungnahme des Schallschutzes des Ingenieurbüro Geoplan beigelegt, um die Verträglichkeit des Gewerbe- und Industriegebiets mit den umliegenden Wohnbebauungen nachzuweisen. Für detaillierte Aussagen zu den einzuhaltenden Grenzwerten wird auf diese verwiesen.

Mit dem aktuellen Gutachten vom 06.02.2023 wird deutlich, dass an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte unterschritten bzw. eingehalten werden.

Auswirkungen: Durch die Deckblattänderung entstehen keine Änderungen auf die einzuhaltenden Richtwerte.

Ergebnis: Dadurch ergeben sich keine zusätzlichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Erholung

Beschreibung: Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des bestehenden Gewerbeparks. Naherholungswege liegen in diesem Bereich nicht vor. Im Umkreis von ca. 570 m verläuft der Fernradweg „Wolfgangweg“. Dieser wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen: Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird die Erweiterung des Betriebs ermöglicht. Da sich das Gebiet in einem Industrie- und Gewerbestandort befindet, ist das Gebiet nicht zur Naherholung vorgesehen. Aufgrund der Distanz werden die Erholungswege durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die Anpassung der Baugrenzen im Norden beabsichtigt lediglich, dass die bestehenden Rigolen nicht überbaut werden.

Ergebnis: Der Planbereich stellt im Süden eine Vergrößerung des Betriebes innerhalb des bereits bebaubaren Bereiches dar. Im Norden werden lediglich die Baugrenzen im Sinne des Entwässerungskonzepts geändert. Erholungseinrichtungen, sowie Wanderwege in unmittelbarer Nähe sind nicht betroffen.

Schutzgut Wasser

Beschreibung: Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Geltungsbereich befindet sich allerdings in der Hochwassergefahrenfläche HQ100 der Donau.

Das Plangebiet befindet sich auf dem Grundwasserkörper Quartär Osterhofen. Laut Datenstand 2015 befindet sich das Grundwasser mengenmäßig in einem guten, jedoch chemisch in einem schlechten Zustand. Einzig Nitrat, das wahrscheinlich durch die überwiegende landwirtschaftliche Nutzung im Gebiet erklärbar ist, ist als beeinträchtigender Faktor anzusehen.

Die Wasserversorgung erfolgt über die Stadtwerke Osterhofen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserableitung ist an das bestehende Kanalnetz anzuschließen und der mit genügend Aufnahmekapazität ausgestatteten Kläranlage zuzuführen.

Dachflächenwasser und unbelastetes Niederschlagswasser sind auf den Grundstücken zu versickern bzw. in den Oberflächenwasserkanal einzuleiten.

Auswirkungen: Der Boden im Bereich von Gebäuden, Straßen- und Lagerflächen wird versiegelt. Die Festsetzungen erlauben im südlichen Teilbereich eine Versiegelung der Gewerbeflächen bis ca. 90%. KfZ-Stellflächen werden, wenn technisch möglich, wasserdurchlässig hergestellt. Auf Grund der Planung ist ein vermehrter und beschleunigter Oberflächenabfluss zu erwarten. Das Rückhaltevolumen des belebten Bodens wird vermindert. Bei der Bebauungsplanänderung im südlichen Teilbereich handelt es sich geringfügig um eine zusätzliche Versiegelung. Im nördlichen Teilbereich werden lediglich die Baugrenzen entsprechend des Entwässerungskonzeptes angepasst, um keine Rigolen durch künftige Bebauung zu überplanen.

Ergebnis: Durch die Bebauungsplanänderung entstehen nur geringe zusätzlichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Boden

Beschreibung: Auf den noch nicht bebauten Flächen des Gewerbegebietes sind Bodenbewegungen zu erwarten. Abgrabungen und Aufschüttungen werden auf ein Mindestmaß begrenzt, wobei möglichst eine ausgeglichene Massenbilanz angestrebt wird.

Als geologische Einheit ist laut der geologischen Karte Bayern Flussschotter, altholozän oder mittelholozän vorzufinden. Beide Ausprägungen werden als Kies, wechselnd sandig, steinig beschrieben. Die Bodenübersichtskarte fast ausschließlich Gley-Pararendzina und Pararendzina-Gley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonsandsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment; meist tiefreichend humos auf.

Auswirkungen: Durch die Anlage von einem Bürogebäude, einer Lagerhalle, einem Freilager, Zufahrt sowie Stellflächen werden große Teile der Fläche dauerhaft (teil)versiegelt. Im nördlichen Teilbereich werden lediglich die Baugrenzen angepasst, um die Rigolen durch künftige Bebauung nicht zu beeinträchtigen.

