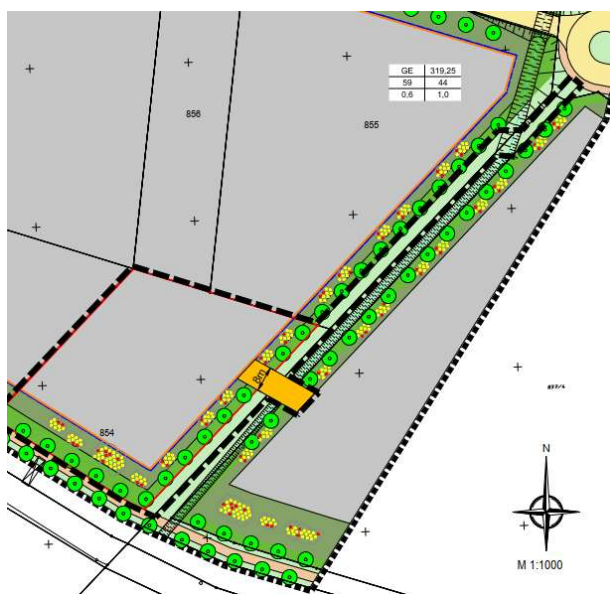




Markt Hengersberg
Mimminger Straße 2
94491 Hengersberg

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Industriegebiet I und II Deckblattänderung Nr. 10

Begründung, Änderungen der Festsetzungen, Umweltbericht
Vorentwurf 15.06.2021



Pr.Nr. 600011

Verfasser:

EBB  Ingenieurgesellschaft mbH
Michael Burgau Str. 22a
93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0
F 0941 / 2004 200

www.ebb-ingenieure.de
ebb@ebb-gmbh.de

Inhalt

I Begründung	3
1 Planungshistorie	3
1.1 Räumliche Übersicht	3
1.2 Bebauungsplan Industriegebiet I und II Deckblattänderung 8	3
2 Anlass der Deckblattänderung 10	4
2.1 Planungsziele	4
2.2 Auswirkungen der Planung	5
3 Planungskonzeption	6
3.1 Flächen	6
3.1.1 Flurstücke	6
3.1.2 Bauflächen	6
3.1.3 Grünflächen	6
3.2 Erschließung	6
3.2.1 Wasserversorgung, Löschwasser, Kanalisation	6
3.2.2 Oberflächenwasser	6
3.2.3 Abfallbeseitigung	6
3.2.4 Energieversorgung/Telekom	7
3.2.4 Verkehr	7
3.2.5 Immissionen, Emissionen	7
3.2.6 Bau- und Bodendenkmäler	7
3.2.7 Lage und Bauen im Überschwemmungsgebiet	7
3.2.8 Grünordnung	7
II Änderungen der Festsetzungen	8
1. Grünordnung	8
2. Aufschüttungen / Abgrabungen	8
3. Niederschlagswasser	8
III Umweltbericht	9
1 Einleitung	9
1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans	9
1.2 Planungsmethoden und Probleme	9
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	9
2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	11
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	11
2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	11
3 Zusätzliche Angaben	11
3.1 Merkmale des Verfahrens	11
3.2 Monitoring	11
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	11

I Begründung

1 Planungshistorie

1.1 Räumliche Übersicht



Abbildung 1: Übersicht Plangebiet

1.2 Bebauungsplan Industriegebiet I und II Deckblattänderung 8

Die Änderungen im Bereich des Deckblattes Nr. 8 wurden im Bereich der Keltereistraße umgesetzt, die nach Westen verlängert wurde, sodass die großen Industriegebietsflächen auch für kleinere Betriebe genutzt werden können. Außerdem ist die Baulinie und deren Mindestbauhöhe von 7 m bzw. 10 m entfallen, so wird den Anwohnern im Norden eine durchgehende Mauer von über 200 m Länge südlich Ihrer Grundstücke erspart.

Es sind keine neuen bebaubaren Flächen entstanden. Grünflächen blieben ebenso im selben Umfang vorhanden und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde ebenfalls nicht verändert.



