

# Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan

## „Mühlviertel Nord-West“ Deckblatt Nr. 10



Fassung vom 30.06.2022

Gemarkung Schwarzach  
Gemeinde Hengersberg  
Landkreis Deggendorf  
Regierungsbezirk Niederbayern

## PLANUNG

Bebauungsplan/  
Grünordnungsplan:



**GeoPlan**

Geoplan GmbH  
Donau-Gewerbepark 5  
94486 Osterhofen  
FON: 09932/9544-0  
FAX: 09932/9544-77  
E-Mail: [info@geoplan-online.de](mailto:info@geoplan-online.de)

.....  
Martin Ribesmeier, B. Eng. (FH)  
Landschaftsarchitektur

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

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Begründung zur Bebauungsplanänderung.....</b>	<b>5</b>
<b>1.1.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen.....</b>	<b>5</b>
<b>1.1.1.</b>	<b>Räumliche Übersicht (ohne Maßstab) .....</b>	<b>5</b>
<b>1.1.2.</b>	<b>Örtliche Planungen .....</b>	<b>6</b>
<b>1.1.2.1.</b>	<b>Flächennutzungsplan .....</b>	<b>6</b>
<b>1.1.2.2.</b>	<b>Regionalplan .....</b>	<b>7</b>
<b>1.1.3.</b>	<b>Anlass, Zweck und Ziel der Planung .....</b>	<b>8</b>
<b>1.1.3.1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Änderung .....</b>	<b>8</b>
<b>1.1.3.2.</b>	<b>Infrastruktur .....</b>	<b>8</b>
<b>1.2.</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes .....</b>	<b>9</b>
<b>1.2.1.</b>	<b>Lage im Ortszusammenhang .....</b>	<b>9</b>
<b>1.2.2.</b>	<b>Gelände .....</b>	<b>9</b>
<b>1.2.3.</b>	<b>Derzeitige Nutzung .....</b>	<b>9</b>
<b>1.2.4.</b>	<b>Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>9</b>
<b>1.2.4.1.</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>9</b>
<b>1.2.4.1.1.</b>	<b>Bauliche Nutzung.....</b>	<b>9</b>
<b>1.2.4.1.2.</b>	<b>Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>9</b>
<b>1.2.4.1.3.</b>	<b>Verkehrerschließung .....</b>	<b>9</b>
<b>1.2.4.1.4.</b>	<b>Ver- und Entsorgung und Immissionsschutz .....</b>	<b>9</b>
<b>1.2.4.1.5.</b>	<b>Gesetzlich geschützte Biotope .....</b>	<b>11</b>
<b>1.3.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>11</b>
<b>1.3.1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>11</b>
<b>1.3.1.1.</b>	<b>Rechtliche Grundlagen.....</b>	<b>11</b>
<b>1.3.1.2.</b>	<b>Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes .....</b>	<b>11</b>
<b>1.3.1.3.</b>	<b>Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes .....</b>	<b>11</b>
<b>1.3.1.4.</b>	<b>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung.....</b>	<b>12</b>
<b>1.3.2.</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....</b>	<b>13</b>
<b>1.3.3.</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>21</b>
<b>1.3.4.</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....</b>	<b>21</b>
<b>1.3.4.1.</b>	<b>Vermeidung und Verringerung .....</b>	<b>21</b>
<b>1.3.4.2.</b>	<b>Ausgleich.....</b>	<b>22</b>
<b>1.3.5.</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten.....</b>	<b>25</b>
<b>1.3.6.</b>	<b>Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....</b>	<b>25</b>
<b>1.3.7.</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....</b>	<b>26</b>
<b>1.3.8.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung.....</b>	<b>27</b>

<b>2.</b>	<b>Textliche Festsetzungen und Hinweise.....</b>	<b>29</b>
<b>2.1.</b>	<b>Textlichen Festsetzungen .....</b>	<b>29</b>
<b>2.1.1.</b>	<b>Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>29</b>
<b>2.1.2.</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>29</b>
<b>2.1.3.</b>	<b>Bauweise .....</b>	<b>29</b>
<b>2.1.4.</b>	<b>Gestalterische Festsetzungen nach Art. 81 BayBO.....</b>	<b>29</b>
<b>2.1.5.</b>	<b>Abstandsflächen .....</b>	<b>29</b>
<b>2.1.6.</b>	<b>Grenzbebauung.....</b>	<b>29</b>
<b>2.1.7.</b>	<b>Textliche Festsetzungen zur Grünordnung .....</b>	<b>30</b>
<b>2.1.7.1.</b>	<b>Ortsrandeingrünung und Gehölzpflanzungen .....</b>	<b>30</b>
<b>2.1.7.2.</b>	<b>Vorhandene, zu erhaltende Gehölze/Bestandsschutz.....</b>	<b>30</b>
<b>2.1.7.3.</b>	<b>Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB .....</b>	<b>30</b>
<b>2.1.8.</b>	<b>Schallschutz.....</b>	<b>30</b>
<b>2.2.</b>	<b>Textliche Hinweise .....</b>	<b>30</b>
<b>2.2.1.</b>	<b>Duldungspflichten .....</b>	<b>30</b>
<b>2.2.2.</b>	<b>Wasserwirtschaft .....</b>	<b>31</b>
<b>2.2.3.</b>	<b>Altlasten / Schadensfälle.....</b>	<b>32</b>
<b>2.2.4.</b>	<b>Schallschutz.....</b>	<b>32</b>
<b>2.2.5.</b>	<b>Rodung von Gehölzen .....</b>	<b>33</b>
<b>3.</b>	<b>Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan .....</b>	<b>33</b>
<b>3.1.</b>	<b>Festsetzungsplan.....</b>	<b>33</b>
<b>3.2.</b>	<b>Schalltechnischer Bericht Nr. S1805044 rev. 2 .....</b>	<b>33</b>

# 1. Begründung zur Bauungsplanänderung

## 1.1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 1.1.1. Räumliche Übersicht (ohne Maßstab)



## 1.1.2. Örtliche Planungen

### 1.1.2.1. Flächennutzungsplan

Die Fläche des Geltungsbereichs ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hengersberg als Allgemeines Wohngebiet gekennzeichnet. Im Westlichen Teil wird eine Ortsrandeingrünung dargestellt. Der Flächennutzungsplan muss nicht angepasst werden.

Die hier als Ortsrandeingrünung dargestellte Fläche, wird im nördlichen Bereich bereits als Betriebsgelände der Firma Axonbiotech genutzt.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan Geltungsbereich schwarz (nicht maßstäblich)



