

Gemeinde: Stadt Bogen
Landkreis: Straubing-Bogen
Reg. Bezirk: Niederbayern

Verfahrensvermerke:

Änderungsbeschluss:

- a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 21.02.2018 die Änderung des Flächennutzungs- u. Landschaftsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 04.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Deckblattes in der Fassung vom 12.07.2019 hat in der Zeit vom 12.09.2019 bis 13.10.2019 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Deckblattes in der Fassung vom 12.07.2019 hat in der Zeit vom 12.09.2019 bis 13.10.2019 stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf des Flächennutzungs- u. Landschaftsplan-Deckblattes in der Fassung vom 26.02.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.03.2020 bis 27.04.2020 beteiligt.
- e) Der Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Deckblattes in der Fassung vom 26.02.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.03.2020 bis 27.04.2020 öffentlich ausgelegt.
- f) Zu dem Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplan Deckblattes in der Fassung vom 17.01.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.02.2022 bis 04.03.2022 beteiligt.
- g) Der Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplan Deckblattes in der Fassung vom 17.01.2022 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.02.2022 bis 04.03.2022 öffentlich ausgelegt.
- h) Zu dem Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplan Deckblattes in der Fassung vom 08.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.05.2022 bis 19.05.2022 erneut beteiligt.
- i) Der Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplan Deckblattes in der Fassung vom 08.04.2022 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.05.2022 bis 19.05.2022 erneut öffentlich ausgelegt.

- j) Die Stadt Bogen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 01.06.2022 das Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Deckblatt in der Fassung vom 01.06.2022 festgestellt.

Bogen,.....
(Datum / Siegel)

.....
Probst, 1. Bürgermeister

- k) Das Landratsamt Straubing-Bogen hat das Flächennutzungs- u. Landschaftsplan-Deckblatt mit Bescheid vom Nr. gemäß § 6 BauGB genehmigt.

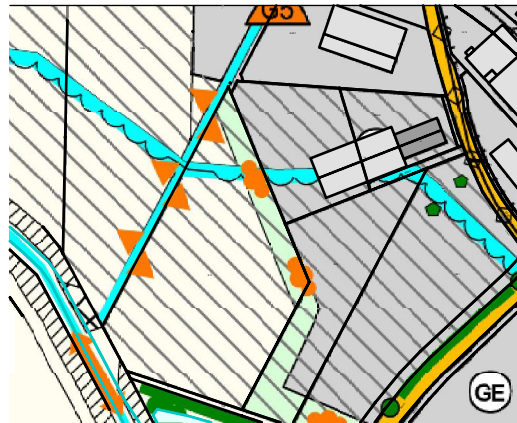
Landratsamt Straubing-Bogen,
(Datum / Siegel)

- l) Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungs- u. Landschaftsplan-Deckblattes wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Flächennutzungsplan wird damit wirksam.

Bogen,
(Datum / Siegel)

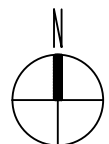
.....
Probst, 1. Bürgermeister



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen
Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan



Deckblatt Nr. 46



A) Anlass und Erfordernis der Planung

Die seit Jahren im Gewerbegebiet Furth angesiedelte Firma Veh Antriebstechnik plant ihren Betrieb zu vergrößern. Der bestehende Betrieb soll durch Betriebshalle und Regallager in 2 Bauabschnitten erweitert werden.

Im ersten Bauabschnitt mit einer Halle mit ca. 3.130m² und im 2. Bauabschnitt mit einer Erweiterung von ca. 2.400 m² Fläche. Das Gebäude hat eine Höhe von ca. 12 m und erstreckt sich insgesamt über ca. 139 m Länge und 40 m Breite. Diese Gewerbehalle soll im südlichen Anschluss an den bestehenden Betrieb auf der Flur Nummern 810 errichtet werden.

Bei der Erweiterung handelt es sich um eine Werkhalle und Regallager.

In der geplanten Lagerhalle werden Teile zur Weiterverarbeitung in den bestehenden Werkhallen zwischengelagert.

Nach Bearbeitung der Teile in den bestehenden Werkhallen, werden die Teile wieder in die geplante Lagerhalle zur Kommissionierung auf Abruf eingelagert. Die eingelagerten Teile werden auf Kundenabruf bearbeitet.

Auf Grund des Fertigungsprozesses bzw. Bearbeitungsablaufes muss der Standort der geplanten Lagerhalle zwingend gegenüber den bestehenden Werkhallen liegen.

Der Austausch zwischen der bestehenden Werkhalle und dem geplanten Lager muss durchgehend und unmittelbar ebenerdig mittels Stapler gegeben sein.

Bis dato war dieser Betriebsablauf innerhalb der bestehenden Hallen gegeben. Auf Grund von enormen Kapazitätsproblemen ist die Erweiterung zwingend erforderlich.

Um den Betriebsablauf analog Bestand zu gewährleisten, muss die Erweiterung ebenerdig gegenüber den bestehenden Hallen erfolgen, um den laufenden Staplerverkehr zu ermöglichen.

Eine räumliche Erweiterung kann somit aus technischen und wirtschaftlichen Gründen ausschließlich am bestehenden Betrieb verwirklicht werden. Der bestehende Betrieb der Firma Veh liegt am Rande eines Überschwemmungsgebietes und eine Erweiterung ist nur in unmittelbarem Anschluss an das Betriebsgelände umsetzbar.

Das Bebauungsplan Deckblatt, das für die betriebliche Erweiterung die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft, kommt somit im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zu liegen.

Gemäß der Regelung im § 78 Abs. 2 WHG können Bebauungspläne im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Punkte 1 – 9 abgearbeitet werden.

Die Behandlung des § 78 WHG ist in der Begründung unter Punkt F) aufgeführt.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Betriebszufahrt von der Agendorfer Straße aus.

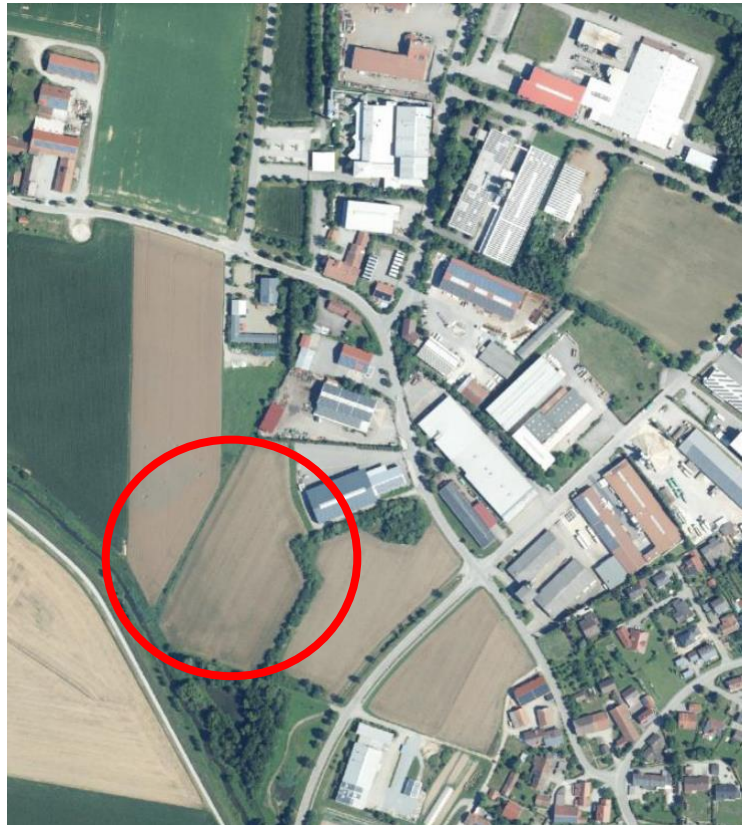
Die Erweiterungsfläche liegt derzeit außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Furth“.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Betriebserweiterung zu schaffen, hat die Stadt Bogen in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses am 31.01.2018 die Erweiterung des Bebauungsplanes „GE Furth“ mittels Deckblatt Nr. 11 beschlossen.

B) Beschreibung des Planungsgebietes

1. Lage und Größe

Die Erweiterung des Gewerbegebietes „GE Furth“ soll südlich in Richtung Kinsach Ableiter erfolgen.



Luftbild

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,67 ha.

2. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „GE Furth“ sind derzeit noch Flächen unbebaut. Nach dem Landesentwicklungsprogramm sind Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

Eine räumliche Erweiterung kann aus technischen und wirtschaftlichen Gründen ausschließlich am bestehenden Betrieb verwirklicht werden. Der bestehende Betrieb der Firma Veh liegt am Rande eines Überschwemmungsgebietes und eine Erweiterung ist nur in unmittelbarem Anschluss an das Betriebsgelände umsetzbar.

Im Hinblick auf die vorrangige Nutzung von Potentialen der Innenentwicklung ist hier leider keine sinnvolle Nutzung von Freiflächen im Innenbereich ersichtlich. Wie bereits erwähnt ist aus technischen und wirtschaftlichen Gründen eine Erweiterung des Betriebes nur im direkten Anschluss an das bestehende Firmengelände sinnvoll.