Ergebnis: Durch die Änderung des Bebauungsplans im Süden wird eine bereits mit Baurecht belegte Fläche nachverdichtet. Es ist insgesamt von Auswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen. Die Veränderung der Baugrenzen bringt keine zusätzlichen Auswirkungen mit sich.

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung: Das Plangebiet ist bereits anthropogen übergeprägt. Der Geltungsbereich befindet sich im Gewerbegebiet „Donau-Gewerbepark“ und ist im Norden, Osten und Westen von Gewerbe- und Industriebebauung umgeben. Im Süden grenzt außerdem die DEG 28 an den Geltungsbereich an. Weiter folgen landwirtschaftliche Flächen. Durch die Bestandshecke ist die Fläche nur geringfügig einsehbar. Erschlossen wird die Fläche durch die bestehende Erschließungsstraße im Norden. Im Westen befindet sich eine Baumreihe zwischen Geltungsbereich und Straßenführung.

Auswirkungen: Bau- und anlagenbedingt sowie betriebsbedingt werden Auswirkungen geringer Erheblichkeit deutlich. Der Gewerbebestandort wird um neue Betriebsgebäude erweitert. Durch die bestehende Eingrünung durch die Baumreihe im Westen und die Hecke im Süden ist der Standort bereits in die Landschaft eingebunden. Die Festsetzun-

gen zur Grünordnung bleiben bestehen. Die Anpassung der Baugrenzen im Norden beabsichtigt lediglich, dass die bestehenden Rigolen nicht überbaut werden.

Ergebnis: In der Änderung des Bebauungsplans wird im Süden eine Betriebsvergrößerung veranlasst. Diese führen zu einer geringen Auswirkung auf das Landschaftsbild, da das Gebiet bereits vorbelastet ist und durch das Vorhaben ein weiteres Element im Gewerbestandort realisiert wird. Die Veränderung der Baugrenzen führt zu keinen zusätzlichen Auswirkungen.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung: Das bestehende Gewerbegebiet ist teilweise durch bestehende Stellplätze und Freilager bereits bebaut und teilversiegelt. Die Restfläche ist bis dato als Grünland genutzt. Das Flurstück ist bereits als Industriestandort ausgewiesen, welcher in ein sonstiges Sondergebiet geändert wird. Im rechtswirksamen Bebauungsplan ist eine GRZ bis 0,7 zulässig. Diese wird im Zuge der Deckblattänderung erhöht. Es befinden sich auf diesem Bereich keine Gehölze. Das nächstgelegene amtlich kartierte Biotop mit der Bezeichnung „7244-1160-007: Auwald- und gewässerbegleitende Gehölz-Säume am Herzogbach von Roßfelden bis östlich Osterhofen“ befindet sich südwestlich des Geltungsbereichs in ca. 240 m Entfernung. Dieses wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Aufgrund des Standorts, der durch Gewerbe und Industrie geprägt ist, stellt der Geltungsraum keinen besonderen Lebensraum für Flora und Fauna dar.

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete werden nicht überplant. Das FFH-Gebiet „Donauauen zwischen Straubing und Vilshofen“ sowie das deckungsgleiche Vogelschutzgebiet „Donau zwischen Straubing und Vilshofen“ liegen in ca. 600 m Entfernung zum Geltungsbereich und werden nicht durch das Vorhaben beeinträchtigt.

Auswirkungen: Anlagen- und baubedingt wird bei der Erhöhung der GRZ eine zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Ein Ausgleich wird an anderer Stelle erbracht. Betriebsbedingt ist von keinen erheblichen Auswirkungen auszugehen, da der Geltungsbereich in einem Gewerbestandort liegt und keine hohe Lebensraumfunktion aufweist. Biotope oder weitere Schutzgebiete werden nicht überplant. Somit sind die Auswirkung als gering einzustufen.

Durch die Anpassung der Baugrenzen im Norden wird lediglich die Wahrung des Entwässerungskonzepts ermöglicht, indem keine Rigolen überplant werden können.

Ergebnis: Anlage-, bau- und betriebsbedingt entstehen durch die Änderung des Bebauungsplans sowohl durch die Erweiterung des Betriebs als auch durch die Anpassung der Baugrenzen im Norden auf das Schutzgut keine zusätzlichen Auswirkungen.

Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung: Der Vorhabenbereich grenzt an bestehendes Gewerbegebiet an, das größtenteils bereits bebaut ist. Dadurch liegt bereits ein gestörtes Mikroklima vor. Es befinden sich keine klimabedeutenden Vegetationsstrukturen auf der Planungsfläche und Umgebung.

Auswirkungen: Die Änderung sieht eine zusätzliche Überbauung vor. Da der Standort bereits mit Baurecht belegt ist, eignet sich dieser Standort optimal für die Betriebserweiterung. Die Änderung im nördlichen Teilbereich sieht lediglich die Anpassung der Baugrenzen entsprechend der Rigolen vor.

Ergebnis: Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete werden nicht beeinträchtigt. Es liegt hier keine Betroffenheit vor. Das Schutzgut wird durch die Änderung der GRZ nur gering beeinträchtigt. Durch die Änderung der Baugrenzen entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

Beschreibung: Im Geltungsbereich liegen keine Bodendenkmäler vor. In der Entfernung von 720 m östlich des Geltungsbereichs ist das Bodendenkmal D-2-7244-0102 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ verortet.

Auswirkungen: In der Änderung des Bebauungsplans wird die GRZ erhöht. Es liegen keine Bodendenkmäler im Geltungsbereich vor. Die Bodendenkmäler im Umkreis werden sowohl anlagen- und baubedingt als auch betriebsbedingt nicht beeinträchtigt.

Ergebnis: Es liegen keine negativen Auswirkungen des Schutzguts vor. Die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter werden hier nicht behandelt, da keine Betroffenheit vorliegt.

Aufgrund der Lage können keine weiteren Aussagen über die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter getroffen werden. Eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Gegenstände, die bei Erdarbeiten zu Tage treten, wie z.B. Knochen-, Metall-, Keramik- oder Versteinerungsfunde, hat der Bauherr bzw. die bauausführenden Firmen dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt zu melden (Art. 8 BayDSchG).

Schutzgut Fläche

Beschreibung: Unter dem Schutzgut Fläche wird der Aspekt des flächensparenden Bauens betrachtet. Dabei steht der quantitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der qualitative, der schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist.

Die Fläche ist im bestehenden Bebauungsplan bereits als Industriegebiet ausgewiesen und wird im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung in ein sonstiges Sondergebiet geändert. Durch die bestehende Infrastruktur, die bereits mit Baurecht belegte Fläche und die umliegende Nutzung stellt der Standort optimale Bedingungen für die Realisierung der Betriebserweiterung dar.

Auswirkungen: Im Rahmen der derzeitigen Planung wird im Geltungsbereich eine Ausdehnung des Betriebs und somit eine Erhöhung der GRZ vorgesehen. Es geht kein zusätzlicher Flächenverbrauch geht mit der Planung einher.

Die bau- und anlagebedingten sowie betriebsbedingten Auswirkungen sind daher als positiv anzusehen.

3.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Würde der Bebauungsplan nicht geändert, so wäre dennoch eine Bebauung und Versiegelung der Fläche im gegebenen Maß zulässig. Ohne die Änderung des bestehenden Bebauungsplans würde das Gewerbegebiet ebenso bebaut werden. Einzig die GRZ würde sich unterscheiden. Da sich Abweichungen ergeben und die Fläche stärker durch Bebauung beansprucht wird, wird der Ausgleich an anderer Stelle erbracht, um den Eingriff in die Natur auszugleichen. Weil sich der Standort durch seine Lage im Gewerbegebiet sowie zur Nähe zum Betrieb optimal eignet, wird an diesem Standort zur Erweiterung des Unternehmens festgehalten.

Ohne die Anpassung der Baugrenzen in Bezug auf die Rigolen könnte auf den bereits mit Baurecht belegten Flächen eine Überbauung der Rigolen ermöglicht werden. Dies hätte eine Beeinträchtigung des Entwässerungskonzepts zur Folge.

3.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung der nachhaltigen Auswirkungen

In Anlehnung an die Inhalte des Bayerischen Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" werden, bezogen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung des Eingriffs und zum Ausgleich festgesetzt.

Neben Maßnahmen zur Vermeidung/ Verminderung wie

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- dem Verbot tiergruppenschädigender Anlagen (Verzicht auf Zaunsockel), Zaunfelder sind mit einem Abstand von mindestens 15 cm zum bewachsenen Boden zu errichten
- Eingrünung der jeweiligen Betriebsgelände, Innenhöfen und offenen Stellplätzen

Die Anlage von Gehölzstrukturen erfolgt hierzu zur Schaffung von neuen Lebensräumen im Sinne des Biotopverbunds und darüber hinaus zur Strukturverbesserung des Landschaftsbildes.