### 1.1.2.2. Regionalplan

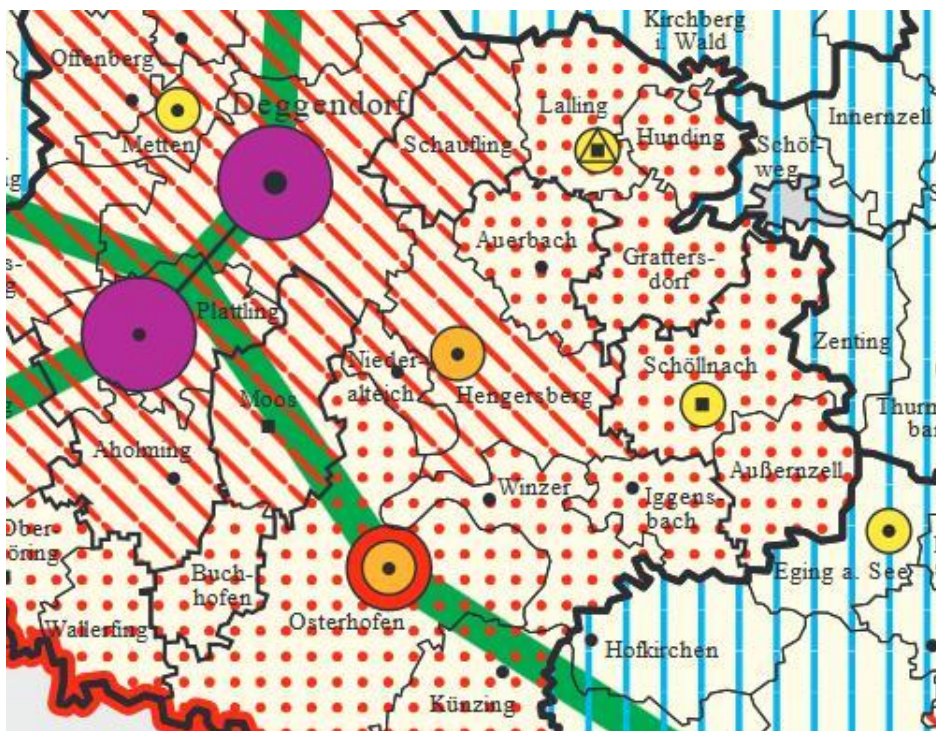
Im Regionalplan der Region Donau-Wald sind für den Geltungsbereich keine besonderen Ziele vorgesehen.

Nördlich des Ortsteils Schwarzach befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“.



Regionalplan Region Donau-Wald (nicht maßstäblich, RISBY 2018)

Die Gemeinde Hengersberg stellt laut Regionalplan ein Unterzentrum dar. Die Gemeinde Hengersberg liegt im Stadt und Umlandbereich im ländlichen Raum.



Karte Raumstruktur (nicht maßstäblich)

### 1.1.3. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

#### 1.1.3.1. Anlass und Ziel der Änderung

Die Marktgemeinde Hengersberg hat mit dem Beschluss vom 23.05.2019 entschieden, den Bebauungsplan „Mühlviertel Nord-West“ durch Deckblatt Nr. 10 zu ändern.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke und ist etwa 2.017 m<sup>2</sup> groß.

7 TF, 7/13, 7/4, 7/29, 380 TF

Die Fläche des Geltungsbereichs ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hengersberg als Allgemeines Wohngebiet und Ortsrandeingrünung ausgewiesen. Das Areal dient der Firma Axonbiotech bereits längerfristig als Betriebsstandort. Mit der Anfertigung des Deckblattes soll Baurecht für eine Leichtbauhalle als Lagerstätte auf dem Firmengelände geschaffen werden.

Das westlich vorhandene Betriebsgebäude wurde als Einzelbauvorhaben genehmigt. Mit dem Deckblatt 10 soll der rechtskräftige Bebauungsplan "Mühlviertel Nord-West" Teile der Deckblätter Nr. 5 und Nr. 6 abgeändert und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Die Bebauungsplanänderung trägt dem Ziel die bestehende örtliche Wirtschaft zu fördern und damit Arbeitsplätze zu sichern bzw. zu schaffen Rechnung. Da sich die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes im allgemeinen Wohngebiet, wie im Satzungsbeschluss der Marktgemeinde Hengersberg (Änderung des Bebauungsplanes „Mühlviertel Nord-West“ durch DB Nr. 6 vom 29. Juli 1999) zur Genehmigung des Betriebes genannt, als „Ausnahme“ gewährt wird, liegt besonderes Augenmerk auf dem Nachbarschaftsschutz. Da sich durch den bereits jahrelang bestehenden Betrieb keine negativen Beeinträchtigungen gezeigt haben, und sich durch eine Lagerstätte vor Ort der Anlieferverkehr verringert, ist durch das Vorhaben mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen.

Hierzu wurde durch das Ingenieurbüro Geoplan ein Schallschutzgutachten (Nr. S1805044) erstellt.

Die neue Lagerstätte ist an der südlichen Grenze des Grundstücks geplant. Durch die Planung werden die Abstandsflächen nach Artikel 6 und 7 der BayBO unterschritten. Unterschreitungen der regulären BayBO-Abstandsflächen sind nur zulässig, sofern der Brandschutz und eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung gewährleistet ist. Eine Überprüfung der o.g. Faktoren hat ergeben, dass diese beim geplanten Vorhaben gewährleistet sind. Zudem überschreitet die Lagerstätte die maximale Grenzbebauung von 15 m. Bei der Lagerstätte handelt es sich um eine Halle ohne Fenster zu benachbarten Wohnbebauungen bzw. ohne Wohn- und Feuerstätten. Trotz der Überschreitung der Gesamtlänge der Grenzbebauung besteht keine negative Beeinträchtigung zum benachbarten Wohnhaus, da die bestehenden Grünstrukturen (Hecke) die Halle größtenteils zum Grundstück abschirmen. Die geplante Lagerstätte wirkt zudem wie eine Lärmschutzwand, sodass das benachbarte Grundstück besser vor dem Betriebslärm, v. a. Lieferverkehr durch Lastkraftwagen und Gabelstapler geschützt ist.

#### 1.1.3.2. Infrastruktur

Die Infrastruktureinrichtungen (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Verkehrserschließung, Stromversorgung) sind für das Gebiet in ausreichender Form vorhanden.



## 1.2. Beschreibung des Plangebietes

### 1.2.1. Lage im Ortszusammenhang

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Landkreis Deggendorf nördlich des Ortskerns von Hengersberg im Ortsteil Schwarzach. Der Geltungsbereich befindet sich am westlichen Rand einer Siedlung im Allgemeinen Wohngebiet. Somit befinden sich von nordöstlicher bis südöstlicher Richtung angrenzend Wohnbebauungen. Nördlich angrenzend an das Firmengelände verläuft die Mühlviertelstraße.

Westlich des Areals befinden sich Parkplätze (nördlich), eine landwirtschaftlich genutzte Wiese und darauffolgend landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen.

### 1.2.2. Gelände

Das Gelände der Baufelder befindet sich nahezu auf einer Ebene (317– 318 m ü.NN).

### 1.2.3. Derzeitige Nutzung

Im Geltungsbereich befindet sich das Firmengelände der Firma Axon Biotech. Daher beschränkt sich die Nutzung auf den Firmenbetrieb.

### 1.2.4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### 1.2.4.1. Städtebauliches Konzept

##### 1.2.4.1.1. Bauliche Nutzung

Mit dem Deckblatt 10 soll Baurecht für eine Leichtbauhalle angestrebt werden.

Der Umfang an Festsetzungen wird auf ein vertretbares Maß reduziert.

Es werden unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, Grenzbebauung und zur Ortsrandeingrünung gemacht.

##### 1.2.4.1.2. Auswirkungen der Planung

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen werden nicht benötigt. Mögliche negative Auswirkungen in Bezug auf die vorhandenen Schutzgüter werden im Umweltbericht abgehandelt und durch festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

Ebenso wird durch Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung eventuell auftretenden negativen Auswirkungen auf das Gesamtbild der Gemeinde Hengersberg entgegengewirkt. Entsprechende Beschränkungen der Nutzung sollen einer ungewollten Entwicklung entgegenwirken.

Negative Auswirkungen durch die Planung (Deckblattänderung) sind nicht zu erwarten.