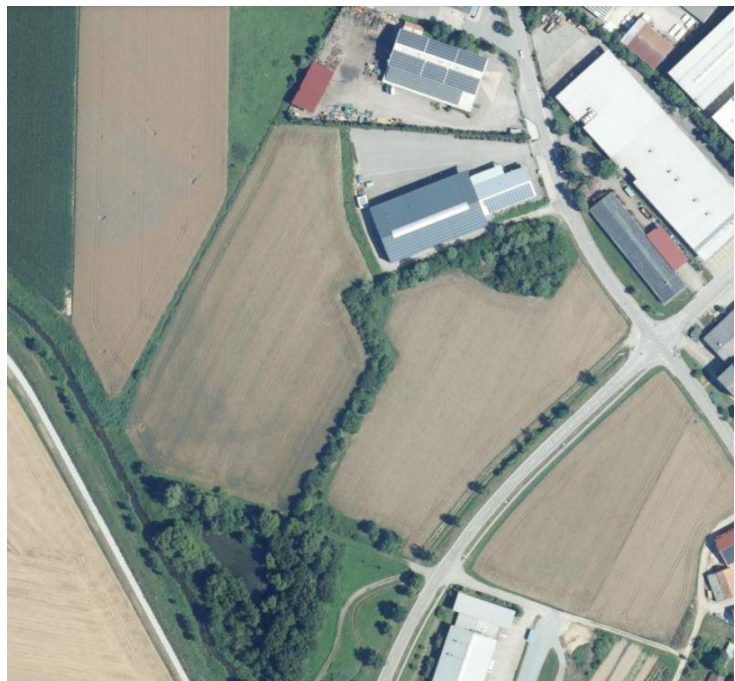
In unmittelbarer Nähe südlich des Gewerbebetriebes der Firma Veh liegen die beiden unbebauten Flurstücke 809 und 591.

Die für eine Gewerbeerweiterung der Firma Veh geeigneten Flurnummern 809 und 591 der Gemarkung Oberalteich können mangels gegenläufiger Eigentumsinteressen des ebenfalls ansässigen Betriebes und mangels Eigentumsbefugnis der Stadt Bogen nicht für die Erweiterung herangezogen werden.

Die Erweiterung des bestehenden Betriebes ist somit ausschließlich auf den geplanten Flächen möglich.

3. Baubestand / baulicher Umgriff

Die geplante Gewerbegebietserweiterung wird derzeit intensiv als Acker genutzt. Sie grenzt zweiseitig unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Nordwesten grenzt ein Entwässerungsgraben und ein landwirtschaftlicher Anwandweg an das Areal an.



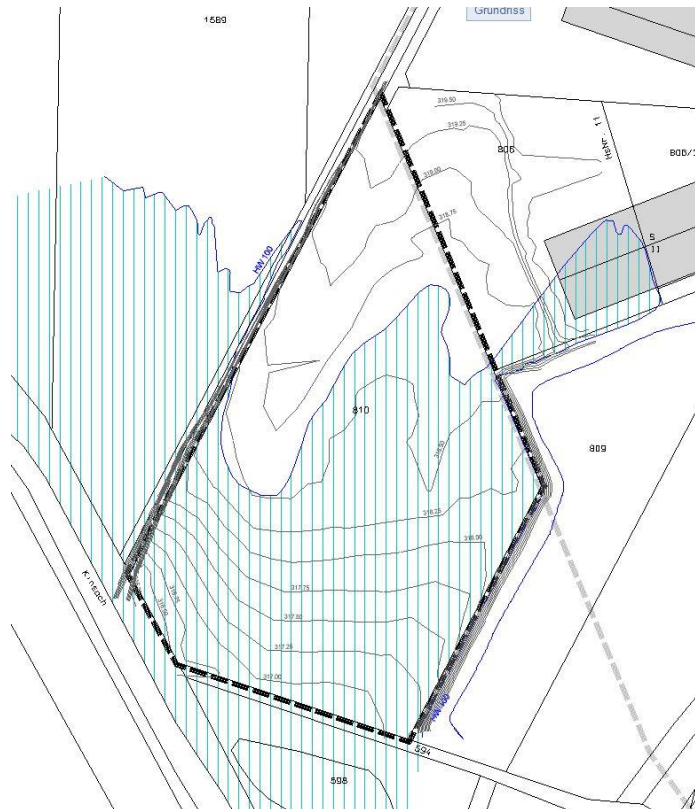
Luftbild

4. Altlasten

Aufgrund der bisherigen ausschließlichen landwirtschaftlichen Nutzung ist davon auszugehen, dass das Gebiet frei von Altlasten ist.

5. Hochwasser

Das Plangebiet kommt teilweise im HW100 des Kinsach zu liegen.



Darstellung HW 100

Das Plangebiet wird im Bereich der Erweiterung auf eine maximale Höhe von 320,05 m ü NHN aufgefüllt. Der dadurch entstehende Retentionsraumverlust wird im südlichen Bereich des Flurstückes durch die Errichtung einer Mulde ausgeglichen.

6. Denkmalpflege

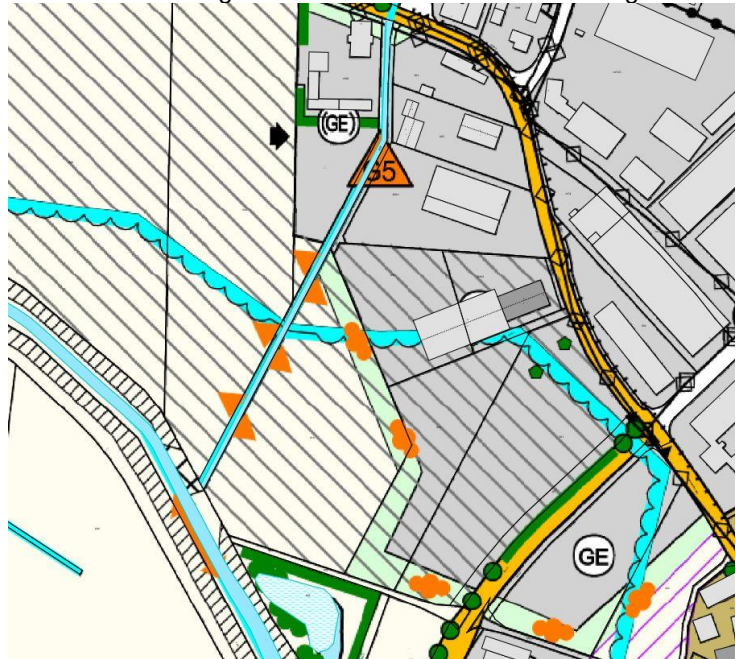
Aufgrund der siedlungsgünstigen Lage und nahe gelegener Bodendenkmäler (D-2-7041-0132 und D-2-7041-0131) ist mit dem Vorhandensein von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern zu rechnen.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde oder an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Darüber hinaus sind Bodeneingriffe jeder Art genehmigungspflichtig nach Art. 7 BayDSchG und daher unbedingt im Einzelfall mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen oder dem Bayerische Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

C) Flächennutzungs- und Landschaftsplan

1. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan ist das Plangebiet derzeit noch als landwirtschaftlich genutzte Außenbereichsfläche dargestellt.



Ausschnitt Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, wird dieser mittels Deckblatt im sog. Parallelverfahren geändert.

Vor Ort wird die räumliche Situation von den bereits bestehenden Baukörpern des Betriebes selbst und der benachbarten Gewerbebetriebe dominiert.

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes durch Deckblatt Nr. 11 wird keine zusätzliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ausgelöst.

Zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hin werden wirksame Randeingrünungen festgesetzt.

D) Ver- und Entsorgung

Regenwasserbeseitigung:

Zum Schutz des Umweltgutes Wasser wird empfohlen ausreichen dimensionierte Regenwasserzisternen zu errichten.

Das anfallende Niederschlagswasser von unverschmutzten Dach- und Hofflächen soll gesammelt und gedrosselt in die Kinsach eingeleitet werden.

Keine Änderung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen in Bezug auf die:

- Trink- und Löschwasserversorgung
- Abwasserbeseitigung
- Energieversorgung
- Abfallentsorgung
- Verkehrserschließung

E) Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Inhalte und Ziele der Planung

Die Stadt Bogen plant bei der Ortschaft Furth die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets. Damit werden die Voraussetzungen für die erforderliche Erweiterung eines vorhandenen Betriebs geschaffen.

Eckdaten des geplanten Gewerbegebiets:

- Geltungsbereich: 1,7 ha
- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

Die Erschließung erfolgt von Osten her über die Kreisstraße SR6 und das bestehende Firmengelände.

Landschaftsplanerische Ziele:

- Erhalt des am Westrand vorhandenen Grabens
- Eingrünung des neuen Ortsrands nach außen hin
- Ausgleich des Retentionsraumverlustes
- Schaffung einer Grünzäsur zwischen Gewerbegebiet und südlich anschließenden Biotopflächen.

1.2. Wirkfaktoren der Planung

Nachfolgend aufgeführte Merkmale der Planung können durch Einwirkungen geeignet sein, Beeinträchtigungen der schützenswerten Umweltgüter (Umweltauswirkungen) hervorzubringen.

- Entwicklung von Gewerbegebietsflächen gemäß den oben genannten Eckpunkten mit entsprechender Versiegelung / Überbauung
- Beeinträchtigungen von Tieren und Pflanzen bei der Durchführung von Baumaßnahmen entlang eines Gewässers
- Beeinträchtigung bodenbrütender Vogelarten durch Inanspruchnahme von Ackerflächen und Kulissenwirkung der geplanten Bebauung
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds infolge der Bebauung
- mögliche Belastungen von umgebender Bebauung durch Baubetrieb, Gewerbegebietsnutzung und Erhöhung des Verkehrsaufkommens.