3.6 Ausgleichsbedarf

Zur Ausgleichsermittlung wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) verwendet. Da die Fläche bereits mit Baurecht belegt ist und im Zuge der Deckblattänderung die GRZ erhöht wird, ist nur der Anteil der zusätzlichen Versiegelung auszugleichen. Die Ausgleichsermittlung durch Wertpunkte (WP) berechnet sich wie folgt.

AUSGANGSZUSTAND				EINGRIFFSSCHWERE		ERMITTLUNG DES AUSGLEICHSBEDARFS
Biotop- und Nutzungstyp	WP	WP nach Leitfaden	Fläche in m ²	Neue GRZ	Differenz GRZ (alt) und GRZ (neu)	Gerundete WP-Werte für Gesamtfläche
X2	1	1	36.804	0,80	0,10	3.680

$$36.804 \text{ WP} \times 0,1 = 3.680 \text{ WP}$$

Es sind im Zuge der Erhöhung der GRZ 3.680 WP auszugleichen.

Der notwendige Ausgleichsbedarf von 3.680 WP wird über den Ökoflächenpool der Stadt Osterhofen auf der Flurnummer 3588 Gemarkung Altenmarkt erbracht. Durch die Aufwertung von Intensivacker zu artenreichem Extensivgrünland entspricht 1 m² auf der Fläche 9,51 WP.

Somit ergibt sich folgende Berechnung:

$$3.680 \text{ WP} : 9,51 \text{ WP/m}^2 = 387 \text{ m}^2$$

Es ist ein Ausgleichsbedarf von 387 m² notwendig.

3.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Vorhabenbereich wurde bereits als Industriegebiet ausgewiesen und wird im Zuge des Bebauungsplanes sowie im Flächennutzungsplan im Parallelverfahren in ein sonstiges Sondergebiet geändert. Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs in einem Industrie- und Gewerbestandort sowie des angrenzenden Betriebs, der eine Erweiterung veranlasst, stellt der Standort eine optimale Fläche zur Realisierung des Vorhabens dar.

3.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen - Monitoring

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sollen auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen abzielen.

Da bei Durchführung entsprechender Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht mit erheblichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die einzelnen Schutzgüter zu rechnen ist, können sich Maßnahmen zum Monitoring auf die Kon-

trolle der Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen während der Bauphase und auf die Pflege und Entwicklung der Ausgleichsflächen beschränken.

3.9 Zusammenfassung

Der südliche Geltungsbereich ist bereits als Industriegebiet ausgewiesen und wird zu einem sonstigen Sondergebiet geändert. Zudem wird die GRZ erhöht, um eine sinnvolle Erweiterung des Betriebs zu ermöglichen. Ein geringfügiger zusätzlicher Flächenverbrauch ist dabei vorgesehen. Der notwendige Ausgleichsflächenbedarf wird über den Ökoflächenpool der Stadt Osterhofen erbracht. Eine Einbeziehung neuer Flächen geht dabei nicht hervor.

Die Anpassung der Baugrenzen im nördlichen Geltungsbereich bringt keine zusätzlichen Auswirkungen mit sich. Zur künftigen Bebauung werden lediglich die Baugrenzen verschoben, um das Entwässerungskonzept durch künftige Bebauung zu bewahren.

Zusammenfassend wird die Eingriffserheblichkeit in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Schutzgut	Bau- und Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch Lärm - Erholung	Keine	Keine	Keine
Wasser	Gering	Gering	gering
Boden	Gering	Gering	Gering
Landschaftsbild	Keine	Keine	Keine
Arten und Lebensräume	Keine	Keine	Keine
Luft und Klima	Keine	Keine	Keine
Kultur- und Sachgüter	Keine	Keine	Keine
Fläche	Positiv	Positiv	Positiv

Planung:



GeoPlan

Donau-Gewerbepark 5
94486 Osterhofen
FON: 09932/9544-0
FAX: 09932/9544-77
E-Mail: info@GeoPlan-online.de

.....
Daniel Wagner
B.Eng. (FH) Umweltsicherung

Teil der Unterlagen:

1. Änderung des Bebauungsplanes „Donau-Gewerbepark Osterhofen“ durch das Deckblatt Nr.6 – Maßstab 1:1.000
2. Schalltechnische Stellungnahme (06.02.2023)
3. Datenblatt zum Ökokonto zum Flurstück 3588 Gemarkung Altenmarkt