Abbildung 2: Bebauungsplan Industriegebiet I und II Deckblattänderung 8

2 Anlass der Deckblattänderung 10

2.1 Planungsziele

Der Markt Hengersberg hat am 01.07.2021 beschlossen, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Industriegebiet I und II“ durch Deckblatt Nr. 10 zu ändern. Das Verfahren zur Deckblattänderung Nummer 9 wird derzeit vom Markt Hengersberg nicht fortgeführt.

Die Änderungen im Bereich des Deckblattes Nr. 10 betreffen den bestehenden Bebauungsplan im Bereich des Entwässerungsgrabens zwischen den Flurnummern 837/4 und 854 bzw. 855.

Anlass der Änderung ist die geplante Betriebserweiterung der Firma KBVW GmbH & Co. Vermögensverwaltungs KG ihrer Betriebsfläche auf Fl.Nr. 837/4 auf die westlich des Grabens gelegene Fl.Nr. 854. Die Zukunftssicherung des Standortes erfordert zwingend die betriebliche Erweiterung.

Der bisher im Bebauungsplan „Industriegebiet I und II“ festgesetzte, parallel zum Entwässerungsgraben zwischen den Flurnummern 837/4 und 854 bzw. 855 verlaufende Radweg wird vom Markt Hengersberg nicht realisiert. Der Radweg entfällt, weil die Fußgängerfrequentierung in diesem Bereich von der Seckerstraße zur Keltreistraße so gering ist.

Im Rahmen der vorliegenden Deckblattänderung wird eine direkte Verbindung zwischen den Flurstücken 837/4 und 854 geschaffen. Es wird eine ca. 8 m breite Überfahrt notwendig, um den ca. 2 m breiten und 50 cm tiefen Entwässerungsgraben zu queren. Die Überfahrt ist aus Sicherheitsaspekten mit einem mind. 15 cm hohen Schrammbord auszustatten, alternativ kann ein 1 m hohes beidseitiges Holmgeländer errichtet werden. Für die Überführung ist eine Verrohrung des Grabens notwendig. Ein entsprechender hydraulischer Nachweis ist hierfür zu erbringen. Aufgrund des entfallenden Radwegs werden die Grünflächen erweitert.

Da sich das Gelände im möglichen Überschwemmungsbereich der Donau befindet, darf kein zusätzliches Bauland entstehen. Durch die 10. Deckblattänderung entstehen keine neuen Bauflächen, die Bebauungsplanänderung führt aufgrund des Entfalls des Radweges sogar zu weniger versiegelten Flächen.

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

Die wasserrechtliche Situation bleibt unverändert und ist auch weiterhin bei den einzelnen Bauvorhaben zu beachten.

Die festgesetzten Emissionskontingente bleiben erhalten und auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht verändert.

2.2 Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Auswirkungen

Aufgrund der Lage in mitten eines Industrie-/Gewerbegebietes, der Beibehaltung der Schallkontingente, der geplanten Grünordnung, der Beibehaltung der Wegeverbindungen und der weiteren Festsetzungen ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Aufgrund des Entfalls des Radwegs zwischen den Flurnummern 837/4 und 854 bzw. 855 ergibt sich sogar eine Zunahme an Grünfläche, da geplante versiegelte Fläche durch Grünfläche ersetzt wird.

Auswirkungen auf den Verkehr

Da keine neuen öffentlichen Verkehrswege entstehen, sind keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten.

Um eine direkte Verbindung zwischen den Flurstücken 837/4 und 854 zu schaffen, wird eine ca. 8 m breite Überfahrt über den Entwässerungsgraben notwendig. Die Überfahrt ist aus Sicherheitsaspekten mit einem mind. 15 cm hohen Schrammbord auszustatten.

Auswirkungen auf die Infrastruktur

Da nicht mehr Bauflächen entstehen, sind keine negativen Auswirkungen auf die Infrastruktureinrichtungen zu erwarten.

Auswirkungen auf die Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Industriegebiet I und II gelten weiterhin. Die Grundzüge der grünordnerischen Planung bleiben beibehalten

Auswirkungen auf die Entwässerung

Um eine direkte Verbindung zwischen den Flurstücken 837/4 und 854 zu schaffen wird eine ca. 8 m breite Überfahrt erforderlich. Als Folge wird eine Verrohrung des von Nord nach Süd verlaufenden Entwässerungsgrabens notwendig. Ein entsprechender hydraulischer Nachweis ist hierfür zu erbringen.