1.3. Festlegung des Untersuchungsrahmens

Ein Scoping-Termin zur Festlegung von Untersuchungsumfang, -methode und Detaillierungsgrad hat nicht stattgefunden. Im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung können Anregungen im Hinblick auf eine Ausweitung des Untersuchungsumfangs eingebracht werden.

Der Bearbeitungsbereich umfasst den Auswirkungsbereich der Maßnahme sowie die geplante Ausgleichsfläche.

Der engere Wirkraum wird im Süden und Westen begrenzt durch die vorhandenen Gewässer, im Norden durch das angrenzende Gewerbegebiet, im Osten durch den vorhandenen Wall.

Für die Bewertung einer möglichen Betroffenheit bodenbrütender Vogelarten wurde der Wirkraum nach Osten (ca. 100 m) und Nordwesten (ca. 200 m) erweitert.

Die Geländeerhebungen hinsichtlich der Biotopstrukturen wurden bei schneefreier Lage im November 2018 durchgeführt. Im Zuge der Geländeerhebungen erfolgte auch eine Erfassung von potenziellen Quartiersbäumen für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten.

Im Hinblick auf die Erfassung bodenbrütender Arten wurden von Ende März bis Anfang Juli 2019 acht Begehungen durchgeführt.

Bestandsanalyse und Wirkungsabschätzung für die Umweltgüter Boden, Grundwasser, Kleinklima und Luft erfolgen aufgrund der Auswertung vorhandener Unterlagen und Potentialabschätzungen. Gleiches gilt für die Tierwelt (mit Ergänzung durch örtliche Erhebungen für bodenbrütende Vogelarten).

Für das Landschaftsbild erfolgte eine Wirkungsanalyse im Vorhabensbereich und Umfeld.

Für das geplante Deckblatt zum Bebauungsplan wurde im Jahr 2019/2020 bereits ein Bauleitplanverfahren durchgeführt. Das Verfahren wird nun neu aufgerollt, um die Belange des Hochwasserschutzes umfassend zu berücksichtigen. Die Grünordnungsplanung ist in ihrer Substanz unverändert. Überarbeitet wurden die Themen Wasserrückhaltung sowie Retentionsraumausgleich. In dem Zuge muss auch die Eingriffsbewertung überarbeitet werden. Dies erfolgt gemäß dem neu überarbeiteten Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr von 2021.

1.4. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Landes- und Regionalplanung

Der Stadtbereich von Bogen ist im Landesentwicklungsprogramm als Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen eingestuft mit der Stadt Bogen als Mittelzentrum. Der Regionalplan weist keine einschränkenden Darstellungen für den Vorhabensbereich auf.

Vorbereitende Bauleitplanung der Stadt Bogen

Der geplante Geltungsbereich liegt im Südwesten des bestehenden Gewerbegebiets Furth. Der rechtskräftige Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Bogen stellt die bestehende Bebauung als Gewerbegebiet dar. Der geplante Erweiterungsbereich wird als Fläche für die Landwirtschaft und im Norden als gliedernde Grünfläche dargestellt. Als Maßnahmen für Natur und Landschaft ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen, sowie Maßnahmen zur Biotopentwicklung und -pflege des vorhandenen Grabens (vgl. nachfolgende Abbildung). Der Vorhabensbereich liegt in einer Immissionsschutzfläche.

Der Flächennutzungs- / Landschaftsplan der Stadt Bogen wird durch Deckblatt Nummer 46 geändert.

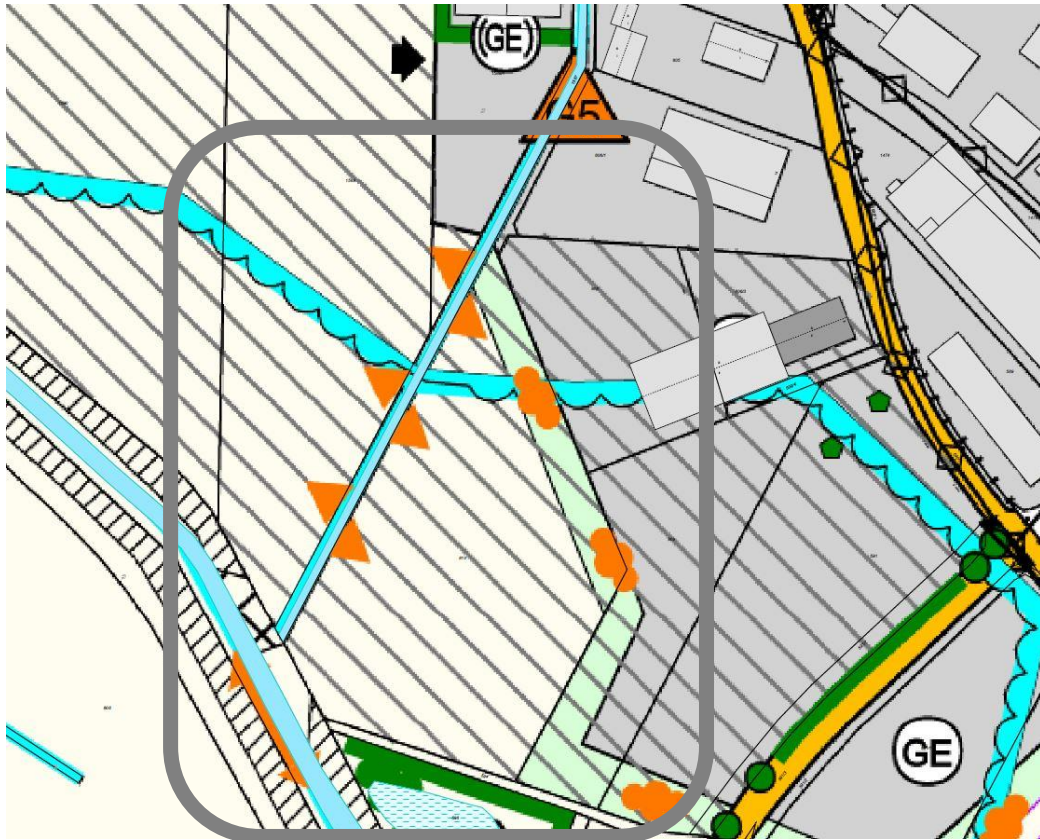


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Bogen.

Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Straubing (ABSP):

Zielvorgaben (Kartenteil) für den Vorhabensbereich (V) und den weiteren Umgriff (am Kinsach-Mehnach-Ableiter):

- (V) Entwicklung der kleinen Bäche und Bachauen zu funktionsfähigen Lebensräumen und Verbundstrukturen
- Erhalt und weitere Optimierung der Donau und ihrer Auen in ihrer landesweiten Bedeutung als Lebensraum, Ausbreitungsachse und naturraumübergreifender Verbundkorridor für Arten und Lebensgemeinschaften der Stromauen
- Erhalt, Optimierung und Neuschaffung naturnaher auentypischer Strukturelemente für Arten und Lebensgemeinschaften der Stromtäler im Sinne eines landesweiten Biotopverbundes (Altwasser, Wechselwasserbereiche, Stromtalwiesen)
- Erhalt und Verbesserung der landesweit bedeutsamen Funktion der Donauhänge als Wanderachse für thermophile Arten; Erhalt und Wiederherstellung lichter Wälder, Waldsäume, offener besonnener Felsbereiche sowie magerer Mähwiesen.

Waldfunktionskarte (Oberforstdirektion Regensburg 1992)

Der Waldfunktionsplan trifft für den Geltungsbereich keine Aussagen.

Schutzgebiete, amtliche Biotopkartierung, geschützte Flächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von Schutzgebieten. Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Geschützte Flächen gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG sind im Geltungsbereich ebenfalls nicht vorhanden.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Naturräumliche Situation

Naturraum, Geologie, Relief

Der Planungsbereich liegt am Übergang der naturräumlichen Haupteinheit Falkensteiner Vorwald, Untereinheit Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes, zur Haupteinheit Dungau, Untereinheit Donauauen.

Den Untergrund im Vorhabensbereich bilden im nördlichen Teil des Vorhabens quartärer Löß, Lößlehm, Decklehm, z.T. Fließerde. Im südlichen Teil sind es Ablagerung im Auenbereich, meist jungholozän, und polygenetische Talfüllung, z.T. wärmzeitlich, aus Mergel, Lehm, Sand, Kies, z.T. Torf (FIS-Natur 2019).

Der Planungsbereich liegt auf einer Höhe von 317-319 m ü. NN.

Potenziell-natürliche Vegetation

Laut Bayerischem Fachinformationssystem Naturschutz (2019) wird die potenziell natürliche Vegetation vom Feldulmen-Eschen-im Komplex mit Silberweiden-Auenwald gebildet.

Klima

Das Klima ist mild kontinental mit Jahresdurchschnittstemperaturen von 8-9°C. Die jährlichen Niederschlagsmengen liegen bei etwa 700 mm (ABSP 2007).

2.2 Schutzgutbezogene Bestandsanalyse und -bewertung

Nachfolgend werden die Zustände der Schutzgüter für die Umweltprüfung sowie eventuelle Wechselwirkungen beschrieben und bewertet. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden in drei Stufen (Neuaufgabe 2021).

