



ENTWURF

Flächennutzungsplanänderung Deckblatt Nr. 34 „GE Logistikhalle Kuchlbauer“ in Abensberg

Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

BEGRÜNDUNG

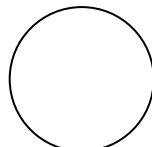


Übersichtslageplan

Stadt Abensberg, 12.09.2022

Herr Dipl.-Ing. Huber

Herr Bürgermeister Dr. Brandl



Herr Fröschl

Inhaltsverzeichnis

A Begründung.....	4
A.1 Anlass und Erfordernis	4
A.2 Verfahren	5
A.3 Ausgangssituation.....	5
A.3.1 Lage und Größe	5
A.3.2 Topographische Verhältnisse	5
A.3.3 Eigentumsverhältnisse.....	5
A.3.4 Nutzungen	5
A.3.5 Verkehrserschließung	6
A.4 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen	6
A.4.1 Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan	6
A.4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan	6
A.4.3 Naturschutzrecht	7
A.5 Planinhalt.....	7
A.5.1 Planungsziele	7
A.5.2 Räumlicher Geltungsbereich	7
A.5.3 Art der baulichen Nutzung	7
A.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	7
A.6.1 Verkehrserschließung	7
A.6.2 Stromversorgung	8
A.6.3 Gasversorgung	8
A.6.4 Wasserversorgung.....	8
A.6.5 Abwasserbeseitigung / Entwässerung	8
A.6.6 Grundwasser	8
A.6.7 Hochwasser.....	8
A.6.8 Gewässer und wild abfließendes Wasser	9

A.6.9 Telekommunikationsnetz	9
A.6.10 Immissionsschutz	11
A.6.11 Altlasten.....	11
A.6.12 Denkmalschutz.....	11
A.6.13 Anlagen der Bayernwerk AG.....	11
A.7 Umweltbericht	13
B Rechtsgrundlagen.....	26

Begründung zur Flächennutzungsplanänderung durch das Deckblatt Nr. 34

„Logistikhalle Kuchlbauer“

Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Die Stadt Abensberg beabsichtigt ein Gewerbegebiet für einen einheimischen Betrieb zu realisieren. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird gezielt die rechtliche Grundlage für die Förderung der Wettbewerbsfähigkeit der bayerischen mittelständischen Unternehmen geschaffen.

Das geplante Gewerbegebiet ist durch seine Lage an der B16 und in der Nähe der Bundesautobahn A93 unter dem Aspekt der Erschließung und Erreichbarkeit sehr günstig gelegen. Der einheimische Betrieb, welcher nahe der Stadtmitte liegt, möchte den Logistischen Teil auslagern. Somit würde eine enorme verkehrstechnische Entlastung im Kern von Abensberg entstehen. Entstehen sollen auf den Flurnummern 2831, 2837 und 2837/19 der Gemarkung Abensberg, eine Logistikhalle mit Büros, Park- und Lagerfläche, ein Tank- und Waschplatz, sowie eine Schnellbauhalle. Die Logistikhalle soll die erste klimaneutrale Halle in Deutschland werden. Durch Fassadenbegrünungen und Solarnutzung wird die Halle energieautark entwickelt. Genauer in der Begründung des Bebauungsplanes in der Betriebsbeschreibung. Der gesamte Geltungsbereich mit den Flurnummern 2831, 2837, 2837/19, 804/36 (TF), 2837/58 (TF), 2851/7 (TF), 2808/2 (TF), 2785/5 (TF), jeweils Gemarkung Abensberg weist eine Fläche von ca. 32.754 m² auf.



Abb. Übersichtslageplan
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2020

A.2 Verfahren

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom ____ beschlossen, den Flächennutzungsplan „GE Logistikhalle Kuchlbauer“ mit dem Deckblatt Nr. 34 zu ändern.

Das geplante Verfahren wird zweistufig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom ____ bis ____ statt. Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand vom ____ bis ____ statt.

Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom ____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ beteiligt. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom ____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Abensberg hat mit Beschluss des Stadtrates vom ____ die Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 5 BauGB in der Fassung vom ____ als Satzung festgestellt.

A.3 Ausgangssituation

A.3.1 Lage und Größe

Das Planungsgebiet „GE Logistikhalle Kuchlbauer“ der Stadt Abensberg gehört zum Landkreis Kelheim. Es grenzt im Westen an die B16 an, Im Süden verläuft die St 2144. Nördlich und Östlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Die Entfernung zur Stadtmitte und zum bestehenden Brauereigelände beträgt ca. 2 km. Die A93 liegt in einer Entfernung von ca. 6 km.