##### 1.2.4.1.3. Verkehrserschließung

Erschlossen wird das WA von der Staatsstraße 2125 über die Hauptstraße und die Kreisstraße DEG 10 und weiter über die Mühlviertelstraße.

##### 1.2.4.1.4. Ver- und Entsorgung und Immissionsschutz

###### **Schmutzwasser, Strom, Fernmeldeleitungen**

Die gesamte Kanalerschließung erfolgt im Trennsystem. Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in diesem Gebiet bereits vollständig ausgebaut.

### **Oberflächenwasser**

Das auf den neu befestigten Flächen und neuen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal geleitet werden (bei verunreinigtem Oberflächenwasser in geringem Umfang möglich). Oberflächenwasser wird breitflächig versickert.

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist gesichert und erfolgt durch das bestehende Versorgungsnetz. Eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist damit sichergestellt.

Auf eine sparsame Verwendung von Trink- und Brauchwasser entsprechend § 5 (1) Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz wird hingewiesen.

Für den nichtstörenden Gewerbebetrieb im allgemeinen Wohngebiet ist eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup> für 2 Stunden erforderlich. Diese ist durch den Wasserversorger sichergestellt.

### **Stromversorgung, Telekommunikation**

Die Stromversorgung und das Telekommunikationsnetz sind in diesem Gebiet bereits vollständig ausgebaut.

### **Müllentsorgung**

Die Entsorgung des anfallenden Müllaufkommens erfolgt entsprechend den Vorgaben und Empfehlungen des zuständigen Entsorgungsbetriebes.

### **Grad der Versiegelung**

Sonstige Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (z. B. Stellplätze) werden, falls nicht Gründe der Sicherheit entgegen sprechen, wasserdurchlässig ausgeführt.

### **Immissionschutz**

Das Firmengelände befindet sich in einem Allgemeinen Wohngebiet, indem gemäß § 4 BauNVO „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ ausnahmsweise zugelassen werden können.

Das angefertigte Schallgutachten zeigt, dass im Tagzeitraum (6h – 22h) der Immissionsrichtwert an allen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten wird. Lediglich nachts wird der Immissionsrichtwert am Immissionsort IP 1 (nördlich, Fl. Nr. 344/3) aufgrund des Klimageräts um 5,7 dB überschritten. An allen anderen Immissionsorten wird der Richtwert eingehalten bzw. unterschritten.

Für detaillierte Aussagen und Lösungsvarianten zur Einhaltung wird auf das Schallschutzgutachten verwiesen, welches dem Erläuterungsbericht angehängt ist.

#### 1.2.4.1.5. Gesetzlich geschützte Biotope

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des Art 23 des Bayerischen Naturschutzgesetzes werden, soweit im derzeitigen Status vorhanden, nicht gestört. Das Gelände ist aufgrund seiner vorangegangenen und derzeitigen Nutzung nicht als Fläche der freien Natur anzusehen.

Die Auswertung der bekannten Grundlagen und die durchgeführte Kartierung erbrachten keine Hinweise auf Vorkommen relevanter Pflanzenarten 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.

Vorhabenbedingte Schädigungen können sicher ausgeschlossen werden.

### 1.3. Umweltbericht

#### 1.3.1. Einleitung

##### 1.3.1.1. Rechtliche Grundlagen

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.7.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.

Nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist 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.

In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert.

##### 1.3.1.2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke und ist ca. 2.017 m<sup>2</sup> groß.

7 TF, 7/13, 7/4, 7/29, 380 TF

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hengersberg ist der Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet gekennzeichnet. Ebenfalls sind am westlich Rand Grünstrukturen (Wiese/Ortsrandeingrünung) dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Landkreis Deggendorf, im Westen des Ortsteiles Schwarzach der Gemeinde Hengersberg. Auf östlicher Seite des Geltungsbereichs grenzen von Norden bis Süden Wohnhäuser an. Im Westen des Geltungsbereiches grenzen der Firmenparkplatz und darauffolgend von Norden bis Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

##### 1.3.1.3. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Ziele und Inhalte der Bebauungsplanänderung mit integriertem Grünordnungsplan „Mühlviertel Nord-West“ durch Deckblatt Nr. 10 sind den Punkten 1.1 und 1.2 zu entnehmen.

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

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung zu berücksichtigen.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes erfasst. Entsprechende Festsetzungen zur Eingriffsregelung und Grünordnung sind im Bebauungsplan / Grünordnungsplan integriert. 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 bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Biosphärenreservate und gemäß den §§ 25 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 Bundesnaturschutzgesetz
- 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
- Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes
- 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 befindet sich im Naturpark „Bayerischer Wald“.

### 1.3.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden vier Einstufungen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

#### A. Schutzgut Mensch

##### Beschreibung:

Der Geltungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteils Schwarzach. Wohngebäude grenzen direkt an den Geltungsbereich an. Durch den jetzigen Firmenbetrieb besteht keine Beeinträchtigung der Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet. Dazu wurde beim Neubau des zweiten Firmengebäudes eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durch das Ingenieurbüro Greiner (Bericht Nr. 19909/4) angefertigt. Durch die Aufstellung des Deckblattes 10 soll die Genehmigung einer Leichtbauhalle als Lagerstätte erreicht werden. Trotz der zukünftigen Lagerung von Produkten auf dem Firmengelände und damit einher gehenden Verringerung des Anlieferungsverkehrs, ist mit einer geringfügig erhöhten Verkehrsbelastung zu rechnen.

Freizeitnutzung ist im gesamten Geltungsbereich (Ausnahme Privatgärten) derzeit nicht möglich. Ein Rad- bzw. Wanderweg verläuft in ca. 400m Entfernung entlang der Erlachstraße. Dieser wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Für die an den Geltungsbereich angrenzenden Wohnhäuser besteht sehr geringer Sichtbezug zum Geltungsbereich (Gehölzpflanzungen rund um das Gebiet).

Das Areal ist nicht für die Naherholung erschlossen und ist bereits jetzt Großteils durch einen Zaun abgeschlossen und nicht zugänglich. Diesbezüglich besitzt es keine Erlebnisqualität.

##### Auswirkungen:

Die Planung trägt dem Ziel die lokale Wirtschaft zu stärken und Arbeitsplätze zu sichern. Durch den Neubau der Lagerstätte ist mit keiner Erhöhung des Verkehrsaufkommens entlang der Mühlviertelstraße zu rechnen. Durch den Neubau der Lagerhalle sinkt das Lieferverkehrsaufkommen, da die Möglichkeit besteht größere Mengen an Einzelteilen auf dem Firmengelände selbst zu lagern. Trotz dessen wurde ein schalltechnischer Bericht zur Überprüfung der Eignung des Standortes angefertigt. Dieser zeigt, dass der beabsichtigte Neubau einer Lagerhalle auf dem Firmengelände der Axon Biotech GmbH in Hengersberg aus schalltechnischer Sicht möglich ist, wenn gewisse Auflagen eingehalten werden. Für detaillierte Aussagen wird auf den schalltechnischen Bericht Nr. S1805044 verwiesen, welcher im Anhang beigefügt ist. Während der Bauphase ergeben sich geringe zusätzliche Lärm- und Abgasbelastungen durch an- und abfahrende LKW's für die umliegenden Anwohner. Durch betriebsbedingte Schadstoffimmissionen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten (Schutzeinrichtungen vorhanden). Bzgl. der Schadstoffbelastung der Luft sind die entsprechenden Regeln, Anleitungen und Gesetzesvorgaben einzuhalten. Zudem muss eine Schallschutztechnische Untersuchung durchgeführt werden.