Die erfassten Nutzungen und Biotopstrukturen sind in beigefügtem Bestandsplan dargestellt.

2.2.1. Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Die Fläche der geplanten Erweiterung und der geplanten Ausgleichsfläche wird als Acker genutzt. Das nordöstlich anschließende Betriebsgelände besteht überwiegend aus versiegelter Fläche (Gebäude, Asphalt). Zwischen dem bestehenden und dem geplanten Bereich stockt aktuell eine Fichtenreihe. Im Osten grenzt ein bepflanzter Wall an den Geltungsbereich an. Im Westen ein periodisch wasserführender Graben mit einer steilen Böschung, die mit einer artenarmen Krautflur aus überwiegend Rohrglanzgras bewachsen ist (außerhalb des Geltungsbereichs). An der Mündung des Grabens in den Kinsach-Menach-Ableiter ca. 40 m südlich der Geltungsbereichsgrenze geht die Vegetation in einen Schilfbestand über.

Potenziell können Ackerflächen Bruthabitate für bodenbrütende Vogelarten darstellen (Lerche, Kiebitz etc.). Um eine mögliche Betroffenheit dieser Gilde beurteilen zu können, wurden ergänzende Erhebungen durchgeführt. Sie ergaben keine Nachweise auf ein Vorkommen bodenbrütender Arten. Dies dürfte auf die starke Kulissenwirkung vorhandener Gehölze und vorhandener Bebauung zurückzuführen sein.

Auswirkungen:

Vorhabensbedingt ergibt sich eine Inanspruchnahme von Bereichen mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume.

Der im Westen vorhandene Graben ist als Fläche von mittlerer Bedeutung einzustufen. Der Graben bleibt erhalten und wird durch einen Pflanzstreifen zum Gewerbegebiet hin abgepuffert.

Lagebedingt sind nachteilige Auswirkungen auf den Biotopverbund nicht zu erwarten, da der Graben im Westen nicht beeinträchtigt wird und durch einen Gehölzstreifen gestärkt wird. Insgesamt sind Auswirkungen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

2.2.2 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Im Vorhabensbereich findet man als Böden fast ausschließlich Gley-Braunerde aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment); im Untergrund carbonathaltig.

Es handelt sich laut Bayerischem Fachinformationssystem Naturschutz (2022) um Böden mit überwiegend sehr hoher natürlicher Ertragsfähigkeit.

Der geplante Erweiterungsbereich wird bisher als Ackerfläche genutzt.

Es handelt es sich aufgrund der hohen Ertragsfunktion um Flächen von mittlerer Bedeutung für die Schutzgüter Schutzgut Boden und Fläche.

Auswirkungen:

Vorhabensbedingt ist mit einer großflächigen Überbauung / Versiegelung (GRZ 0,8) und damit mit einem weitgehenden Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen.

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

2.2.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Der Vorhabensbereich befindet teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (siehe nachfolgende Abbildung), in der Hochwassergefahrenfläche HQ₁₀₀, sowie vollständig in der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} und im wassersensiblen Bereich der Donau. Es handelt sich um ein Gebiet mit eher niedrigem Grundwasserflurabstand. Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete werden nicht berührt.

Am Westrand des Geltungsbereichs verläuft ein periodisch wasserführender Graben. Dieser mündet südwestlich des Geltungsbereichs in die Kinsach (Kinsach-Mehnach-Ableiter).

Es handelt sich somit überwiegend um Flächen von hoher Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

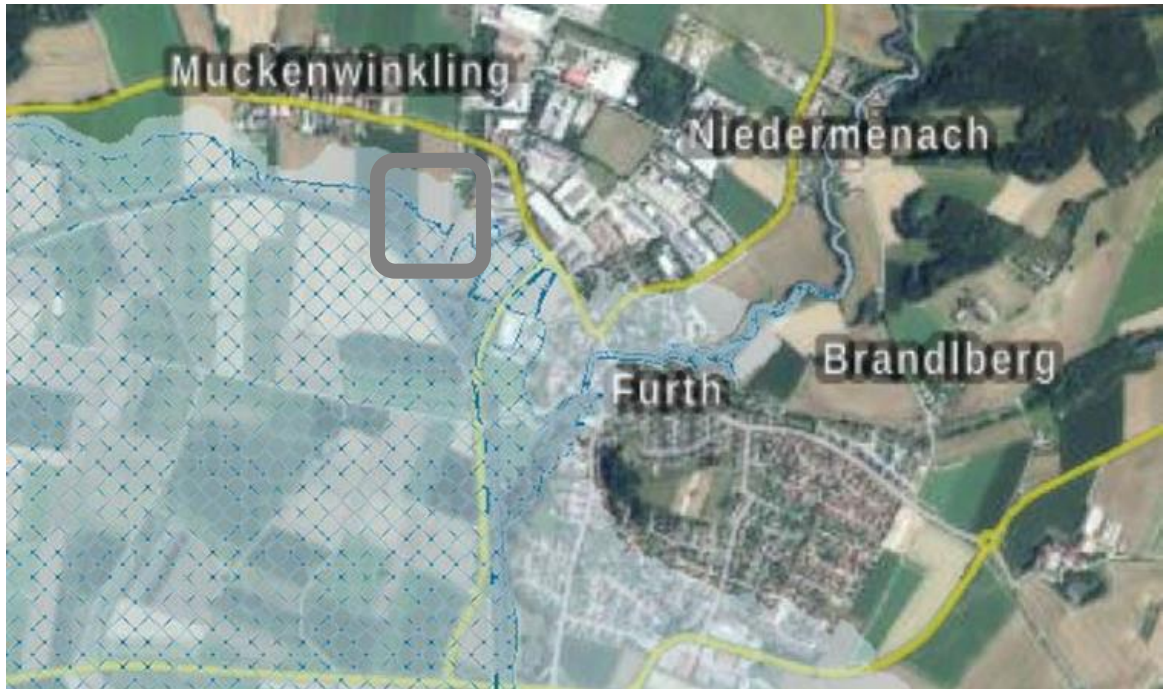


Abbildung 2: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet und Hochwassergefahrenfläche HQ_{100} (Kreuzschraffur) sowie Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} (hellblau) der Donau im Bereich des Vorhabens (Quelle: BayernAtlas 2019).

Auswirkungen:

Durch Überbauung / Versiegelung geht die Versickerungsfunktion der betroffenen Flächen sowie Retentionsraum verloren. Die Versickerungsrate sinkt bei gleichzeitig erhöhtem Oberflächenabfluss. Aufgrund der erforderlichen Nutzungsintensität ist eine Reduzierung des Versiegelungsgrades nur eingeschränkt möglich. Es sind zumindest in Teilflächen versickerungsfähige Beläge (z. B. Stellplätze) sowie Rückhalteeinrichtungen anzustreben.

Der vorhandene Graben ist als Gewässerstruktur und -lebensraum zu erhalten.

Der Retentionsraumverlust wird angrenzend an das Baugrundstück durch Abgrabungen ausgeglichen. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen. Der Bereich des Retentionsraumausgleiches wird in die gemäß Eingriffsregelung erforderliche Ausgleichsfläche integriert. Es soll dort eine Feuchtwiese entstehen.

Nach Ausgleich des Retentionsraumverlustes ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

2.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb kleinklimatisch bedeutsamer Luftaustauschbahnen. Das Donaubecken wirkt als großräumiger Senkenbereich.

Es handelt sich um ein Gebiet von geringer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft.

Auswirkungen:

Es ergeben sich unter Berücksichtigung des Ausgangszustands (vorhandene Bebauung, vorhandene Dammbauwerke, Großräumigkeit des Donaubeckens) keine erheblichen Veränderungen. Frischluft- und Kaltluftströme werden vorhabensbedingt nicht verändert.

2.2.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Im Norden grenzt die geplante Erweiterung direkt an das bestehende Gewerbegebiet an und ist damit optisch abgeschirmt. Von Osten und Süden her ist die Wahrnehmbarkeit des Geländes durch vorhandene Gehölz- und Geländestrukturen (bepflanzter Wall, Gehölzbestand an südlichem Weiher) gering. Von Westen her sind die bestehenden und geplanten Gebäude einsehbar, Eingrünungsstrukturen sind nur in geringem Umfang vorhanden oder fehlen.

Es handelt sich um einen Ortsrandbereich mit kaum vorhandenen Eingrünungsstrukturen.

Der Vorhabensbereich ist als Fläche von geringer Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild einzustufen.

Auswirkungen:

Das örtliche Erscheinungsbild ist durch die vorhandene gewerbliche Nutzung bereits verändert. Die geplante Bebauung wird, vor allem in Richtung Westen, eingegrünt. Infolge der Erweiterung ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

2.2.6 Kultur und Sachgüter

Im Vorhabensgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Aufgrund nahe gelegener Bodendenkmäler (D-2-7041-0132 und D-2-7041-0131) kann das Vorhandensein obertägig nicht mehr sichtbarer Bodendenkmäler nicht ausgeschlossen werden.

Bei einer Bebauung hat der Antragsteller eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

2.2.7 Mensch

Beschreibung:

Der Vorhabensbereich grenzt an ein vorhandenes Gewerbegebiet an. Der Bereich ist touristisch nicht erschlossen. Erholungsflächen / -achsen werden nicht berührt.