Die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 2831, 2837 und 2837/19 der Gemarkung Abensberg, weisen eine Gesamtfläche von ca. 28.821 m² auf. Der gesamte Geltungsbereich weist eine Gesamtfläche von ca. 32.754 m² auf. Ein Verkehrsgutachten hat ergeben, dass im Kreuzungsbereich ein Kreisverkehr entstehen muss. Der gesamte Geltungsbereich mit den Flurnummern 2831, 2837, 2837/19, 804/36 (TF), 2837/58 (TF), 2851/7 (TF), 2808/2 (TF), 2785/5 (TF), jeweils Gemarkung Abensberg weist eine Fläche von ca. 32.754 m² auf.

A.3.2 Topographische Verhältnisse

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um ein von Süd nach Nord fallendes Gelände in einer Höhenlage von ca. 370,5 m ü. NN bis ca. 369 m ü. NN.

Von Ost nach West bleibt das Gelände nahezu auf 369,8 m ü NN.

A.3.3 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz.

A.3.4 Nutzungen

Auf dem überplanten Grundstück befand sich seit mehreren Jahren ein Betrieb für die Herstellung von Betonsteinen. Die bestehenden Gebäude auf dem Grundstück werden seit Jahren nicht mehr benutzt.

A.3.5 Verkehrserschließung

Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt von Südosten über den bestehenden Steinweg. Ein Kreisverkehr wird im Kreuzungsbereich der Zufahrt zur B16 realisiert.

Überörtliches Verkehrsnetz

Unmittelbar nächstgelegene, bedeutende, regionale Verkehrsverbindung stellt die Bundesstraße B16 nach Ingolstadt und Regensburg dar. Diese läuft entlang der Westseite des Planungsgebietes. Als weitere überregionale Verkehrsverbindung ist die Bundesautobahn A93 (München – Regensburg) in ca. 6 km Entfernung mit der Anschlussstelle Abensberg zu nennen. Aus dieser erschließungs- und verkehrsgünstigen Lage ergeben sich besonders zukunftsfähige Standortbedingungen für das neue Gewerbegebiet.

A.4 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

A.4.1 Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Der Regionalplan der Region Regensburg (11) ordnet die Stadt Abensberg dem allgemeinen ländlichen Raum zu, jedoch in einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Die Stadt ist als Mittelzentrum gekennzeichnet.

A.4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. Im Parallelverfahren wird ein Bebauungsplan aufgestellt.



Abb. Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

A.4.3 Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt außerhalb von nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, Ramsar, Naturpark bzw. FFH- oder SPA-Gebiet).

A.5 Planinhalt

A.5.1 Planungsziele

Folgende Planungsziele stellen die Eckpunkte der Flächennutzungsplanänderung dar:

- Schaffung einer Gewerbefläche für einen einheimischen Betrieb für Logistikabwicklungen und Büros, ein Tank- und Waschplatz, Lager- und Parkplatz sowie eine Schnellbauhalle.

Folglich wäre eine enorme verkehrstechnische Entlastung in der Stadtmitte zu erwarten, da die Logistikabwicklungen der Brauerei nicht mehr im Ortskern stattfinden. Ebenso wird durch den Bau des Kreisverkehrs ein gefährlicher Knotenpunkt in Abensberg entlastet.

A.5.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 2831, 2837 und 2837/19, Gemarkung Abensberg weisen eine Gesamtfläche von ca. 28.821 m² auf. Der gesamte Geltungsbereich mit den Flurnummern 2831, 2837, 2837/19, 804/36 (TF), 2837/58 (TF), 2851/7 (TF), 2808/2 (TF), 2785/5 (TF), jeweils Gemarkung Abensberg weist eine Fläche von ca. 32.754 m² auf.

A.5.3 Art der baulichen Nutzung

Auf dem überplanten Gelände soll ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO entstehen für eine Logistikhalle mit Büros, Park-, Lager-, Wasch- und Tankplatz und einer Schnellbauhalle.

A.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.1 Verkehrserschließung

Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt von Südosten über den bestehenden Steinweg. Ein Kreisverkehr wird im Kreuzungsbereich der Zufahrt zur B16 realisiert.

Überörtliches Verkehrsnetz

Unmittelbar nächstgelegene, bedeutende, regionale Verkehrsverbindung stellt die Bundesstraße B16 nach Ingolstadt und Regensburg dar. Diese läuft entlang der Westseite des Planungsgebietes. Als weitere überregionale Verkehrsverbindung ist die Bundesautobahn A93 (München – Regensburg) in ca. 6 km Entfernung mit der Anschlussstelle Abensberg zu nennen. Aus dieser erschließungs- und verkehrsgünstigen Lage ergeben sich besonders zukunftsfähige Standortbedingungen für das neue Gewerbegebiet.

A.6.2 Stromversorgung

Das Plangebiet wird durch die Bayernwerke Altdorf mit elektrischer Energie versorgt.

A.6.3 Gasversorgung

Für die Erdgasversorgung der Stadt Abensberg ist zuständig:

Erdgas Südbayern GmbH
Münchner Str. 14
93326 Abensberg

A.6.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den vorhandenen Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes sichergestellt.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist langfristig gewährleistet.