3 Planungskonzeption

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Industriegebiet I und II“ mit seinen Deckblättern Nr. 1 bis Nr. 8 bleiben inhaltlich in vollem Umfang bestehen. Lediglich der Entwässerungsgraben, sowie der Parallel dazu verlaufende Radweg sowie die angrenzenden Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden verändert.

3.1 Flächen

Mit der Bebauungsplanänderung geht keine Änderung des Geltungsbereiches einher.

3.1.1 Flurstücke

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 10 hat sich gegenüber Deckblatt Nr. 8 nicht verändert.

3.1.2 Bauflächen

Bauflächen werden in der Anordnung und hinsichtlich der Straßenverkehrsfläche nicht verändert. Die Gesamtfläche, welche versiegelt werden darf, erhöht sich nicht.

Zur Nutzung der neuen Teilfläche (Flurnummer 854) in Verbindung mit dem bestehenden Betriebsgelände (Flurnummer 837/4) muss die Teilfläche in Form von Geländeanpassungen höhenmäßig angeglichen werden. Darüber hinaus muss der nicht tragfähige Boden durch tragfähiges Material ersetzt und verstärkt werden.

3.1.3 Grünflächen

Grünflächen werden lediglich in Ihrer Ausdehnung und Lage angepasst.

3.2 Erschließung

3.2.1 Wasserversorgung, Löschwasser, Kanalisation

Die Versorgung und Entsorgung erfolgt weiterhin durch das Netz der Gemeindlichen Werke Hengersberg.

3.2.2 Oberflächenwasser

Um eine direkte Verbindung zwischen den Flurstücken 837/4 und 854 zu schaffen wird eine ca. 8 m breite Überfahrt erforderlich. Als Folge wird eine Verrohrung des von Nord nach Süd verlaufenden Entwässerungsgrabens notwendig. Ein entsprechender hydraulischer Nachweis ist hierfür zu erbringen.

3.2.3 Abfallbeseitigung

Die Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes (Deckblatt 1 bis 8) gelten weiterhin.

3.2.4 Energieversorgung/Telekom

Die Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes (Deckblatt 1 bis 8) gelten weiterhin.

3.2.4 Verkehr

Der bisher im Bebauungsplan „Industriegebiet I und II“ festgesetzte parallel zum Entwässerungsgraben zwischen den Flurnummern 837/4 und 854 bzw. 855 verlaufende Radweg wird vom Markt Hengersberg nicht realisiert.

3.2.5 Immissionen, Emissionen

Die Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes (Deckblatt 1 bis 8) gelten weiterhin.

3.2.6 Bau- und Bodendenkmäler

Die Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes (Deckblatt 1 bis 8) gelten weiterhin.

3.2.7 Lage und Bauen im Überschwemmungsgebiet

Die Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes (Deckblatt 1 bis 8) gelten weiterhin.

3.2.8 Grünordnung

Die Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes (Deckblatt 1 bis 8) gelten weiterhin. Die Grünflächen werden im Bereich des Entwässerungsgrabens zwischen den Flurnummern 837/4 und 854 bzw. 855 aufgrund des entfallenden Radwegs erweitert.

II Änderungen der Festsetzungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Industriegebiet I und II“ mit seinen Deckblättern 1 bis 8 bleibt in vollem Umfang bestehen. Auch die textlichen und planlichen Festsetzungen sind weiterhin und auch für dieses Deckblatt gültig.

Es ergeben sich lediglich zeichnerische Änderungen der Festsetzungen zu den Verkehrsflächen (Wegfall des Radwegs zwischen den Flurnummern 837/4 und 854 bzw. 855) und den angrenzenden Grünflächen.

1. Grünordnung

Für die Betriebserweiterungen des Betriebes auf Fl.Nr. 837/4 in Richtung Westen wird eine Überfahrt über die Grünflächen und den Entwässerungsgraben mit einer Breite von 8 m zugelassen. Die überbauten Grünflächen sind im selben Ausmaß angrenzend an den beeinträchtigten Bereich auf dem Baugrundstück mit genauer Anzahl an entfallener Bepflanzung zu ersetzen.

Für die Erweiterung der Grünfläche im Bereich des ursprünglich geplanten Radweges gelten die Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes (Deckblatt 1 bis 8) weiterhin.