Auswirkungen:

Durch die bestehenden Gewerbeflächen, die Nähe zur Autobahn und der Kreisstraße sind Immissionsvorbelastungen gegeben. Ein vorhabenbezogenes Immissionsgutachten liegt nicht vor.

Festsetzungen zu vorhabensbedingten Schallemissionen werden getroffen.

Bei Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange ist mit Auswirkungen von geringer – mittlerer Erheblichkeit zu rechnen.

2.2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen, die über die schutzgutspezifischen Betrachtungen hinausgehen, sind nicht zu erwarten

2.2.9 Mögliche Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten

Nachfolgend werden die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten in knapper Form dargelegt. Aufgrund der geringen artenschutzfachlichen Relevanz des Vorhabensgebiets, erfolgt die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange tiergruppenbezogen in komprimierter Form. Auf die Erstellung einer Abschichtungsliste wird verzichtet.

Fledermäuse

Der Vorhabensbereich weist keine Gehölze als mögliche Quartiere auf.

Leitstrukturen für strukturgebunden fliegende Arten werden nicht berührt.

Eine Nutzung des Vorhabensbereichs als Jagdhabitat ist möglich. Aufgrund der gegebenen intensiven Nutzung des Vorhabensbereichs kann davon ausgegangen werden, dass es sich nicht um ein essenzielles Jagdhabitat für Fledermäuse handelt.

Säugetiere ohne Fledermäuse

Für natürlicherweise vorkommende, europarechtlich geschützte Arten dieser Tiergruppe fehlen im Vorhabenswirkraum geeignete Habitate.

Kriechtiere

Für natürlicherweise vorkommende, europarechtlich geschützte Arten dieser Tiergruppe fehlen im Vorhabenswirkraum geeignete Habitate.

Lurche

Der westlich angrenzende Graben mit seinem Böschungsbewuchs kann Bedeutung als Laichgewässer oder Wanderkorridor besitzen. Es entstehen keine Querungen möglicher Wanderkorridore. Durch den vollständigen Erhalt der Gelände-, Gewässer- und Gehölzstrukturen ist eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Amphibien nicht zu erwarten. Durch die grabenbegleitenden Gehölzpflanzungen wird der Graben zum Gewerbegebiet hin abgeschirmt und in seiner Funktion als möglicher Wanderkorridor gestärkt.

Fische, Libellen

Der westlich angrenzende Graben bildet kein geeignetes Habitat für gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Arten. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Fischen oder Libellen ist nicht zu erwarten.

Käfer

Im Vorhabenswirkraum liegen keine geeigneten Habitate. Damit kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit sicher ausgeschlossen werden.

Tagfalter, Nachtfalter

Aus dieser Tiergruppe können aufgrund der natürlichen Verbreitungsgebiete nur Heller und Dunkler Ameisenbläuling sowie der Nachtkerzenschwärmer im Vorhabenswirkraum auftreten. Da für die genannten Arten im Vorhabensbereich geeignete Habitate fehlen, kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit sicher ausgeschlossen werden.

Schnecken und Muscheln

Für diese Arten fehlen geeignete Feucht- und Gewässerlebensräume. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann sicher ausgeschlossen werden.

Gefäßpflanzen

Die Auswertung der genannten Grundlagen erbrachte keine Hinweise auf Vorkommen relevanter Pflanzenarten nach Anhang IV b der FFH-Richtlinie im Wirkraum des Vorhabens. Die Wuchsorte der größtenteils sehr seltenen Arten sind gut dokumentiert. Aufgrund von Biotopstruktur und standörtlichen Gegebenheiten können Vorkommen europarechtlich geschützter Arten im Wirkraum des Vorhabens ausgeschlossen werden.

Brutvögel

Die Ackerflächen von Vorhabensbereich und -umfeld können potenziell als Reviere für bodenbrütende Vogelarten der Agrarlandschaft dienen (insbesondere Kiebitz, Feldlerche, Schafstelze). Aufgrund der Eignung der Ackerflächen als Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten der offenen Feldflur wurden Erhebungen im Zeitraum März bis Juli durchgeführt. Es wurde dabei eine Revierkartierung nach den Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (Südbeck et al. 2005) durchgeführt. Bei den einzelnen Begehungen werden dabei alle akustisch oder optisch wahrnehmbaren und an die jeweiligen Flächen gebundenen Vögel mit entsprechenden Symbolen in Tageskarten eingetragen. Dabei liegt das Hauptaugenmerk auf Revier anzeigendem Verhalten. Nach jeder Kartierung werden die Symbole der Tageskarten auf Artkarten übertragen und am Ende der Erhebungen werden anhand der sich ergebenden gruppierten Registrierungen Reviere gebildet.

In der folgenden Tabelle sind die einzelnen Begehungen aufgeführt.

Begehung	Datum	Uhrzeit	Witterung	Nachweis
1. Begehung	26.03.19	07:30-08:15	trocken, 2°C, nach Regentag	---
2. Begehung	04.04.19	08:30-09:15	trocken, 6°C, windstill	---
3. Begehung	15.04.19	07:50-08:35	trocken, sonnig, 6,5°C, windstill	---
4. Begehung	10.05.19	07:10-07:55	trocken, 11°C, windstill	---
5. Begehung	23.05.19	07:50-08:35	trocken, 11°C, windstill	---
6. Begehung	03.06.19	07:45-08:30	trocken, 18°C, windstill	---
7. Begehung	14.06.19	07:20-08:05	trocken, 18°C, windstill	---
8. Begehung	04.07.19	07:15-08:00	trocken, 16°C, windstill	---

Untersucht wurde dabei neben dem Vorhabensbereich ein Wirkraum von mind. 100 m. Die Äußere Industriestraße im Osten sowie die Agendorfer Straße im Norden stellten Grenzen dar. Nach Süden wurde das Gelände bis zum Kinsach-Mehnach-Ableiter mit angrenzendem Deich eingesehen. Nach Westen wurden die Ackerflächen bis zur beginnenden Bebauung erfasst. Im gesamten Untersuchungszeitraum konnten bei den Begehungen keine Nachweise bodenbrütender Vogelarten der offenen Feldflur erbracht werden. Vermutlich stellen die Bebauung im Norden sowie die relativ hohen und dichten Gehölze im Osten und Süden eine bedrohliche Kulisse für bodenbrütende Vogelarten dar. Darüber hinaus geht vermutlich von der unmittelbar angrenzenden und viel befahrenen Agendorfer Straße im Norden eine zu große Störwirkung aus.

Hohe Aktivitäten von Feldlerche und Kiebitz wurden südlich bzw. südwestlich des Kinsach-Mehnach-Ableiters registriert. Dabei wurde festgestellt, dass v.a. Kiebitze die Kinsach mit ihrem Deich als Reviergrenze verteidigten. Südlich des Ableiters ist eine offenere und freie Landschaft gegeben ohne große

Kulissenwirkungen. Diese wird von bodenbrütenden Vogelarten bevorzugt besiedelt.

Durch das geplante Vorhaben erfolgt aufgrund des Abstands von über 100 m keine Beeinträchtigung des Lebensraumes südlich der Kinsach.

Der im Osten angrenzende Gehölzbestand kann als Bruthabitat für gehölzbrütende Vogelarten dienen. Eingriffe in diesen Bereich sind nicht vorgesehen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist während der Bauphase das Aufstellen eines Bauzauns zum Schutz der Gehölze erforderlich. Signifikant erhöhte Störwirkungen sind hier nicht zu erwarten, da bereits im Ausgangszustand gewerbliche Nutzung angrenzt.

2.3 Gesamtbewertung, Eingriff

Als Grundlage für die Eingriffsbewertung werden die erfassten und betroffenen Bestandstypen hinsichtlich ihrer Biotopwertigkeit unterschieden. Die Einstufung erfolgt gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021).

Da ein Teil des Vorhabensbereiches (Nordosten) vom Bestandsbebauungsplan bereits als ein höherwertiger Bestand festgesetzt ist, wird für diesen Teilbereiche der höherwertige Bestand für die Berechnung des Kompensationsbedarfs herangezogen.

Bestandstyp	Arten und Lebensräume	Boden und Fläche	Wasser	Klima und Luft	Landschaftsbild
Acker: A11	I	II	III	I	I
Eingrünung gemäß vorhandenem Bebauungsplan: B112 / B116	II	II	III	I	I

Schutzgutbezogene Bewertung und Eingriffsbilanzierung

Erläuterung Wertstufen:

I=Gebiet geringer Bedeutung - = unterer Wert

II=Gebiet mittlerer Bedeutung + = oberer Wert

III=Gebiet hoher Bedeutung.

Aufgrund der hohen Bedeutung des Vorhabensbereiches für das Schutzgut Wasser, muss dieses bei der Planung der Ausgleichsfläche besonders berücksichtigt werden.

Bestandstyp	Fläche in m²	Bewertung in WP	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf in WP
A11	10.314	3	0,8	24.754
B112 / B116	1.000	8	0,8	6.400
Summe	11.314			31.154

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bei den geplanten Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich teilweise um Maßnahmen, die die Anwendung eines Planungsfaktors begründen. Der Ausgleichsbedarf kann entsprechend reduziert werden.