A.6.5 Abwasserbeseitigung / Entwässerung

Im Plangebiet wird das anfallende Schmutzwasser im Trennsystem über Sammelleitungen der kommunalen Kläranlage zugeführt.

Weitere Festlegungen und Abstimmung des Entwässerungskonzeptes sind im Zuge der Erschließungsplanung in Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut und dem Landratsamt Kelheim durchzuführen.

PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig mit Rasenpflaster, Schotterrasen oder mit wassergebundenen Decken zu befestigen.

Die Bodenversiegelung wird auf das unumgängliche Mindestmaß beschränkt. Das anfallende Regenwasser kann versickern. Die Versickerung des Niederschlagswassers wird auf dem Grundstück stattfinden. Genaueres im Gutachten, welches sich im Anhang befindet.

A.6.6 Grundwasser

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Durch die vorgesehene Nutzung ist bei der Einhaltung aller Vorschriften keine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität und der Grundwasserneubildung zu erwarten.

Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 34 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 17 bzw. 17 a BayWG wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

A.6.7 Hochwasser

Im gesamten Planungsgebiet besteht keine Hochwassergefährdung.

A.6.8 Gewässer und wild abfließendes Wasser

Bauliche Anlagen sind vielfältigen Gefahren durch Wasser ausgesetzt. Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes ist hier mit wild abfließendem Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze zu rechnen. Geeignete Vorsorgemaßnahmen zur Schadensvermeidung sollten vorgesehen werden (z. B. Objektschutzmaßnahmen wie die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeneiveau). Ferner muss mit Hang- / Schichtwasser gerechnet werden. Das Wasserwirtschaftsamt Landshut empfiehlt daher, Keller oder vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen. Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums (www.bmub.bund.de; Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel“).

A.6.9 Telekommunikationsnetz

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Zum Zweck der Koordinierung ist der Telekom mitzuteilen, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung wird darauf hingewiesen, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

Es ist sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.

- Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist, zu beachten.

Es wird seitens der Telekom darauf hingewiesen, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung zu setzen:

Deutsche Telekom Technik GmbH
T NL Süd, PTI 12
Bajuwarenstr. 4
93053 Regensburg
Tel. 0800-3309 747

Im Einmündungsbereich der neuen Straße befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Anlagen der Telekom ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort,

Fax: 0391-580213737,
Email: Planauskunft.Sued@telekom.de,

in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH muss weiterhin gewährleistet bleiben. Die Verkehrswege sind im Rahmen der Wirtschaftlichkeit und technischer sowie konstruktiver Machbarkeit so an die vorhandenen Telekommunikationslinien anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Straßennamen:

Die Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern im geplanten Neubaugebiet sind schnellstmöglich der Telekom zuzusenden. Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.

Hierzu kann - wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen - auch folgende zentrale Email-Adresse des PTI 12 Regensburg verwendet werden:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de.

Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, ist der Name des bauausführenden Ingenieurbüros der Telekom mitzuteilen, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.

A.6.10 Immissionsschutz

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes stellt eine zusätzliche Belastung der Umwelt dar, die bei Einhaltung aller gesetzlichen Vorschriften im zulässigen Rahmen bleibt. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des geplanten Gebiets, außerhalb der Ortschaft, bleiben Wohngebiete von erhöhter Verkehrsbelastung und möglichen Emissionen aus dem Gewerbegebiet verschont. Auf das Immissionsschutzgutachten im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

A.6.11 Altlasten

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten ist ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Kelheim empfohlen. Die Altlasten wurden sachgerecht entfernt.

A.6.12 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Die Bauträger und die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Keramik-, Metall- oder Knochenfunde, die bei Erdarbeiten zu Tage kommen, sind umgehend dem zuständigen Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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.

A.6.13 Anlagen der Bayernwerk AG

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen (siehe Merkblatt über

Baumstandorte und unterirdische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen, bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125). Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,50 m rechts und links zur Trassenachse. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind der Bayernwerk AG, Netzcenter Altdorf, Eugenbacher Str. 1, 84032 Altdorf vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer sowie Aufforstungen.

Vor Baubeginn der Verlegung der Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit den Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger abzustecken. Für die Ausführung der Leitungsarbeiten ist die Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass die Bayernwerk AG über die Stationsgrundstücke verfügen kann. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW`s mit Tieflader befahren werden können.

A.7 Umweltbericht **nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2, Nr. 2**

1.1 INHALT

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans einschließlich der Beschreibung und Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang, sowie Bedarf und an Grund und Boden des geplanten Vorhabens.

