

MARKT

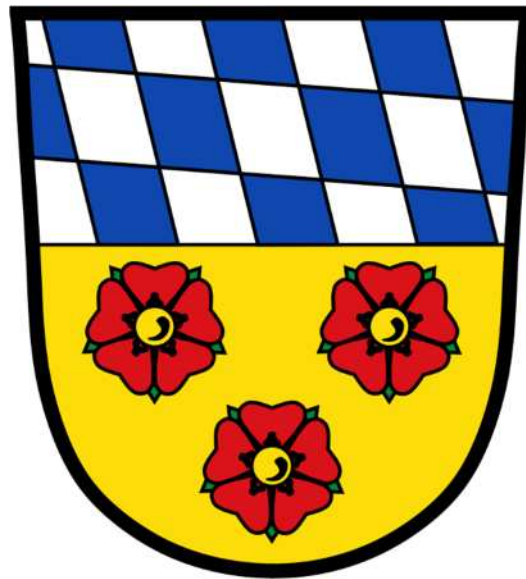
BAD ABBACH

LANDKREIS

KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

**Industriegebiet (GI) „Lengfeld I“
mit Teiländerung des B-Plans GI „Lengfeld II“
durch Deckblatt 1**

- Begründung -

Verfahren nach § 13a BauGB

Planverfasser:

  **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

NIEDERLASSUNG NEUTRAUBLING
Pommernstraße 20
D-93073 Neutraubling
FON +49 (0)94 01 92 11 - 0
FAX +49 (0)94 01 92 11 - 50
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de

Vorentwurfsfassung: 13.04.2021

Entwurfsfassung:

Satzungsfassung:

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
2	Geografische Lage, Topografie.....	4
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	5
3.1	Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot	5
3.2	Verbindliche Bauleitplanung	6
3.3	Verfahrenswahl.....	7
4	Inhalte der Änderung	8
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	9
5.1	Erschließung.....	9
5.1.1	Verkehrerschließung	9
5.1.2	Trinkwasserversorgung	9
5.1.3	Schmutzwasserentsorgung	9
5.1.4	Niederschlagswasserentsorgung.....	10
5.1.5	Stromversorgung.....	10
5.1.6	Telekommunikation	10
5.1.7	Gasversorgung.....	10
5.1.8	Abfallentsorgung	11
5.1.9	Brandschutz	11
5.2	Immissionsschutz	11
5.3	Biotope	12
5.4	Natur- und Landschaftsschutz	12
5.5	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	13
5.6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung	13
5.7	Baugrund und Bodenverhältnisse	14
5.8	Wasser	14
5.9	Altlasten.....	14
5.10	Denkmalschutz	14
6	Anlage: Vorprüfung des Einzelfalls	15

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Erfordernis für das Deckblatt 1 der Bebauungspläne Industriegebiet „Lengfeld I“ und „Lengfeld II“ ergibt sich aus dem veränderten Entwicklungsziel für die betroffenen Gewerbeflächen.

Der bislang wirksame Bebauungsplan sieht ein Industriegebiet vor, dessen überbaubare Flächen durch Verkehrs- und Grünflächen sowie Pflanzfestsetzungen gegliedert sind. Darüber hinaus sind im westlichen Bereich Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Die Änderungsfläche ist bereits teilweise mit einer großen Halle bebaut und vollständig erschlossen. Die Stellplätze sowie die Grünflächen wurden ebenfalls realisiert. Lediglich der östliche Grundstücksteil ist aktuell unbebaut.

Der hier bereits ansässige Gewerbebetrieb möchte sich aufgrund der Nachfrage baulich entwickeln. Vorgesehen ist der Neubau von insgesamt vier Lagerhallen, die sowohl klein- als auch großflächig geplant und für die Lagerung von Kfz-Teilen vorgesehen sind.

Ein konkreter Bauantrag liegt bereits vor. Dieser musste jedoch abgelehnt werden, da die festgesetzten überbaubaren Flächen überschritten werden und grünordnerische Festsetzungen dem Vorhaben entgegenstehen.

Ziel der Marktgemeinde ist es, den ortsansässigen Betrieb sowohl im Bestand langfristig zu sichern als auch seinen baulichen Entwicklungsbedarf zu decken. Damit soll der Betrieb Vorort gehalten und eine Abwanderung in andere Gemeinden verhindert werden.

Der Marktgemeinderat sieht die geplante bauliche Entwicklung als verträglich mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde sowie dem Orts- und Landschaftsbild an.

Somit ergibt sich Änderungsbedarf auf verbindlicher Bauleitplanebene.