Die Möglichkeit der Naherholung und des Naturempfindens werden, da bereits derzeit nicht gegeben, nicht beeinträchtigt.

Es ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Vergleich zur derzeitigen Situation auszugehen.



## B. Schutzgut Tiere und Pflanzen

### Beschreibung:

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum Oberpfälzer und Bayerischer Wald. Der Oberpfälzer bzw. Bayerische Wald ist ein für den gesamten südbayerischen Raum bedeutender Ausbreitungsweg bzw. -raum für Tier- und Pflanzenarten. Durch den Anschluss an den Donaoraum bildet sich darüber hinaus eine durchgehende Achse für Wanderbeziehungen von innereuropäischer Reichweite aus.

Im Geltungsbereich selbst sind durch den bestehenden Betrieb nur wenige naturschutzfachlich wertvolle Strukturen und Lebensräume (Gehölz- bzw. Heckenstrukturen) vorhanden.

Die bereits bebauten und z.T. auch mit Bäumen und Sträuchern bestandenen Teile des Geltungsbereichs werden nachrichtlich in die Planung übernommen, der Bestand bleibt, soweit aus betriebswirtschaftlicher Sicht sinnvoll, bestehen und wird als „zu erhalten“ festgesetzt.

Im Bereich der Leichtbauhalle müssen an südöstlicher Seite des Firmengeländes vereinzelt Heckenstrukturen gerodet werden. Die überplanten Gehölzstrukturen, setzen sich überwiegend aus heimischen Arten, Hasel und Hainbuche, zusammen. Diese werden jedoch eher als Schnitthecke einkategorisiert und wiesen zum Zeitpunkt der Ortseinsicht, März 2018, keine Nester von Heckenbrütern auf.

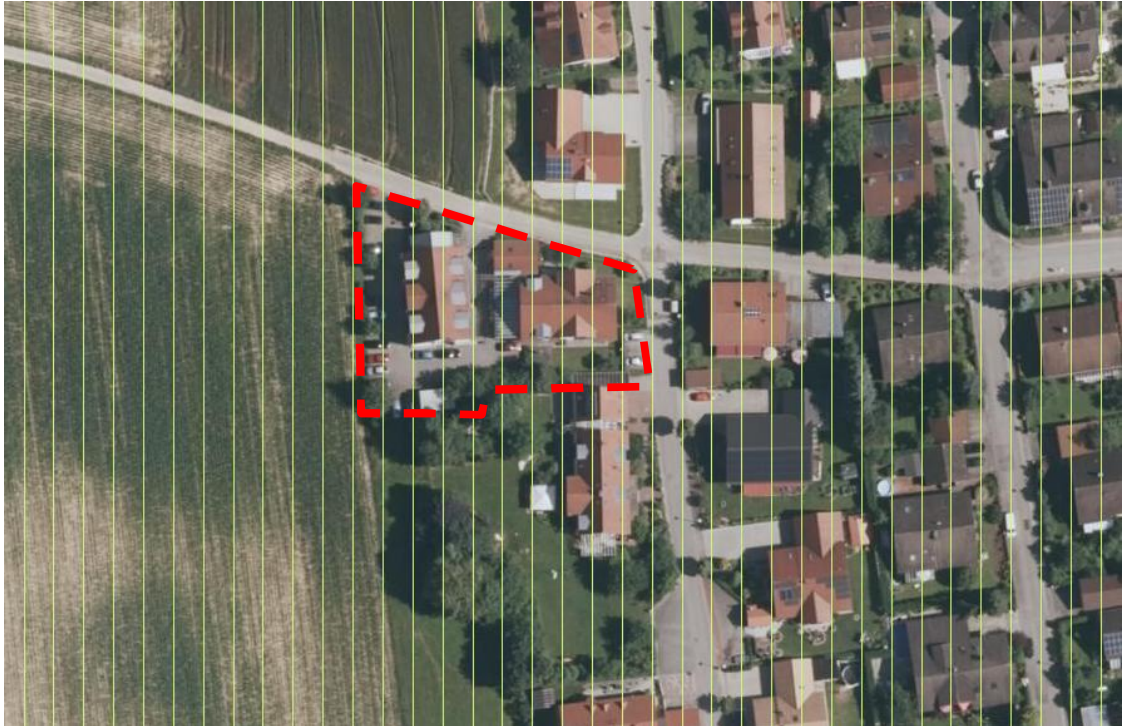
Für angedachte Änderungen wurde der Eingriff ermittelt.

Als Lebensräume kommen auf dem zukünftigen Baufeld folgende Bestände vor:

- Betriebsgebäude
- Parkplatzflächen
- Betriebszufahrten
- LKW Anlieferzone
- Eingrünungsstrukturen
- Privatgarten
- Hecken- bzw. Gehölzstrukturen

Die Potentielle natürliche Vegetation ist als Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald angegeben.

Amtlich kartierte Biotope sind im Geltungsbereich und im weiteren Umgriff nicht vorhanden.



Übersichtskarte Geltungsbereich schwarz, Naturpark „Bayerischer Wald“ grün (nicht maßstäblich, BayernAtlas, 2018)

#### Auswirkungen:

Durch das geplante Vorhaben wird auf bereits zum größten Teil versiegelten Flächen eine Lagerstätte geschaffen. Durch den bestehenden Betrieb kommt dem Geltungsbereich keine naturschutzfachlich wertvolle Bedeutung zu.

Durch die Lage der Halle im bestehenden Firmengelände und die landwirtschaftliche intensive Nutzung des angrenzenden Grünlandes ist davon auszugehen, dass durch das geplante Vorhaben keine Zerstörungen bzw. Beeinträchtigungen von Tieren bzw. Pflanzen und deren Habitaten auftreten werden.

Da lediglich 2-3 Gehölze aus der Hecke entfernt werden müssen, und der restliche Teil bestehen bleibt, ist weiterhin potenzieller Lebensraum für die Fauna gegeben.

Trotz den Vermeidungsmaßnahmen und der Vornutzung findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt.

#### **Baubedingte Auswirkungen**

- temporäre Störungen durch Baumaßnahmen, Emissionen durch Baubetrieb (Lärm, Abgase, Staub, Erschütterungen, notwendige Baufelder); Optische Reize sowie Störwirkungen durch Bau- und Fahrbetrieb (Baustellenverkehr, Anwesenheit von Menschen)

### **anlagenbedingte Auswirkungen**

- Flächeninanspruchnahme und –teilversiegelung für bauliche Entwicklung

### **betriebsbedingte Wirkungen**

- Störwirkungen auf verbleibende naturnahe Randbereiche sowie angrenzende Flächen