Es werden Maßnahmen folgender im Leitfaden (2021) genannter Kategorien festgesetzt:

- naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche
- Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz
- Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

Aufgrund des Umfangs der Vermeidungsmaßnahmen im Verhältnis zur Bauentwicklung wird ein **Planungsfaktor von 5%** zum Ansatz gebracht. Dies entspricht 1.558 Wertpunkten.

Es ergibt sich also insgesamt ein Ausgleichsbedarf von **29.596 Wertpunkten**.

3. Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtrealisierung der Planung ist von einer Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung im geplanten Erweiterungsbereich auszugehen. Bei fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten ist langfristig mit einer Abwanderung des Betriebs zu rechnen. Damit würden sich deutlich höhere Flächeninanspruchnahmen an anderer Stelle ergeben.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Erhalt des westlich angrenzenden Grabens
- Vorgaben zum Aufstellen eines Bauzauns zum Schutz der östlich angrenzenden Gehölze sowie des Grabens im Westen
- Gehölzpflanzungen am westlichen, südlichen und östlichen Baugebietsrand
- Erhalt der biologischen Durchlässigkeit durch Ausschluss durchgehender Zaunsockel
- Vorgaben zur Parkflächenbegrünung durch Bäume
- Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich LED- oder Natriumdampflampen mit warmweißer Lichtquelle zulässig.

Schutzgut Boden und Wasser

- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen für PKW
- Ausgleich von Retentionsraumverlusten
- Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser in einem Regenrückhaltebecken.

Schutzgut Klima

- ---

Schutzgut Orts- Landschaftsbild, Schutzgut Mensch

- Gehölzpflanzungen am westlichen, südlichen und östlichen Baugebietsrand.

4.2 Eingriffskompensation

Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **29.596 Wertpunkten**.

Das Schutzgut Wasser muss besonders berücksichtigt werden. Der Kompensationsbedarf wird auf dem südlichen und östlichen Teil des Baugrundstücks (Flurstück 810 der Gemarkung Oberalteich) erbracht.

Das planerische Konzept sieht folgende Maßnahmen vor:

- Anlage und Entwicklung einer Feuchtwiese im Bereich des für den Retentionsraumausgleich notwendigen Bodenabtrags; Abtragshöhe nach Retentionsraumerfordernis (im Norden mehr Abtrag, im Süden ins Gelände auslaufend; Ansaat der Fläche mit autochthonem Saatgut; Pflege durch 1-2-malige Mahd pro Jahr ab dem 1. Juli mit Abtransport des Mähguts; ein rotierender Brachestreifen ist zu belassen; Schlegelmulchmäher, Düngung oder Pestizide dürfen nicht eingesetzt werden.
- Entwicklung einer Extensivwiese im Restbereich; hier wird anstelle des Oberbodenabtrages nach der Ansaat eine Ausmagerung über 3 Jahre durch 3-malige Mahd pro Jahr durchgeführt; im Anschluss Pflege durch 2-malige Mahd pro Jahr und sonstigen Vorgaben wie oben.

Berechnung des Ausgleichsumfangs

Maßnahme	Ausgangszustand		Prognosezustand		Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bewertung in WP	Code	Bewertung in WP	Größe in m ²	Aufwertung	Ausgleichsumfang in WP
Anlage Feuchtmulde	A11	2	G221	9	1.918	7	13.426
Entwicklung Extensivgrünland	A11	2	G212-GU651L	9	2.645	7	18.515
gesamt					4.563		31.941

Erläuterung

Codes:

A11 = Acker

G221 = mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (extensiv genutzt)

G212-GU651L = mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland

Der Ausgleichsumfang beträgt 31.941 Wertpunkte. Der Ausgleichsbedarf (29.596 Wertpunkte) wird vollständig erbracht. Es entsteht ein Überschuss von 2.345 Wertpunkten.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Bereich der Ausgleichsfläche wurde statt der Entwicklung von Offenlandbiotopen zunächst eine Entwicklung eines Feldgehölzes angedacht. Da südlich des Geltungsbereiches bereits größere Gehölzbiotope vorhanden sind, wurde im Sinne einer hohen Strukturvielfalt die Entwicklung von Offenlandbiotopen präferiert.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Abhandlung der Eingriffsregelung wurde der aktualisierte Bayerische Leitfaden (2021) verwendet.

Für die Bestandsbewertung wurde bei schneefreier Lage im November 2018 eine Ortseinsicht durchgeführt. Ergänzend erfolgten Erhebungen zu bodenbrütenden Vogelarten (acht Begehungen) und eine Erfassung potenzieller Quartiersbäume für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten.

Weitergehende faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der örtlichen Situation ergeben sich daraus keine nennenswerten Unsicherheiten im Hinblick auf die Wirkungsabschätzung.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Zuständigkeit für die Überwachung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Bezug auf Bebauungspläne liegt bei den Gemeinden.

Folgendes Überwachungsschema soll im vorliegenden Fall gelten:

- Herstellungskontrolle: soll unmittelbar nach Umsetzung der Herstellungsmaßnahmen erfolgen
- Entwicklungskontrollen: nach der Herstellungskontrolle ist in 5-jährigen Abständen bis zum Erreichen des Entwicklungsziels die Bestandsentwicklung der Ausgleichsfläche zu überprüfen und zu dokumentieren. Da extensive Wiesentypen entwickelt werden sollen, muss die Entwicklungskontrolle jeweils in der Vegetationsperiode, jedoch möglichst vor dem ersten Schnitt erfolgen, also Zeitraum Ende Mai bis Ende Juni.

Die Verwendung des Prüfbogens des Landesamtes für Umwelt wird empfohlen (siehe „Handlungsleitfaden Qualitätsmanagement Kompensation“ Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2021, online verfügbar).

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Planung wird die Erweiterung eines Gewerbegebiets angestrebt. Sie dient der erforderlichen Erweiterung eines ansässigen Betriebs.

Die Planung sieht den Erhalt der Grabenstruktur im Westen und die Entwicklung eines begleitenden Gehölzstreifens vor. Weitere Gehölzpflanzungen zur Einbindung sind südlich und östlich der geplanten Bebauung vorgesehen.

Der vorhabenbezogene Ausgleich erfolgt südlich und östlich des Vorhabensbereichs auf demselben Flurstück (Nr. 810 Gemarkung Oberalteich) durch Entwicklung einer Feuchtwiese und Extensivwiese. Hier erfolgt auch der Ausgleich für vorhabensbedingt verloren gehenden Retentionsraum.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Entwicklung der Ausgleichsflächen vor.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Bewertung der bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen
Arten und Lebensräume	Gering - mittel
Boden	mittel
Wasser	mittel
Klima, Luft	keine
Landschaftsbild	mittel
Kultur- und Sachgüter	keine
Mensch	gering - mittel

**F) Behandlung des § 78 WHG,
Bauliche Schutzvorschriften für
festgesetzte Überschwemmungsgebiete**

Der Planungsbereich liegt in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Donau. Für die Umsetzung des geplanten Vorhabens muss der materielle Inhalt des § 78 Abs. 2 WHG beachtet und abgeprüft werden.

Der § 78 Abs. 1 WHG sagt aus, dass in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt sind. Um eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 2 WHG zu erwirken, sind alle neun dort aufgeführten Punkte zu erfüllen.

***Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts 1) 2)
(Wasserhaushaltsgesetz - WHG)
§ 78 Bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte
Überschwemmungsgebiete***

(1) In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Satz 1 gilt nicht, wenn die Ausweisung ausschließlich der Verbesserung des Hochwasserschutzes dient, sowie für Bauleitpläne für Häfen und Werften.

(2) Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 1 Satz 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn

- 1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,*
- 2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,*
- 3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,*
- 4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,*
- 5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,*
- 6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,*
- 7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,*
- 8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und*
- 9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.*

Im Folgenden werden die Punkte 1 - 9 des § 78 Abs.2 WHG abgehandelt;

1. Keine andere Möglichkeit der Siedlungsentwicklung

Bei der Ausweisung des derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich befindlichen Plangebietes als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO handelt es sich nicht um eine Neuansiedlung, sondern um eine angrenzende Erweiterung an den hier langjährig ansässigen Betrieb an der Agendorfer Straße der Firma Veh. Für die betriebliche Entwicklung ist nur die Erweiterung direkt am bestehenden Betrieb sinnvoll, so dass die Betriebserweiterung an anderer Stelle im Stadtgebiet organisatorisch und wirtschaftlich nicht darstellbar ist.

Bei der Erweiterung handelt es sich um eine Werkhalle und Regallager. In der geplanten Lagerhalle werden Teile zur Weiterverarbeitung in den bestehenden Werkhallen zwischengelagert.

Nach Bearbeitung der Teile in den bestehenden Werkhallen, werden die Teile wieder in die geplante Lagerhalle zur Kommissionierung auf Abruf eingelagert. Die eingelagerten Teile werden auf Kundenabruf bearbeitet.

Auf Grund des Fertigungsprozesses bzw. Bearbeitungsablaufes muss der Standort der geplanten Lagerhalle zwingend gegenüber den bestehenden Werkhallen liegen.

Der Austausch zwischen der bestehenden Werkhalle und dem geplanten Lager muss durchgehend und unmittelbar ebenerdig mittels Stapler gegeben sein.

Bis dato war dieser Betriebsablauf innerhalb der bestehenden Hallen gegeben. Auf Grund von enormen Kapazitätsproblemen ist die Erweiterung zwingend erforderlich.