2 Aufschüttungen / Abgrabungen

Zur Nutzung der neuen Teilfläche (Flurnummer 854) in Verbindung mit dem bestehenden Betriebsgelände (Flurnummer 837/4) muss die Teilfläche in Form von Geländeanpassungen höhenmäßig angeglichen werden. Darüber hinaus muss der nicht tragfähige Boden durch tragfähiges Material ersetzt und verstärkt werden.

Im Bauantrag sind die bestehenden und geplanten Geländehöhen darzustellen.

3. Niederschlagswasser

Neben den Anforderungen der DWA-Merkblätter M 153, A 117 und A 138 ist auch das Merkblatt A 102 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“ zu beachten. Die übrigen Festsetzungen zur Niederschlagswasserentsorgung des genehmigten Bebauungsplans (Deckblatt 1 bis 8) gelten unverändert.

III Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans

Die Änderungen im Bereich des Deckblattes Nr. 10 betreffen den Bereich zwischen den Flurnummern 837/4 und 854 bzw. 855. Die Firma KBVW GmbH & Co. Vermögensverwaltungs KG plant von ihrer Betriebsfläche auf Flurnummer 837/4 eine direkte Verbindung zum westlich des Grabens gelegenen Flurstück 854, um auf einer Teilfläche des Flurstücks den Betrieb erweitern zu können. Der bisher im Bebauungsplan „Industriegebiet I und II“ festgesetzte parallel zum Entwässerungsgraben zwischen den Flurnummern 837/4 und 854 bzw. 855 verlaufende Radweg wird vom Markt Hengersberg nicht realisiert.

Es entstehen keine neuen bebaubaren Flächen. Die Grünflächen werden aufgrund des entfallenden Radwegs erweitert. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild sind aufgrund der Wahrung der Grundzüge und der weiterhin gültigen Festsetzungen nicht zu erwarten.

1.2 Planungsmethoden und Probleme

Umwelt und ihre Schutzgüter sind hier definiert im Sinne des restriktiven ökosystemaren Umweltbegriffs. Als Umweltzustand ist ein Zustand bei baulicher Nutzung gemäß den rechtskräftigen Festsetzungen heranzuziehen. Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erfolgte insbesondere durch Analyse der Veränderungen bei den Wert- und Funktionselementen durch die planungsbedingten Einwirkungen.

Maßstab für die verbal-argumentative Bewertung des Grades der Erheblichkeit in drei ordinalen Stufen (nicht / mäßig / erheblich) waren dabei insbesondere Maß und Richtung der Veränderung unter Berücksichtigung von eventuellen Schwellenwerten sowie die Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen. Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt in mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen). Aufgrund der Bereitstellung der Grünflächen auf dem bisherigen Betriebsgelände und der derzeitigen Nutzung (Ackerfläche) der festgesetzten öffentlichen Grünflächen wird der Umweltbericht kurzgehalten.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Aufgrund der derzeitigen Nutzung (Ackerfläche) und der Lage zwischen den Gewerbebetrieben ist mit keinen negativen Wirkfaktoren zu Rechnen.

Im Folgenden werden die Zustände der Umweltschutzgüter dargelegt.

Schutzgut Mensch

Die gewerblichen Bauflächen werden im Rahmen der 10. Deckblattänderung des Bebauungsplans Industriegebiet I und II nicht verändert.

Die Festsetzungen der Deckblätter 1 bis 8 bleiben in vollem Umfang erhalten, daher ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf Menschen.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Empfindliche Pflanzen oder Vegetation sind von der Planung nicht betroffen. Gehölze befinden sich im östlichen Bereich als Betriebseingrünung von Flurnummer 837/4. Aufgrund des weggefallenen Radwegs zwischen den Flurnummern 837/4 und 854 bzw. 855 werden die Grünflächen in diesem Bereich sogar erweitert.

Auswirkungen auf den bisherigen räumlichen Geltungsbereich sind nicht zu erwarten. Es ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen.

Schutzgut Boden

Zur Nutzung der neuen Teilfläche (Flurnummer 854) in Verbindung mit dem bestehenden Betriebsgelände (Flurnummer 837/4) muss die Teilfläche in Form von Geländeanpassungen höhenmäßig angeglichen werden. Darüber hinaus muss der nicht tragfähige Boden durch tragfähiges Material ersetzt und verstärkt werden.