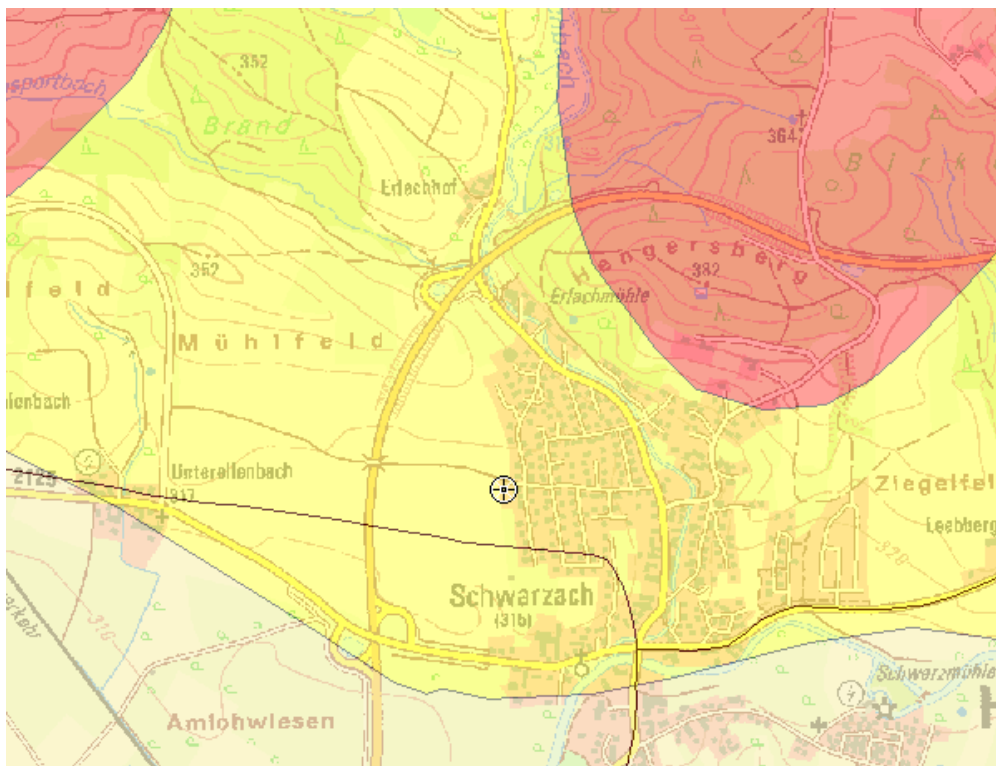
Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" ermittelt. Die Ausgleichsflächen sind an das Bayerische Landesamt für Umwelt, zur Aufnahme in das Ökokataster zu melden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind als gering einzustufen.

## C. Schutzgut Boden

### Beschreibung:

Der Boden ist Teil der obersten Erdkruste und somit als Bindeglied zwischen Atmosphäre und Geosphäre zu betrachten. Er nimmt damit im Ökosystem als Nahtstelle zwischen belebter und unbelebter Umwelt und als Träger von Nahrungsketten eine zentrale Bedeutung im Ökosystem ein. Boden entsteht durch Verwitterung der anstehenden Gesteinsschichten.



Auszug geologische Karte 1:500.000 (FIN-WEB, 2018)

Der Boden im Planungsgebiet wird laut FIN-WEB als Braunkohletertiär i.w.S. (Naabtal, Nordfazies im Molassebecken) bezeichnet. Dieser charakterisiert sich durch das Vorkommen von Ton, Schluff, Sand, Kies, z.T. mit Braunkohle-Einlagerung.

Durch die Bebauung und Versiegelung im Betriebsgelände werden im Bereich der Lagerstätte keine großen Eingriffe in den Boden vorgenommen. Dennoch müssen im südlichen Geltungsbereich (Parkplatz) geringe Erdreichabtragungen stattfinden.

Altlastenvorkommen sind dem Verfasser nicht bekannt.

Auswirkungen:

Aufgrund der bisherigen Bebauung und der Versiegelung auf dem Betriebsgelände sind die Bodenfunktionen im Geltungsbereich bereits gestört.

Der Boden wird innerhalb der Baufelder im Rahmen der im Bebauungsplan/Grünordnungsplan festgesetzten GRZ überbaut und vermutlich versiegelt bzw. befestigt werden.

Zu erhaltende Vegetationsflächen dürfen nicht durch Verdichtung und Lagerung von Material ge- bzw. zerstört werden.

Bzgl. evtl. Auswirkungen auf vorhandene Bodendenkmäler siehe Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

Die Beeinträchtigung des Schutzgut Bodens kann als gering eingeschätzt werden.

D. Schutzgut Wasser

Beschreibung:

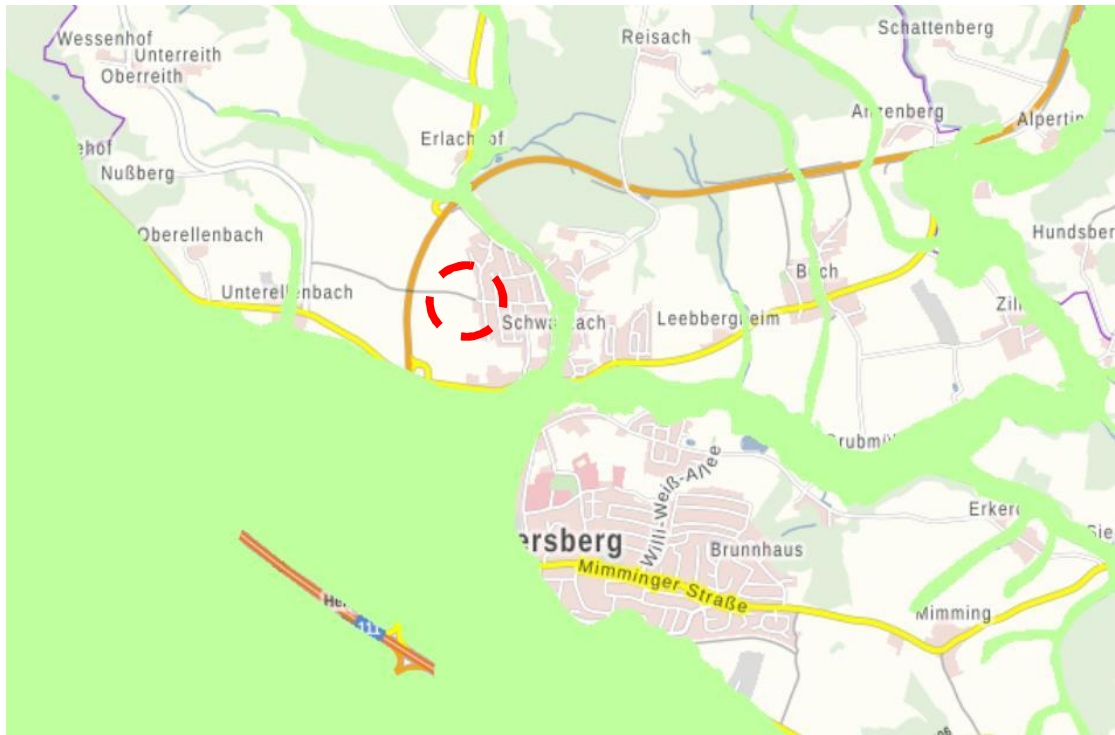
Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und im näheren Umgriff nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet.

Wassersensible Bereiche sind im Umgriff von ca. 300 m um das Vorhaben nicht vorhanden.

Über die Existenz von Quellen, Brunnen oder Hangaustritten ist nichts bekannt.

Aussagen bezüglich des Grundwassers sind detailliert nicht möglich. Der Zustand des Grundwasserkörpers, Kristallin-Vilshofen an der Donau, ist laut Kartendienst der Wasserrahmenrichtlinie in einem mengenmäßig und chemisch guten Zustand. Die Zustandskomponenten Nitrat und Pflanzenschutzmittel befinden sich ebenfalls in einem guten Zustand. Laut UmweltAtlas Bayern sind die Bewirtschaftungsziele bereits erreicht.



Auszug Bayernatlas2020, Wassersensible Bereiche, Maßstabslos,

#### Auswirkungen:

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden Teile des Bodens im Geltungsbereich versiegelt.

Unbelastetes Oberflächenwasser der Gebäude-, Verkehrs- und sonstiger Misch- und Sondergebietsflächen ist in geeigneter Weise großflächig zu versickern.