Im Südosten der Stadt Abensberg soll ein Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO entstehen. Zweck des geplanten Gewerbegebiets ist es die planlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Logistikhalle für die örtliche Brauerei Kuchlbauer zu schaffen. Der Betrieb der Fa. Kuchlbauer befindet sich nahe der Stadtmitte von Abensberg. Durch die Auslagerung des logistischen Teils würde eine enorme Entlastung des Innerstädtischen Verkehrs erfolgen.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend östlich der B 16. Die Autobahn A 93 befindet sich in einer Entfernung von ca. 6 km östlich des Geltungsbereichs. Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 2831, 2837 und 2837/19 in der Gemarkung Abensberg und hat eine Gesamtfläche von 2,8821 ha.

Der Geltungsbereich kann als ebenflächig bezeichnet werden. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 2831 befand sich vor mehreren Jahren ein Betrieb für die Herstellung von Betonsteinen. Die bestehenden Gebäude werden seit vielen Jahren nicht mehr genutzt und sollen im Zuge der Erschließungsmaßnahmen abgebrochen werden. Auf Fl. Nr. 2837/19 befindet sich ein älteres Wohnhaus das im Zuge der Erschließungsmaßnahmen abgebrochen werden soll. Die Fl. Nr 2831 ist eine Ackerbrache ohne Vorkommen von geschützten Pflanzen.



Fl. Nr. 2837 derzeitiger Zustand des Gebiets (Ausschnitt) – Blick von Südost nach Nordwest



Fl. Nr. 2837 derzeitiger Zustand des Gebiets (Ausschnitt) – Blick von Süden nach Norden



Fl. Nr. 2837 derzeitiger Zustand des Gebiets (Ausschnitt) – Blick von Südwesten nach Nordosten



Fl. Nr. 2837/ 19 älteres Wohnhaus – Blick von Osten nach Westen



Blick von Fl. Nr. 2831 zur Nordgrenze des Geltungsbereichs

2 FACHGESETZE - FACHPLÄNE

Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Folgende Fachgesetze bilden die Grundlage des Umweltberichts in der Bauleitplanung:

- EU Richtlinie 2001/42/EG: Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme.
- § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes, der Landespflege
- § 1 BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz
- § 2 Abs. 4 BauGB: Vorschriften über die Umweltprüfung
- § 2a BauGB: Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan / Landschaftsplan ist die zur Bebauung vorgesehene Fläche als landwirtschaftliche Fläche eingetragen.

Der Flächennutzungsplan / Landschaftsplan wird im Parallelverfahren mit Deckblatt Nr. 34 zu einem Gewerbegebiet geändert.

Die Fläche Fl. Nr. 2837 wurde vor längerer Zeit zur Herstellung von Betonsteinen verwendet. Die Fl. Nr. 2831 ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft eingetragen.

Ein Verkehrsgutachten hat ergeben, dass zur Bewältigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Kreuzungsbereich an der St. 2144 ein Kreisverkehr entstehen muss. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungs- / Grünordnungsplan reduziert bzw. durch Ausgleichsflächen ausgeglichen.

Wie im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ dargestellt wird sollen einerseits das Bauen gefördert und gleichzeitig umweltschützende Belange berücksichtigt werden.

Rechtliche Grundlagen dafür sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS 2414), das durch Art. 6 des Gesetzbuches vom 20.10.2015 (BGBl. IS 1722) geändert worden ist.

Umweltschützende Belange werden durch folgende Zielvorgaben formuliert:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts
- Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen
- Darstellen von geeigneten Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs.

Festsetzungen zur Reduzierung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanze, Wasser, Klima, Luft und des Landschaftsbildes werden im Bebauungsplan getroffen.

In der dazugehörigen naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden die Flächen unter Berücksichtigung der zulässigen geplanten Nutzung im Verhältnis zum derzeitigen Zustand bewertet und die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Die konkrete Festlegung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens.

3 BESTANDSAUFNAHME

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich beeinträchtigt werden.

Das Planungsgebiet befindet sich auf Fl. Nr. 2831, 2837 und 2837/19 in der Gemarkung Abensberg. Das Gelände kann als ebenflächig bezeichnet werden. Das Gelände fällt von Norden nach Süden um ca. 150 cm von Osten nach Westen ist das Gelände weitgehend waagrecht.

Im gesamten Geltungsbereich befinden sich keine schützenswerten Gehölzbestände. Entlang der Ostgrenze befinden sich vereinzelte Gehölze bestehend aus (Feldahorn, Birke, Esche, Weide, Pappel Ahorn und Kirsche – Bestandhöhe 7 bis 10 m). Dieser Gehölzbestand wird durch die geplante Logistikhalle nicht beeinträchtigt und bleibt erhalten. Entlang der Nordgrenze befinden sich ebenfalls vereinzelte Gehölzbestände. Die Rodung dieser Gehölze wird durch eine 10 m breite Gehölzpflanzung am Nordrand des Geltungsbereichs ausgeglichen. Der erforderliche Ausgleich wird auf der Fl. Nr. 927 in der Gemarkung Abensberg und Fl. Nr. 630 in der Gemarkung Altdürnbuch erbracht.