Es entstehen keine zusätzlichen Bauflächen, weshalb mit keinen Auswirkungen im Hinblick auf die bisherigen Planungen auf das Schutzgut Boden auszugehen ist. Aufgrund des entfallenden Radwegs zwischen den Flurnummern 837/4 und 854 bzw. 855, wird sogar weniger Boden versiegelt.

Schutzgut Wasser

Das Gebiet befindet sich im Überschwemmungsgebiet der Donau. Auf den Wasserhaushalt im bisherigen räumlichen Geltungsbereich sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Es entstehen keine zusätzlichen Flächen für Hochbauanlagen (Verschiebung der Baugrenzen). Das Wasserrecht des Industriegebietes I und II ist eventuell zu überarbeiten.

Aufgrund des Entfalls des Radwegs zwischen den Flurnummern 837/4 und 854 bzw. 855 ist mit keinen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser im Vergleich zur bisherigen Planung auszugehen. Aufgrund des geringeren Versiegelungsgrades und der damit verbundenen höheren Versickerungs- bzw. Verdunstungsleistung sind eher positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

Schutzgüter Luft und Klima

Die Lage ist inmitten von Bebauung ohne wesentliche Bedeutung für die Frischluftversorgung von Siedlungsteilen. Frischluftschneisen zur freien Landschaft sind nicht vorhanden. Die Festsetzungen der Deckblätter 1 bis 8 bleiben in vollem Umfang erhalten, es ist daher mit keinen erheblichen Auswirkungen zur bisherigen Planung zu rechnen.

Schutzgut Landschaft

Das Gewerbe-/Industriegebiet I + II stellt eine große Siedlungseinheit an der Autobahn im Süden des Marktes Hengersberg dar. Die Landschaft ist geprägt von dichter Bebauung verschiedenster Betriebe (großflächig), den überörtlichen Straßen (BAB 3), angrenzender Wohnbebauung im Norden, der Bahnlinie im Norden und der bereits erfolgten baulichen Nutzung im Gebiet. Das Gebiet ist von der freien Landschaft nicht einsehbar. Die Festsetzungen der Deckblätter 1 bis 8 bleiben in vollem Umfang erhalten, es ergeben sich keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild zur bisherigen Planung.

2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte dem Pächter Karl Bachl Betonwerke GmbH & Co. KG zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten verwehrt werden. Die Umweltauswirkungen wären im Bereich der Schutzgüter gleichbleibend.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Durch die bisherigen Planungen der Deckblätter 1 bis 8 werden alle Möglichkeiten ausgeschöpft. Ein Kompensationsbedarf ergibt sich nicht. Grünstrukturen bleiben durchgehend erhalten bzw. werden im Rahmen der 10. Deckblattänderung geringfügig erweitert.

2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um eine von der Firma KBVW GmbH & Co. Vermögensverwaltungs KG als notwendig erachtete Maßnahme zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Betriebes. Planungsalternativen gibt es in diesem Fall nicht.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale des Verfahrens

Bestandsaufnahme und Bewertung sind auf Grundlage des Bebauungsplans Industriegebiet I + II Deckblatt 8 durchgeführt.

3.2 Monitoring

Seitens der Fachstellen wurden bislang keine Hinweise dazu vorgetragen.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Gegenstand der Planung ist die Schaffung einer direkten Verbindung zwischen den Flurnummern 837/4 und 854. Die Firma KBVW GmbH & Co. Vermögensverwaltungs KG plant von ihrer Betriebsfläche auf Flurnummer 837/4 eine Verbindung (Überfahrt Graben) zum westlich gelegenen Flurstück 854, um auf einer Teilfläche dieses Flurstücks den Betrieb erweitern zu können.

Es entstehen keine neuen Bauflächen. Die Grünflächen werden aufgrund des entfallenden Radwegs erweitert. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild sind aufgrund der Wahrung der Grundzüge und der weiterhin gültigen Festsetzungen auszuschließen.

Ein Ausgleich hinsichtlich des Retentionsraumes und der Grünordnung ist nicht notwendig. Schutzgüter werden nicht beeinträchtigt bzw. die getroffenen Festsetzungen stellen sicher, dass keine negativen Auswirkungen entstehen.