Fließ- und Stillgewässer werden nicht beeinflusst.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als gering zu bewerten.



## E. Schutzgut Klima

### Beschreibung:

Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 8 °C und 9 °C. Die Jahresniederschlagssumme beträgt für das Gebiet zwischen 800 mm bis 900 mm.

Die Bestandsvegetation der Grundstücksflächen wird in die Planung integriert. Aber auch diese Flächen besitzen derzeit keine großklimatisch wirksamen Vegetationsflächen oder Biomassen.

Klimatisch wertvolle Luftaustauschbahnen werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt da direkt an bestehende Wohnbebauung angeschlossen wird.

### Auswirkungen:

Durch die Bau- und Transporttätigkeit ist während der Bauzeit Staubentwicklung zu erwarten.

Mittelfristig sind klimatische Beeinträchtigungen des Lokalklimas durch die geplanten zusätzlichen Befestigung bzw. Versiegelungen und Überbauungen nicht zu erwarten. Die Verdunstung wird zur bisherigen Situation etwas eingeschränkt, bebaute Flächen erhöhen die Temperaturen.

Aufgrund der Fläche/Lage des Geltungsbereichs, der bereits vorhandenen Bebauung und Nutzung und der geplanten Bepflanzungen ist aber keine erhebliche negative Auswirkung auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind somit als gering einzustufen.

## F. Schutzgut Landschaftsbild

### Beschreibung:

Der Geltungsbereich befindet sich in der naturräumlichen Haupteinheit (SSymank) „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“. Die Untereinheit nach Arten und Biotopschutzprogramm wird Hausstein-Sonnenwald-Bergfuß bezeichnet.

Das Gelände steigt hier vom Donautal zum vorderen Bayerischen Wald an. Die Landschaft setzt im Bereich der Donau überwiegend aus intensiv landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen zusammen. In den höheren Lagen finden sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen. Dennoch sinkt hier die Intensität aufgrund des Reliefs.

Die Landschaft wird häufig von wasserreichen Bächen durchflossen, die die Landschaft gliedern und charakteristisch für die Region sind.

Die Landschaft des Plangebiets selbst und im näheren Umkreis kann noch als gleichmäßig ebene Fläche der Donaurandhöhe angesehen werden. Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich eine Grünstruktur welche als Ortsrandeingrünung das Gebiet zur Landschaft hin abschirmen soll. Darauf folgen landwirtschaftlich genutzte Äcker.

Das Plangebiet ragt in seiner Wertigkeit nicht vom Umgebenden positiv heraus, es besitzt keine Bedeutung für das Landschaftsbild.



Blick von Westen auf das derzeitige Betriebsgelände

Auswirkungen:

Wie bereits zuvor beschrieben, wird es durch die Errichtung der Lagerstätte aufgrund der bestehenden Nutzungen kaum Auswirkungen für die umgebenden Grundstücke geben. Die bereits mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Bereiche werden nachrichtlich in die Planung übernommen.

Die geplante zusätzliche Bebauung wird nur geringen zusätzlich negativen Einfluss auf das Landschaftsbild haben.

Das Wesen des Landschaftsbildes wird sich durch die vorliegende Bauleitplanung nicht ändern.

Es sind nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild festzustellen.

G. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Kulturgüter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Boden- bzw. Baudenkmäler sind laut den Denkmaldaten des BayernAtlas im Süden des Geltungsbereichs an der Hauptstraße gelegen. Diese stellen zum einen frühmittelalterliche Reihengräber (Nr. 47028) und zum anderen die katholische Pfarrkirche St. Peter und Paul (Nr. 112656) dar. Beide werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.



Übersichtskarte Boden- bzw. Baudenkmäler Geltungsbereich schwarz (nicht maßstäblich, BayernAtlas 2018)

#### Auswirkungen:

Auswirkungen auf Bau- bzw. Bodendenkmäler sind nicht zu erwarten.

Sollten bei den Bauarbeiten im Gebiet trotzdem Bodenfunde gemacht werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und die entsprechenden Fachstellen und Behörden zu informieren.

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Deggendorf oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Abs. 2 DSchG: „Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

#### H. Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen vor allem durch die Bodenversiegelung, durch welche Lebensraum für Tiere und Pflanzen, sowie Sickerfläche für Niederschläge verloren geht. Diese wird beim geplanten Vorhaben auf das Nötigste reduziert. Durch die bereits größtenteils versiegelte Fläche im Bereich der Lagerhalle muss lediglich ein sehr kleiner Teilbereich zusätzlicher versiegelt werden. Lärmemissionen belasten Mensch ebenso wie die Tierwelt. Verstärkte Lärmimmissionen treten vor allem während der Bauphase selbst auf. Durch die kurze Dauer sind diese jedoch zu vernachlässigen.

#### 1.3.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Das Areal würde wie bisher bestehen bleiben. Gewerbliche Nutzungen finden weiterhin statt. Das Areal der geplanten Lagerstätte ist bereits größtenteils versiegelt.

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

##### 1.3.4.1. Vermeidung und Verringerung

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sieht der Bebauungs- und Grünordnungsplan folgende Festsetzungen vor:

#### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Durch die Standortwahl werden keine hochwertigen bzw. geschützten Lebensräume in Anspruch genommen.

## SCHUTZGUT BODEN UND WASSER

Zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufes soll das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert werden. Im Bereich der Stellplätze und der Zufahrt finden großflächig wasserdurchlässige Belagsarten Verwendung.

### 1.3.4.2. Ausgleich

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" unter Punkt 3 durchgeführt. Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf in Höhe von ca. 732 m<sup>2</sup> wird mit Hilfe eines Ökokontos erbracht.

Geplante Nutzung:	<b>Neubau Lagerstätte</b>
Flurnummer(n):	7 TF, 7/4, 7/13, 7/29, 380 TF
Gemarkung:	Schwarzach
Größe:	2.017 m <sup>2</sup>
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	WA: 0,4 = Typ A (hoher Versiegelungsgrad)

Bestand und Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes:

Das Gelände des geplanten Wohngebietes wird derzeit größtenteils als Betriebsgelände genutzt. Westlich des Geltungsbereiches folgen landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen. Nördlich, östlich und südlich grenzen an den Geltungsbereich Wohnbebauungen mit Privatgärten an.

Im Zuge werden der Realisierung der Lagerhalle werden vereinzelt Gehölzstrukturen auf dem Betriebsgelände gerodet. Bestehende Eingrünungsstrukturen, welche erhalten bleiben, werden nicht als Eingriff gewertet.

### 1. Heckenstruktur (Lagerfläche) – 75m<sup>2</sup>

- Arten und Lebensräume: Kategorie II  
Gehölze (10 - 25 Jahre)
- Boden: Kategorie II  
Anthropogen geprägter Boden
- Wasser: Kategorie II  
Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen
- Klima und Luft: Kategorie I  
Baulücke mit verdichtet bebautem Umfeld
- Landschaftsbild: Kategorie II  
Ortsrand mit bestehenden Eingrünungsstrukturen

Somit liegt 1 Schutzgut in der Kategorie I und 4 Schutzgüter in Kategorie II vor. Die Gesamteinstufung liegt somit in der Kategorie II → mittlere Bedeutung



Aufgrund der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,4 für das geplante Wohngebiet ist mit einem hohen Nutzungs- bzw. Versiegelungsgrad zu rechnen. (Typ A)

Laut Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Umweltministeriums liegt der Ausgleichsfaktor zwischen 0,8 und 1,0.