Gehölzbestand entlang der Ostgrenze



Gehölzbestand entlang der Nordgrenze

Eine saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) wurde nicht durchgeführt. Auf Grund der geringen Größe des geplanten Bereichs und der bisherigen intensiven, gewerblichen Nutzung (Abstellplatz für Neuwagen, Betonwerk) kann jedoch mit hoher Sicherheit davon ausgegangen werden, dass keine Feldbrüter, wie Feldlerche oder Rebhuhn, durch die geplante Bebauung ihrem Bestand oder in ihrer Populationsstärke beeinträchtigt werden. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Fläche als Lebensraum für Zauneidechsen geeignet ist, zwischenzeitlich jedoch umfangreiche Planierungsarbeiten durchgeführt wurden, soll in Teilbereichen mit Steinschüttungen und Sandlinsen neuer Lebensraum geschaffen werden (siehe dazu Eintragungen im Bebauungsplan).

Ca. 45 % der Fläche sind bebaut oder mit Betonpflaster, Beton und Schotter befestigt. Es handelt sich hier um ein Gebiet mit einem hohen Grundwasserflurabstand (näheres siehe Bodengutachten vom 24.08.2021, Büro Kargl). Die geplante Bebauung hat auch keine Auswirkungen auf kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen.

4. AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT MENSCH

4.1 Gesundheit und Wohlbefinden:

Durch die geplante Logistikhalle mit Büros, Tank- und Waschplatz sowie einer Schnellbauhalle sind keinerlei gesundheitliche Auswirkungen auf die Bevölkerung zu erwarten. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich westlich der B 16 in einer Entfernung von ca. 300 m und südlich der St 2144 in einer Entfernung von ca. 280 m.

Das Planungsgebiet selbst hat durch die im Westen vorhandene B 16, sowie die im Süden vorhandene St 2144 und auf Grund der bisherigen Vornutzung keinerlei Bedeutung für die Erholung.

Für Erholungssuchende sind der im Nordosten in einer Entfernung von ca. 300 m vorhandene Sandkiefernwald sowie die in einer Entfernung von ca. 1000 m südlich gelegenen Abensauen von Bedeutung. Die Ausweisung als GE hat keine negativen Auswirkungen auf diese Bereiche.

4.2 Wohn- und Umweltfunktion:

In der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs befindet sich keine Wohnbebauung. Eine Lärmprognosenberechnung und schalltechnische Untersuchung ist beauftragt. Durch den Bau des Kreisverkehrs wird ein gefährlicher Knotenpunkt der Ausfahrt von der B 16 zur St 2144 Abensberg – Offenstetten entschärft.

4.3 Erholungs- und Freizeitfunktion:

Das Planungsgebiet selbst hat durch die im Westen vorhandene B 16, sowie die im Süden vorhandene St 2144 und auf Grund der bisherigen Vornutzung keinerlei Bedeutung für die Erholung.

Für Erholungssuchende sind der im Nordosten in einer Entfernung von ca. 300 m vorhandene Sandkiefernwald sowie die in einer Entfernung von ca. 1000 m südlich gelegenen Abensauen von Bedeutung. Die Ausweisung als GE hat keine negativen Auswirkungen auf diesen Bereich.

5 AUSWIRKUNGEN AUF ARTEN UND LEBENSÄUMLICHKEITEN

5.1 Schutzgut Tier

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Bei dem beabsichtigten Abriss der vorhandenen Gebäude ist vor Abrissbeginn eine Untersuchung bezüglich Gebäudebrüter (z.B. Haussperlinge, Mehlschwalben, Mauersegler usw.) durchzuführen. Der zu rodende Gehölzbestand auf Fl. Nr. 2837/19 darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit (01.03 bis 30.09) gerodet werden. Sollten bauablaufbedingt Rodungen in der Zeit vom 01.03 bis 30.09. erforderlich sein so ist der Bestand vor Beginn der Rodungsarbeiten bezüglich Brutnester und möglicher Höhlen und Spaltenbrüter zu untersuchen.

Rodungen dürfen nur in der Zeit vom 01.10. bis einschl. 28.02. durchgeführt werden. Sollten bauablaufbedingt Rodungen außerhalb dieser Zeit durchgeführt werden müssen sind vor Beginn der Rodungen die zu fällenden Gehölze durch eine fachkundige Person

zu untersuchen. Falls Verbotstatbestände festgestellt werden ist die weitere Vorgehensweise in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Als CEF Maßnahme zum Ausgleich für möglicherweise vorkommende Zauneidechsen werden im Norden und im Bereich des Regenrückhaltebeckens Steinhaufen und Sandlinsen errichtet. Bei den neu zu errichtenden Gebäuden sind Fledermaus und Vogelnistkästen anzubringen

5.2 Schutzgut Pflanzen

Der Gehölzbestand entlang der Grundstücksgrenze im Osten (entlang des Steinwegs) bleibt erhalten. Der Gehölzbestand auf Fl. Nr. 2837/19 und entlang der Nordgrenze von Fl. Nr. 2837 wird gerodet. Der Ausgleich erfolgt auf dem 10 m breiten neu zu pflanzenden Gehölzstreifen im Norden des Baugebiets. Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. 15 % der Grundstücksfläche sind mit Gehölzen oder Rasen zu begrünen.