Um den Betriebsablauf analog Bestand zu gewährleisten, muss die Erweiterung ebenerdig gegenüber den bestehenden Hallen erfolgen, um den laufenden Staplerverkehr zu ermöglichen.

Im direkten Anschluss an den bestehenden Betrieb sind freie Flächen vorhanden. Diese wurden im Vorfeld als Standortalternativen geprüft.

Mögliche Flächen für eine Erweiterung waren die Flur Nr. 809 und 591 im östlichen Anschluss an den Betrieb (A), die Flur Nr. 810 südlich (B) und die Flur Nr. 1588/1 und 1589 im Westen (C).

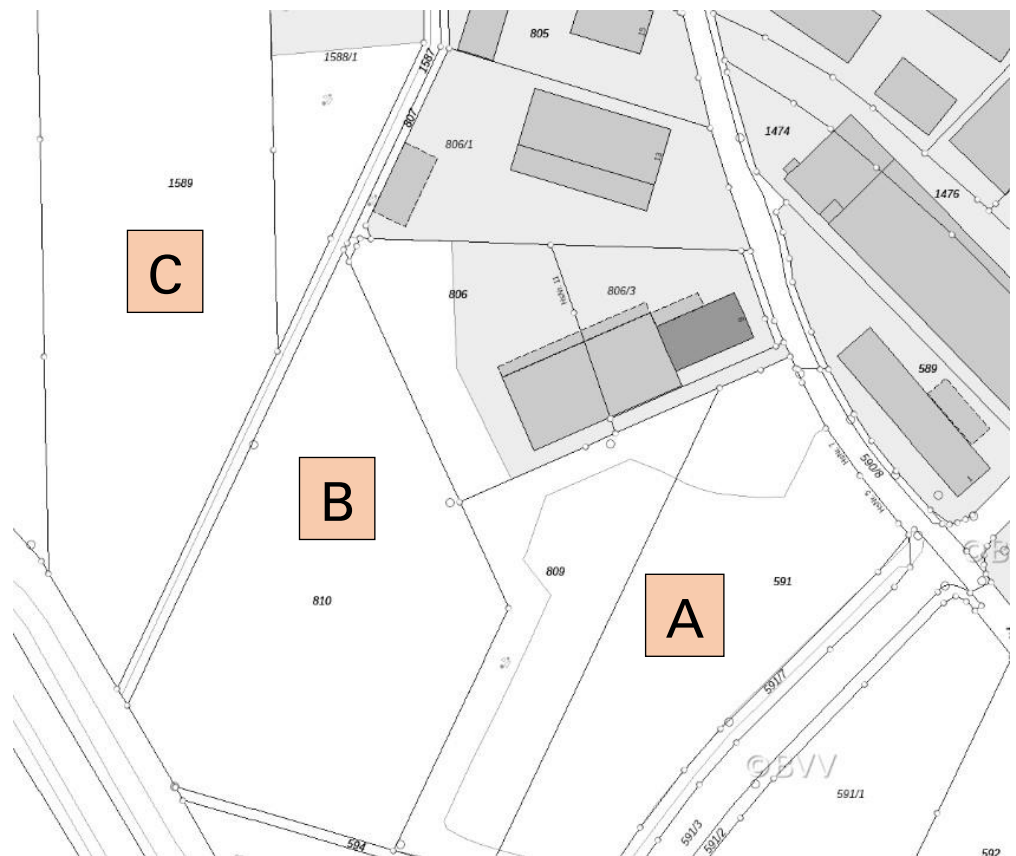


Abb.: 1: Lageplan (ohne Maßstab) des Betrachtungsgebietes

Anbindung an den bestehenden Betrieb:

Fläche A:

Die östlichen Flächen sind durch die Agendorfer Straße erschlossen und grenzen auf einer Länge von ca. 125 m direkt an das bestehende Betriebsgelände an. Die Erschließung kann im Süden über den bestehenden Betriebshof erfolgen.

Fläche B:

Die südlich gelegene Fläche ist nicht an eine Erschließungsstraße angebunden. Sie grenzt jedoch mit einer Länge von ca. 95 m direkt an das Betriebsgelände an und kann somit auch über den bestehenden Betriebshof angeschlossen werden.

Fläche C:

Die Fläche C ist zwar im Norden an die Agendorfer Straße angebunden, jedoch erst in ca. 140 m Entfernung. Eine Anbindung an das bestehenden Betriebsgelände wäre nur an der westlichen Ecke auf einer Breite von ca. 5 m möglich. Um die Fläche zu erreichen, muss ein fremdes Grundstück (Flur Nr. 1587) überquert werden und der darin befindliche wasserführende Graben (Trudendorfer Graben) verrohrt werden, um eine Überfahrt mit LKW zu ermöglichen. Zudem befindet sich diese Fläche bereits in Privatbesitz und ist für eine Betriebserweiterung vorgesehen.

Beschaffenheit des Geländes:

Fläche A:

Die Fläche A wird zum größten Teil als Ackerfläche genutzt. Im Westen befindet sich ein Wall mit Bewuchs von Bäumen und Sträuchern. Für eine Erweiterung und direkte Anbindung an das bestehende Betriebsgelände muss der bestehende Bewuchs entfallen und der Wall zurückgebaut werden.



Abb.: 2: Luftbildaufnahme des Betrachtungsgebietes

Fläche B:

Die südliche Fläche ist bis an den jetzigen Betriebshof heran als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Gehölzstrukturen sind hier nicht vorhanden.

Fläche C:

Die Fläche im Westen ist ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

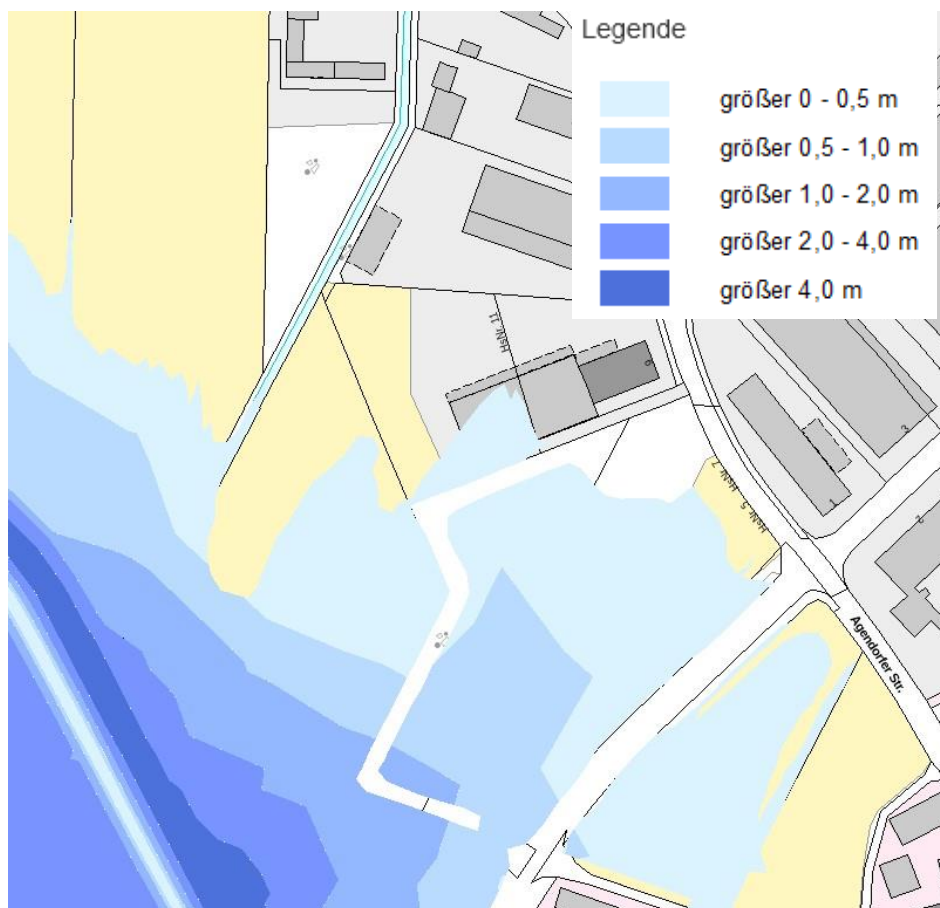


Abb.: 3: Wassertiefen HQ100

Hochwasser:

Fläche A:

Die Fläche A befindet sich bis auf den Bereich entlang der Agendorfer Straße und im Westen bzw. Süden im Bereich des Walles mit Bepflanzung im 100-jährigen Hochwasser der Donau. Die Überflutungstiefen bemessen sich auf größer 0 – 0,5 m und im Süden auf größer 0,5 – 1,0 m.

Fläche B:

Die südliche Fläche ist ebenfalls in Teilbereichen vom HQ100 der Donau betroffen. Im Wesentlichen von einer Überflutungstiefe von größer 0 - 0,5 m und im südlichen Teil größer 0,5-1,0 m. Ein größerer Teil der Fläche ist jedoch frei von Hochwasser.

Fläche C:

Diese Fläche ist im direkten Anschluss an das Betriebsgelände weitgehendst hochwasserfrei.