Der Kompensationsfaktor von 1 wird angesetzt.

Damit ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf: **75 m<sup>2</sup>**

## **2. Ausgleichserbringung genehmigter FFGP von 2003**

Aufgrund der mangelnden dinglichen Sicherung der Ausgleichsflächen des genehmigten Freiflächengestaltungsplanes von 2003, welche mangels Zustimmung der derzeitigen Eigentümer nicht nachgeholt werden kann, muss dieser Ausgleich im Zuge der Bebauungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 10, nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, neu erbracht werden.

- Arten und Lebensräume: Kategorie I  
Intensivgrünland
- Boden: Kategorie II  
Anthropogen geprägter Boden
- Wasser: Kategorie II  
Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen
- Klima und Luft: Kategorie I  
Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn
- Landschaftsbild: Kategorie I  
Ortsabrundung

Somit liegen 3 Schutzgüter in der Kategorie I und 2 Schutzgüter in Kategorie II. Die Gesamteinstufung liegt somit in der Kategorie I → geringe Bedeutung

Aufgrund der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,4 für das geplante Wohngebiet ist mit einem hohen Nutzungs- bzw. Versiegelungsgrad zu rechnen. (Typ A)

Laut Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Umweltministeriums liegt der Ausgleichsfaktor zwischen 0,3 und 0,6.

Aufgrund fehlender Möglichkeit der Sicherung der bestehenden Eingrünung wurde abweichend zur bisherigen Kompensationsberechnung der Kompensationsfaktor von 0,6 gewählt.

Damit ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

$$\mathbf{1.095 \times 0,6 = 657 \text{ m}^2}$$

Somit ergibt sich ein Gesamtausgleichsbedarf von **732 m<sup>2</sup>**



Die Ausgleichsflächen werden auf einer privaten Ökokontofläche erbracht. Diese befindet sich auf dem Flurstück 901 der Gemarkung Schöllnach, Gemeinde Schöllnach, ebenfalls im Naturraum D63 (Ssymank).



Planische Darstellung Abbuchungsfläche (Abbildung nicht Maßstäblich)

<b>3.3 ZIELZUSTAND</b>				
<i>Biotop- und Nutzungstyp</i>	<i>Biotop-Code</i>	<i>WP</i>	<i>Fläche [m²]</i>	<i>WP Fläche</i>
Mäßig artenreiche seggen- und binsenreiche Feucht- und Nasswiese	G221	9	1.645	14.805
Streubstbestand im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere Ausbildung	B432	9*	2.055	18.495
Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	G212	8	4.155	33.240
* 1 WP Abzug aufgrund der Entwicklungsdauer > 25 Jahre			<b>Gesamt</b>	<b>66.540</b>

<b>3.4 ERMITTLUNG DER ZU ERWARTENDEN AUFWERTUNG</b> (vorbehaltlich weiterer Abstimmungsergebnisse mit den Naturschutzbehörden hinsichtlich der zu erwartenden Aufwertung)				
	<i>WP</i>		<i>WP</i>	<i>WP Aufwertung</i>
Ausgangszustand	24.885	Zielzustand	66.540	<b>zu erwartende Aufwertung</b> <b>41.655</b> <b>5,30 WP/m²]</b>
Aufwertungsfaktor bei Abbuchung einer Kompensationsfläche nach m² =				<b>1,0</b>

<b>7 ABBUCHUNG</b>				
<i>Vorhaben / Eingriff</i>	<i>Abbuchung m²</i>	<i>Rest m²</i>	<i>Datum</i>	<i>Unterschrift</i>
[REDACTED]	875	6.980	26.11.2019	A. Ortner
BV Axonbiotech, Flur-Nr. 7 TF, 7/13, 7/29, 380 TF, Gmkg. Schwarzach	732	6.248	16.10.2020	A. Ortner

Der nach § 1a Abs. 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB erforderliche Ausgleich von 732 m² für die Errichtung der Lagerhalle am Firmenstandort der Axonbiotech GmbH ist somit erbracht.

1.3.5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Überlegungen zu Standortalternativen wurden angestellt. Aufgrund der bestehenden Betriebsgelände und dem Grad der Versiegelung im Geltungsbereich handelt es sich um einen idealen Standort für die Errichtung der Lagerstätte. Grundsätzliche Planungsalternativen auf der Fläche scheinen aufgrund des Grundstückszuschnitts, der Orientierung und der gegebenen Bebauung und Erschließung/Versiegelung nicht sinnvoll.

1.3.6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Als Datengrundlage wurden der Flächennutzungsplan, der Regionalplan Donau-Wald, die Biotopkartierung Bayern, der BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat und das bis-Bayern zugrunde gelegt. Die Plangrundlagen wurden durch Begehungen im April 2018 ergänzt. Auch das Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Deggendorf wurde zugrunde gelegt. Die Eingriffsregelung wurde gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" abgearbeitet.



### 1.3.7. Maßnahmen zur Überwachung (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 Kontrolle der Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen während der Bauphase und auf die Pflege und Entwicklung der Gehölzpflanzungen beschränken.

### 1.3.8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke und ist ca. 2.676 m<sup>2</sup> groß.

7 TF, 7/13, 7/4, 7/29, 380 TF

Die Fläche des Geltungsbereichs ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hengersberg als allgemeines Wohngebiet und Ortsrandeingrünung gekennzeichnet.

Erschlossen wird das Gebiet von der Staatsstraße 2125 im Süden über die Hauptstraße, weiter über die Kreisstraße DEG 10 und die Mühlviertelstraße.

Die Planung trägt dem Ziel die bestehende örtliche Wirtschaft zu fördern und damit Arbeitsplätze zu sichern bzw. zu schaffen Rechnung.

Durch die geplanten Vorhaben kommt es zu keiner zusätzlichen Lärmbelastung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen bzw. Lieferverkehr. Lediglich während des Baubetriebes und durch den Baubetrieb können temporäre Lärmemissionen.

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzwürdigkeit der Nachbarschaft und der Bediensteten vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde eine schallschutztechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro GeoPlan durchgeführt.

Durch betriebsbedingte Schadstoffimmissionen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten (Schutzeinrichtungen vorhanden). Bzgl. der Schadstoffbelastung der Luft sind die entsprechenden Regeln, Anleitungen und Gesetzesvorgaben einzuhalten.

Die Möglichkeit der Naherholung und des Naturempfindens werden, da bereits derzeit nicht gegeben, nicht beeinträchtigt werden.

Amtlich kartierte Biotope werden nicht zerstört oder gestört.

Trotz Vermeidungsmaßnahmen findet ein Eingriff in Natur und Landschaftsbild statt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" ermittelt.

Oberflächengewässer sind durch die Bauleitplanung nicht negativ betroffen.

Die Höhe des Grundwasserspiegels ist, aufgrund der Bestandsbebauung und der Art des Eingriffs vermutlich unerheblich.

Hinsichtlich des Klimas ist zur derzeitigen Nutzung keine erhebliche Veränderung zu erwarten.

Das Wesen des Landschaftsbildes wird sich durch die vorliegende Bauleitplanung nicht ändern.

Auswirkungen auf die benachbarten Bodendenkmäler sind zunächst nicht gegeben. Sollten bei den Bauarbeiten im Wohngebiet trotzdem Bodenfunde gemacht werden, sind diese zu melden.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Boden	gering
Wasser	gering
Klima und Luft	gering
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	-

## 2. Textliche Festsetzungen und Hinweise

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Mühlviertel Nord-West“ bleibt inhaltlich in vollem Umfang bestehen.  
Die nachfolgend aufgeführten Änderungen gelten lediglich für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 10.