6 AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT BODEN

6.1 Geologie

Siehe Bodengutachten Büro des Büros Kargl vom 17.05.2021.

6.2 Relief:

Das Gelände kann als weitgehend ebenflächlich bezeichnet werden, es hat ein Gefälle von Süden nach Norden von 370,5 m ü. NN auf 396,00 m ü. NN. Von Osten nach Westen hat das Gelände eine Durchschnittshöhe von 369,80 m ü. NN.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Abgrabungen und Aufschüttungen definiert.

6.3 Boden:

Durch die geplante Bebauung und Befestigung von Flächen werden Bereiche dauerhaft versiegelt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans begrenzen diese Auswirkungen jedoch auf ein umweltverträgliches Maß. Bisher waren bereits ca. 45 % der Fl. Nr. 2837 und 2837/19 versiegelt oder mit wasserdurchlässigem Material befestigt. Lokale Verunreinigungen wurden festgestellt. Bewertung von Z0 bis Z2 Näheres siehe Bodengutachten Büro Kargl vom 17.05.2021 und Ergänzungsbericht 31.05.2021.

6.4 Altlasten:

Auf Grund der Vornutzung wurde das Gelände bezüglich möglicher Altlasten untersucht. Bei Probeentnahmen wurden in Teilbereichen Z0 bis Z2 Material angetroffen. Soweit erforderlich ist dieses Material fachgerecht zu entsorgen Näheres siehe Untersuchungsbericht Büro Kargl vom 17.05.2021 und Ergänzungsbericht vom 31.05.2021.

7 AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT WASSER

7.1 Grundwasser

Mit dem Schutzgut Wasser ist mit dem Ziel umzugehen, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkung alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Durch die vorgesehene Nutzung ist bei Einhaltung aller Vorschriften keine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität und der Grundwasserneubildung zu erwarten.

Aussagen über den Grundwasserstand wurde im Zuge der Erarbeitung des Bodengutachtens des Büros Kargl, Regensburg vom 17.05.2021 durchgeführt. Danach wurde bei einer Tiefe von ca. 7,00 m Grundwasser angetroffen.

7.2 Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vorhanden und damit auch nicht betroffen.

Im Bebauungsplanverfahren ist festgesetzt, dass unbelastetes Oberflächenwasser soweit möglich direkt dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt wird. Eine Oberflächenversickerung ist in Teilbereichen möglich. Näheres siehe Bodengutachten Büro Kargl vom 24.08.2021.

8 AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT KLIMA

Der Klimabezirk Niederbayerisches Hügelland befindet sich im Übergangsbereich zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 700 bis 750 mm, die Jahresmitteltemperatur beträgt 7 – 8 °C.

Der Betrachtungsraum weist keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen auf. Durch Versiegelung (Fahrbahnen und Bebauung) erhöht sich die bodennahe Temperatur geringfügig.

Durch die Zunahme des PKW und LKW Verkehrs, sowie durch Hausbrand erhöht sich die Schadstoffkonzentration in der Luft geringfügig.

9 AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet wird die derzeit vorhandene teilweise bereits verfallene Bebauung mit Lagergebäuden abgebrochen und durch neue, zeitgemäße Gebäude ersetzt. Durch die geplanten Wandbegrünungen sowie durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen und durch den Erhalt der vorhandenen Randbegrünungen wird eine Verbesserung des Landschaftsbildes erzielt. Hinzu kommt, dass die Gebäude soweit als möglich mit PV-Anlagen versehen werden. Damit werden die Nutzung und der Ausbau erneuerbarer Energien gefördert.

10 AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT KULTUR UND SONSTIGE SACHGÜTER

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, wie architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Funde sind, und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden kann.

Güter dieser Art sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden bzw. werden auch nicht vermutet.

11 Schutzgut Fläche

Fl. Nr. 2837 und 2837/19

Auf Grund der Vornutzung als Betrieb zur Herstellung von Betonsteinen, sowie die Wohnbebauung wird durch die geplante Nutzung als Fläche für eine Logistikhalle kein zusätzlicher Grund und Boden verbraucht. Es handelt sich hier lediglich um eine andere Nutzung einer bereits erheblich vorbelasteten Fläche. Hinzu kommt die Lage östlich der B 16 sowie die sehr gute Anbindung an die B 16 und die A 93. Ferner wird der Schwerlastverkehr der örtlichen Brauerei aus dem unmittelbaren Stadtgebiet nach außen verlagert. Das Planungsgebiet ist somit bestens geeignet für die vorgesehene Nutzung. Die vorhandene Wohnbebauung auf Fl. Nr. 2837/19 wird abgebrochen.