Fazit:

Nach Abwägung der vorgetragenen Kriterien der zu betrachtenden Flächen, ist die Erweiterung des Betriebes auf der südlich gelegenen Fläche favorisiert worden. Zum einen ist der Eingriff in das HQ100 geringer als auf der östlichen Fläche, zum anderen muss in keine bestehende Gehölzstruktur eingegriffen werden. Die Fläche C wurde auf Grund der aufwendig herzustellenden Verrohrung des periodisch wasserführenden Grabens, der die Erschließung des westlichen Grundstückes erst möglich macht, zurückgestellt. Zudem liegt das Grundstück im Westen in Bezug auf den Graben niedriger als die Fläche B. Als abschließendes Kriterium wurde der mögliche Erwerb der 3 genannten Flächen geprüft. Für den bestehenden Betrieb der Firma Wilhelm Veh GmbH & Co. KG konnte nur die Fläche B erworben werden.

2. Das neu auszuweisende Gebiet grenzt unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet an

Der bestehende Betrieb der Firma Veh liegt im Bebauungsplan „GE Furth“. Der Planbereich wird mittels Deckblatt Nr. 11 zum Bebauungsplan geändert und dem Bebauungsplan zugeordnet. Der Maßgabe des WHG wird damit entsprochen.

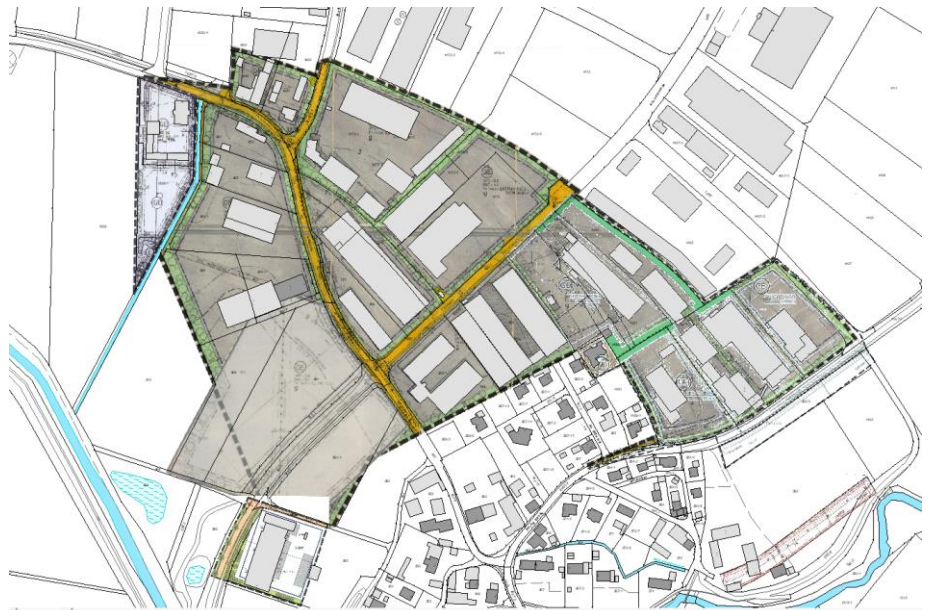


Abb.: 4: Bestehendes GE Furth, Deckblatt Nr. 11

3. Keine Gefährdung von Leben oder erheblichen Gesundheits- oder Sachschäden

Eine Gefährdung von Leben und Gesundheit ist nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet ausgewiesen und somit sind Wohnnutzungen ausgeschlossen.

Die künftige „Nutzfläche“ der Firma Wilhelm Veh GmbH & Co. KG wird nach der geplanten Auffüllung über HW100 liegen. Alle umliegenden Flächen bleiben grundsätzlich von den Auswirkungen der Geländeauffüllung (Bauvorhaben Firma Wilhelm Veh GmbH & Co. KG) unberührt, da ein funktionsgleicher Volumenausgleich auf dem Grundstück geschaffen wird. Somit können auch erheblichen Sachschäden ausgeschlossen werden.

4. Keine nachteilige Beeinflussung des Hochwasserabflusses und der Wasserstandshöhe

Die Hochwassergefahrenfläche HQ100 resultiert aus dem Überschwemmungspotential der Donau (Donau-HW₁₀₀ = 318,65 m ü. NN. im Betrachtungsgebiet). Die angrenzenden Gewässer „Kinsach“ (südwestlich der Betrachtungsflächen A, B und C) sowie der Trudendorfer Graben (Graben zwischen den Betrachtungsflächen B und C) waren bei der Ermittlung der Hochwassergefahrenflächen nicht maßgebend (Info des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf). Das angrenzende Gewässer Kinsach sowie der Trudendorfer Graben wird somit beim eigenen Hochwasserabfluss durch die geplante Maßnahme (funktionsgleicher Retentionsausgleich) nicht unmittelbar beeinträchtigt.

Die Hochwasserentwicklung der Donau erfolgt verzögert, das heißt ist langsam ausbreitend. Eine Auswirkung des hier betroffenen Retentionsraumverlustes bzw. die funktionsgleiche Verlegung dieser hat keine messbaren Auswirkungen auf den Donauwasserspiegel bei HQ100.

5. Ausgleich von verlorengehendem Rückhalteraum

Der durch die geplante Baumaßnahme der Firma Wilhelm Veh GmbH & Co. KG verlorengegangene Retentionsraum beträgt $V_{\text{verlRet}} = 1.342 \text{ m}^3$ gemäß der aktuellen Planung.



Abb.: 5: Darstellung Retentionsraumverlust durch die geplante Neubaumaßnahme der Wilhelm Veh GmbH & Co. KG

Der geplante Retentionsausgleich soll in der Weise erfolgen, dass die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich erfolgt. Hierfür ist ein Geländeabtrag an der östlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 810 vorgesehen. Das Abtragsvolumen muss mindestens dem des „Verlust-Retentionsvolumens“ entsprechen, also $V_{\text{RetAusg}} = 1.342 \text{ m}^3 > V_{\text{verlRet}} = 1.290 \text{ m}^3$.

6. Keine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes

Ein Hochwasserschutz (Hochwasserdamm) existiert lediglich an der rechten Gewässerseite der Kinsach. Durch die geplante

Maßnahme (Erstellung eines Retentionsausgleichs) auf der linken Gewässerseite der Kinsach sind keine negativen Einflüsse auf den linksseitig bestehenden Hochwasserschutz zu erwarten.

Der Trudendorfer Graben besitzt keinen Hochwasserschutz.

Auswirkungen der hier geplanten Maßnahme auf den bestehenden Hochwasserschutz der Donau (Fließlänge der Kinsach bis zur Donau: ca. 3,6 km) sind nicht zu erwarten.

7. Keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger

Das Hochwassergeschehen der Kinsach bzw. des Trudendorfer Grabens wird durch den funktionsgleichen Retentionsausgleich nicht nachteilig beeinflusst, da es sich bei dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet um das Hochwasser der Donau handelt. Da die Fläche C (Fl.Nr. 1589) tiefer als die Fläche B (angestrebte Betriebserweiterung) liegt, würde sich ein aufbauendes Hochwasser auch zuerst dort ausdehnen. Ferner ist eine bedingt durch die große Entfernung zur Donau (ca. 3,6 km) mögliche negative Auswirkung auf die Ober- bzw. Unterlieger nicht zu erwarten. Das Retentionsvolumen bis zum Betrachtungsgebiet ist so massiv, dass hier Änderungen in der Wasserspiegellage bedingt durch den Retentionsausgleich nicht messbar sind.

8. Beachtung der Hochwasservorsorge

Die angestrebte Hochwasservorsorge soll primär eine Begrenzung von möglichen Hochwasserschäden sowie die Vermeidung der Zunahme des Schadenspotenzials in gefährdeten Bereichen bewirken. Der geplante Retentionsausgleich dient grundsätzlich dem Hochwasser der Donau. Durch den baulichen Retentionsausgleich des durch die geplante Betriebserweiterung verdrängten Retentionsvolumens sollte das Hochwassergeschehen unverändert bleiben. Ein stärkeres Schadenspotential ist dabei nicht zu erwarten.

9. Vermeidung von baulichen Schäden im Hochwasserfall

Im Betrachtungsgebiet soll eine Betriebsflächenerweiterung erstellt werden. Dabei sollen zwei neue Lagerhallen (zusammenhängende Bauweise) errichtet werden. Das geplante Niveau der Betriebserweiterung liegt grundsätzlich oberhalb der ermittelten Hochwassermarkte der Donau-HW₁₀₀ = 318,65 m ü. NN. auf einer Höhe von OK FFB = 320,05 m ü. NN. und besitzt somit einen Freibord von 1,40 m. Die an den neuen Gebäuden geplanten Umfahrungen und die Hoffläche liegen auf nahezu gleichem Niveau. Im Hochwasserfall werden keine baulichen Schäden erwartet.

aufgestellt: 01.06.2022

**GUT
THANN
HIW
ARCHI
TEKTEN**

Gutthann HIW Architekten GmbH
Jahnstraße 16 • 93093 Donaustauf
Tel. 09403 95598-0 • Fax 09403 95598-29
donaustauf@gutthann-hiw-architekten.de
Mussinanstraße 7 • 94327 Bogen
Tel. 09422 8538-0 • Fax 09422 8538-23
bogen@gutthann-hiw-architekten.de
www.gutthann-hiw-architekten.de

Team Umwelt Landschaft
Fritz Halser, Christine Pronold
Landschaftsarchitekten
Am Stadtpark 8
94469 Deggendorf