### 2.1. Textlichen Festsetzungen

#### 2.1.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet  
Ausnahmen nach §4 Abs. 3 BauNVO sind zulässig.

#### 2.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ § 19 Abs. 1-3 BauNVO  
Die max. zulässige **GRZ** ist mit **0,4** festgesetzt.  
Die max. zulässige **GFZ** ist mit **0,5** festgesetzt.  
Wandhöhe: talseitig nicht über 4,5 m ab natürlicher Geländeoberfläche;  
Bei Pultdach firstseitige Wandhöhe max. 6,5 m  
Parkplätze sind wasserdurchlässig mit Rasengittersteinen zu befestigen.  
Wasserdurchlässige Versiegelungen dürfen zur Hälfte bei der Ermittlung der Grundfläche angesetzt werden. Eine Überschreitung der GRZ für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, ist zulässig. Die zulässige Grundfläche darf bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

#### 2.1.3. Bauweise

Offene Bauweise

#### 2.1.4. Gestalterische Festsetzungen nach Art. 81 BayBO

Dachform: Satteldach / Pultdach  
Dachneigung: 32° - 38° / 5° - 12°  
Dachdeckung: in naturroten Farben

#### 2.1.5. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen der BayBO (gem. Art 6 und 7) sind einzuhalten.  
Bei Parzelle Nr. 28 ist eine Unterschreitung der Abstandsflächen unter Einhaltung der Baulinie zulässig. Eine Abstandsflächenübernahme ist im konkreten Einzelbauvorhaben nachzuweisen und zu sichern.

#### 2.1.6. Grenzbebauung

Die Einhaltung der Länge von Grenzbebauungen gem. Art 6 BayBO ist vorgeschrieben.

In Parzelle 28 ist eine Überschreitung der Gesamtlänge von Grenzbebauungen von 15 m zulässig.

#### 2.1.7. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

##### 2.1.7.1. Ortsrandeingrünung und Gehölzpflanzungen

Je 300 qm Grundstücksfläche ist ein Groß-, bzw. Kleinbaum zu pflanzen. Bevorzugt sollten Obst - und Nussbäume als Hochstamm gepflanzt werden.

Bereits bestehende Bäume können angerechnet werden.

##### 2.1.7.2. Vorhandene, zu erhaltende Gehölze/Bestandsschutz

Im Plan kenntlich gemachte Gehölzbestände sind zu erhalten und der Pflege zuzuführen. Diese Strukturen sind vor Veränderung zu bewahren, entsprechend dem Bestand zu pflegen und während der Bauzeit fachgerecht zu sichern.

##### 2.1.7.3. Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

Die Erbringung des erforderlichen Ausgleichs (732 m<sup>2</sup>) erfolgt auf einer privaten Ökokontofläche. Diese befindet sich auf dem Flurstück 901 der Gemarkung Schöllnach in der Gemeinde Schöllnach.

##### Meldung:

Die Ausgleichsflächen sind zu unterhalten und rechtlich zu sichern. Die Sicherung hat in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern zu erfolgen. Die Ausgleichsfläche ist dem Bay. Landesamt für Umwelt zur Eintragung in das Bay. Ökoflächenkataster zu melden.

#### 2.1.8. Schallschutz

- Ausnahmen nach §4 Abs. 3 BauNVO sind zulässig.
- Im Rahmen der Antragstellung des jeweiligen Bauvorhabens ist der Nachweis zu erbringen, dass es sich dabei um nichtstörendes Gewerbe handelt.

Für zukünftige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen gemäß TA-Lärm zu führen.

#### 2.2. Textliche Hinweise

##### 2.2.1. Duldungspflichten

- Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung: Die durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu dulden.
- Die Bundesstraße B 533 befindet sich in ca. 300 m nordwestlich der Planfläche. Durch die Nähe und geringe Abschirmung ist mit Schallemissionen durch den Verkehr zu rechnen.



## 2.2.2. Wasserwirtschaft

- Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – AwSV) zu erfolgen.
- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
- Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbesondere Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte, ist nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrunds ist zu überprüfen.
- Sofern eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein sollte, weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer nur in gepufferter Form zulässig ist. Das heißt, es darf dem Vorfluter künftig nicht mehr und nicht in verschärfter Form Wasser zufließen, als dies jetzt bei natürlichen Verhältnissen gegeben ist. Es wird empfohlen die möglicherweise erforderlichen Flächen für Rückhaltemaßnahmen im Zuge des Bebauungsplanes bereits auszuweisen.
- Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein. Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden. Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.
- Für das Einleiten von Niederschlagswasser ist dann keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn die Voraussetzungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRE-NOG) bzw. der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vorliegen. Dies ist vom Planer in eigener Verantwortung zu prüfen. Auch für eine erlaubnisfreie Versickerung ins Grundwasser bzw. Einleitung in Oberflächengewässer sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u. a. TRENOG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.
- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig. Bei einer geplanten Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter sollten diese Materialien vermieden werden.
- Für Versickerungsanlagen wird eine Fläche von ca. 15 Prozent der zu entwässernden Fläche benötigt. Dieser Flächenbedarf sollte bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

- Nach Frostperioden und bei sehr hohen Grundwasserständen können Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt sein.
- Planen Sie alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher als die umgebende Geländeoberfläche.
- Treffen Sie Vorkehrungen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

### 2.2.3. Altlasten / Schadensfälle

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

### 2.2.4. Schallschutz

Durch folgende Maßnahmen kann ein ausreichender Lärmschutz für die Anwohner sichergestellt werden:

- Die Betriebszeit ist auf den Zeitraum von 7.00 – 20.00 Uhr zu beschränken.
- Der Zuliefer-Verkehr, sowie Be- und Entladevorgänge sind auf den Zeitraum von 7.00 – 20.00 Uhr zu beschränken.
- Die Anzahl der Anlieferungen/Tag ist wie folgt zu beschränken: maximal drei Lkw, maximal fünf Transporter.
- Arbeiten im Freien sind unzulässig, ausgenommen Verladearbeiten.
- Die Außenbauteile der neuen Lagerhalle müssen mindestens folgende bewertete Schalldämm-Maße aufweisen:

R'w, Wand	25 dB (Iso-Paneele)
R'w, Dach	25 dB (Iso-Paneele)
R'w, Fenster	20 dB (Einfachfenster)
R'w, Tür	15 dB (Einfachtüre)
R'w, Tor	15 dB (Rolltor)

Die aufgeführten Schalldämm-Maße sind mittels Datenblatt der Hersteller nachzuweisen.

- Während lauter Arbeiten sind die Wandöffnungen der Lagerhalle geschlossen zu halten.
- Das Klimagerät im Freien muss mittels Lärmschutzwand (Höhe 2 m über GOK) abgeschirmt werden. Die Lage kann der Planzeichnung entnommen werden.

Hinweis: Lärmschutzwände müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von 25 dB bzw. ein Flächengewicht von 15 kg/m<sup>2</sup> aufweisen und sind fugen- und flächendicht auszuführen.

#### 2.2.5. Rodung von Gehölzen

Gemäß Art. 16 BayNatSchG und § 39 BNatSchG ist die Umsetzung der erforderlichen Rodung außerhalb der Vogelbrutzeit geboten.

### 3. Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan

#### 3.1. Festsetzungsplan

#### 3.2. Schalltechnischer Bericht Nr. S1805044 rev. 2