12 PROGNOSEN ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELT-ZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG BZW. NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Schutzgutbezogene Auswirkungen:

Die im Bebauungs- und Grünordnungsplan vorgestellten Maßnahmen wirken sich in unterschiedlicher Weise auf die verschiedenen Schutzgüter aus. Nachfolgende Wirkungsanalyse soll zeigen welche Schutzgüter durch welche Maßnahmen betroffen sind.

Wirkfaktoren

Bezüglich der Wirkungsdauer bzw. -zeitpunkts muss man nach bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen unterscheiden.

Anlagebedingte Umweltauswirkungen (**a**) entstehen durch die Realisierung des Vorhabens und der erforderlichen Infrastruktur und haben langanhaltende bzw. dauerhafte Folgen.

Baubedingte Wirkfaktoren (**b**) beeinträchtigen die Umwelt nur vorübergehend während der Bauphase.

Unter nutzungsbedingten Wirkfaktoren (**n**) versteht man die beabsichtigten Auswirkungen unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sowohl im Normalbetrieb als auch bei Störungen.

Wirkraum

In der Analyse werden die Auswirkungen nach folgendem Schema bewertet.

positiv	++
bedingt positiv	+
neutral	+ -
bedingt negativ	-
negativ	--
nicht gegeben	o

12.1 Wirkanalyse bei **Durchführung** der Planung

SCHUTZGUT	AUSWIRKUNGEN	BEURTEILUNG	WIRKFAKTOR
Mensch	Gerüche	-	a, b, n
	Luftverunreinigung	-	a, b, n
	Lärm	-	a, b, n
	Staubentwicklung	-	a, b, n
	Arbeitsplätze	++	a, b, n
	Erholung und Freizeit	0	-----
	Erschütterungen	-	b
Tier	best. Biotopverbund	0	-----
	Ausbreitungsmöglichkeiten	0	-----
Pflanze	dauerhafte Versiegelung	-	a, b
	vorhandener Lebensraum	0	-----
	Ausbreitungsmöglichkeiten	-	a, n
	Landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit	--	a, b
	Erosionsvermeidung -verringering	0	-----
Boden	Bodenbewegung	+-	a, b
	Untergrundverhältnisse	0	-----
	Versiegelung	-	a, b
	Geologie	0	-----
	Bodendenkmäler	0	-----
Wasser	Gebietsabflussbeschleunigung	+-	a, b
	Wasserrückhalt	-	a, b
	Grundwasserverschmutzung	-+	a, b, n
	Versiegelung	-+	a, b
	Wasserschutzgebiet	0	-----
	Abwasser Einfluss auf Gewässer	- 0	n -----
Klima und Luft	Kaltluftentstehungsweise	0	-----
	Kaltluftzuflüsse talabwärts	0	-----
	regionale Luftqualität	-	n
	Emissionen	-	a, b, n
Landschaftsbild	Landschaftsbild		
	Landschaftscharakter	-	a, b
	Blickachsen zu Kulturdenkmälern	0	-----
	Eingrünende Gehölzstrukturen	+	a, b
Kultur- und Sachgüter	Kulturdenkmäler	0	-----
	Sachgüter im öffentlichen Interesse	0	-----

12.2 Wirkanalyse bei **Nicht - Durchführung** der Planung

SCHUTZGUT	AUSWIRKUNGEN	BEURTEILUNG
Mensch	Gerüche	++
	Luftverunreinigung	++
	Lärm	++
	Staubentwicklung	+
	Arbeitsplätze	--
	Erholung und Freizeit	0
	Erschütterungen	0
Tier	best. Biotopverbund	0
	Ausbreitungsmöglichkeiten	0
Pflanze	dauerhafte Versiegelung	++
	vorhandener Lebensraum	+-
	Ausbreitungsmöglichkeiten	+-
	Landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit	0
	Erosionsvermeidung /-verringering	0
Boden	Bodenbewegung	++
	Untergrundverhältnisse	++
	Versiegelung	++
	Geologie	0
	Bodendenkmäler	0
Wasser	Gebietsabflussbeschleunigung	+-
	Wasserrückhalt	++
	Grundwasserverschmutzung	-
	Versiegelung	++
	Wasserschutzgebiet	0
	Abwasser	++
	Einfluss auf Gewässer	0
Klima und Luft	Kaltluftentstehungsweise	0
	Kaltluftzuflüsse talabwärts	0
	regionale Luftqualität	++
	Emissionen	+
Landschaftsbild	Landschaftsbild, Landschaftscharakter	0
	Blickachsen zu Kulturdenkmälern	0
	Eingrünende Gehölzstrukturen	0
Kultur- und Sachgüter	Kulturdenkmäler	0
	Sachgüter im öffentlichen Interesse	0

13 GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

Zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen sind nachfolgende Maßnahmen vorgesehen:

- Massive Randeingrünung, vor allem im Westen, Osten und Norden des Geltungsbereichs
- Teilweise Rückführung des unbelasteten Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf durch versickern vor Ort und durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei den Parkplätzen.
- Einleitung des Oberflächenwassers in das geplante Regenrückhaltebecken
- Errichtung von PV Anlagen
- Errichtung von PV Anlagen auf dem Dach der Lagerhalle
- Errichtung von Windkraftanlagen auf dem Dach der Lagerhalle
- Dachbegrünung

14 IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS.

Die geplante Baugebietsausweisung ist eine sinnvolle Nutzung bereits stark vorbelasteter Grundstücke. Dadurch wird verhindert, dass bisher noch unberührte landwirtschaftliche Flächen zur Bebauung herangezogen werden müssen. Die Lage der Grundstücke ist für die beabsichtigte Nutzung als Fläche einer Logistikhalle auf Grund der Vornutzung als Betonwerk bzw. Wohnhaus bestens geeignet. Kein zusätzlicher Landverbrauch. Die Ausrichtung der Gebäude innerhalb der Baugrenzen bleibt dem Bauantrag vorbehalten.

15 BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN BEI DER DURCHFÜHRUNG DES BAULEITPLANS AUF DIE UMGEBUNG

Da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Umwandlung der bisher gewerblich genutzten Fläche (Herstellung von Betonsteinen) zu erwarten sind, sind auch keine weiteren Überwachungsmaßnahmen erforderlich. Die Überwachung der gemäß Eingriffsregelung erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen auf Fl. Nr. 927 in der Gemarkung Abensberg und der Fl. Nr. 630 in der Gemarkung Altdürnbuch erfolgt durch die Stadt Abensberg.

16 MONITORING

In einem Zeitraum von ca. 15 Jahren sind die Ausgleichs- bzw. Kompensationsflächen im Abstand von 3 Jahren zu überprüfen. Die Pflegemaßnahmen sind der Ausgleichsflächenberechnung zu entnehmen.

17 ZUSAMMENFASSUNG

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan auf den Fl. Nrn. 2831, 2837 und 2837/19 in der Gemarkung Abensberg ist eine sinnvolle Nutzung der bereits stark vorbelasteten Flächen. Bei der Umsetzung aller baurechtlichen und grünordnerischen Maßnahmen stellt die geplante Bebauung eine Verbesserung der derzeitigen Situation dar. Die Entlastung der Innenstadt der Stadt Abensberg durch die Verlagerung des LKW-Verkehrs der Brauerei an den Ortsrand sowie durch die sehr gute Anbindung an die übergeordneten Straßen B 16 und A 93 ist ein zusätzlicher Vorteil der durch die Ausweisung des Baugebiets an dieser Stelle entsteht.

Abschließend kann festgestellt werden, dass bei der Realisierung des Vorhabens nur geringfügige nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Luft, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen zu erwarten sind. Berücksichtigt man die durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan gesicherten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Plangebiet und auf den externen Ausgleichsflächen auf Fl. Nr. 927 in der Gemarkung Abensberg und Fl. Nr. 630 in der Gemarkung Altdürnbuch sind diese als gering bzw. nicht erheblich einzustufen.

18 BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DES VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHRENS BEI DER UMWELTPRÜFUNG SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN DIE ZUSAMMENSTELLUNG DER AUFGABEN AUFGETRETEN SIND.

Das geplante Baugebiet wurde vor Ort und anhand eines Luftbilds beurteilt. Untersuchungen zum Grundwasserstand wurden durchgeführt und in diesen Umweltbericht eingearbeitet. Die Aussagen über Boden und Grundwasser wurden dem Bodengutachten des Büros Kargl, Regensburg vom 17.05 2021 sowie den Ergänzungsberichten zu den Schadstoffvorkommen vom 31.05.2021 und 24.08.2021 entnommen.

Biotopkartierung Bayern Flachland / Landkreis Kelheim. Artenschutzkartierung für das Stadtgebiet. Aussagen des Regionalplans 11.

B Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert am 23.07.2021.

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl 2007, S. 588), zuletzt geändert am 25.05.2021

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) zuletzt geändert am 23.06.2021.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – Plan ZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert am 04.05.2017.

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i.d.F. vom 23.02.2011 (GVBl S. 82, BayRS 791- 1-U), zuletzt geändert am 23.06.2021.

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert am 09.03.2021.

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG) in der Bayerischen Rechtsversammlung (BayRS 2242 – 1-WK), zuletzt geändert am 23.04.2021.

Landesentwicklungsprogram Bayern (LEP) vom 01.09.2013, zuletzt geändert am 03.12.2019