Ziel der Deckblattänderung ist die Aufweitung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie eine Anpassung der festgesetzten privaten Grünflächen, um das geplante Bauvorhaben zu realisieren.

Darüber hinaus sollen mit der vorliegenden Änderung die bislang getroffenen Festsetzungen durch zeitgemäße Regelungen ersetzt, ergänzt und aktualisiert werden.

Mit den getroffenen Änderungen soll weiterhin eine städtebaulich sinnvolle Ordnung und Entwicklung für das Industriegebiet Lengfeld I und II gesichert werden.

Die vorliegenden Änderungen dienen der Nachverdichtung eines Innenbereiches bzw. als Maßnahme der Innenentwicklung, weshalb das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird.

Dabei umfassen die Änderungsflächen jeweils Teilbereiche der Bebauungspläne GI „Lengfeld I“ und GI „Lengfeld II“.

Die regional- und landesplanerischen Ziele stehen der vorliegenden Änderung nicht entgegen.

2 Geografische Lage, Topografie

Der Markt Bad Abbach liegt im nördlichen Teil des Landkreises Kelheim an der Grenze zum Landkreis Regensburg. Die Marktgemeinde ist durch die Lage an der Donau sowie an der Bundesstraße B 16 geprägt.

Der Ortsteil Lengfeld ist ca. 3 km vom Hauptort Bad Abbach entfernt.



TK 50 mit Lage des Änderungsbereiches (rot), o.M.

Die Änderungsfläche ist bereits teilweise durch eine große, gewerblich genutzte Halle, Stellplätze, Versorgungsanlagen (Strom, Gas, Funkturm), Lagerflächen sowie Zuwege versiegelt. Lediglich der östliche Grundstücksteil ist aktuell unbebaut.

Innerhalb der Änderungsfläche sind Gehölze und Grünstrukturen vorhanden, die sich vorrangig entlang der Grundstücksgrenzen (Hecken) und im Bereich der Stellplätze (Gehölze, Sträucher, Hecken) erstrecken.



Luftbild und DFK mit Lage des Änderungsbereiches (rot), o.M.

Die Änderungsfläche ist bereits vollständig erschlossen: im Norden befindet sich die Industriestraße, die als Zubringer auf die B 16 dient.

Daneben befindet sich im Osten die Fortsetzung der Industriestraße, im Süden grenzt ein öffentlicher Flurweg an - beide werden ebenfalls von Bäumen und Sträuchern gesäumt.

Im Norden grenzt das Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Lengfeld, die Bahnlinie Ingolstadt – Regensburg sowie landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Westen schließen sich die Industriestraße sowie landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Süden setzen sich ein öffentlicher Flurweg, die Bundesstraße B 16 und darüber hinaus die Siedlungsflächen von Lengfeld fort. Im Osten grenzen Industrie- und Gewerbeflächen an, die bereits vollständig bebaut und genutzt sind.

Hin zur Bundesstraße besteht teilweise eine Böschung von bis zu 3 m Höhe, die aufgrund der Bebauung und internen Erschließung entstanden ist. In Richtung Westen, Norden und Osten ist das Niveau an das der Umgebung angepasst. Im Bereich zwischen den Stellplätzen und der bestehenden Gewerbehalle befindet sich eine Böschung von ebenfalls bis zu 3 m Höhe, die durch zwei Treppenanlagen begehbar und begrünt ist.

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,1 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche
Industriegebiet	34.067,27 m ²
Versorgungsfläche	71,30 m ²
Grünflächen	7.234,87 m ²
Gesamt	41.373,44 m²

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Bad Abbach ist der Änderungsbereich zum Großteil als Industriegebiet nach § 9 BauNVO dargestellt, welches durch Grünflächen in einzelne Baufelder gegliedert wird.

Im westlichen Bereich ist ein öffentlicher Parkplatz dargestellt, der, ebenso wie die Randbereiche im Norden, Westen und Süden, einzugrünen ist.

Durch die Änderungsfläche hindurch verläuft eine oberirdische Freistromleitung, die zwischenzeitlich verkabelt wurde. Eine Trafo-Station ist im südlichen Bereich dargestellt.

Im Norden grenzen ein öffentlicher Parkplatz (heutiges Feuerwehrgerätehaus), die Bahnlinie Ingolstadt – Regensburg sowie landwirtschaftliche Flächen an. Im Westen setzen sich eingeschränkte Gewerbeflächen (bislang nicht realisiert) fort. Im Süden schließen ein Flurweg, eine Straße (heutige B 16), landwirtschaftliche Nutzflächen sowie die als gemischte Bauflächen dargestellten Siedlungsflächen von Lengfeld an. Im Osten wird das Industriegebiet durch weitere Flächen erweitert.

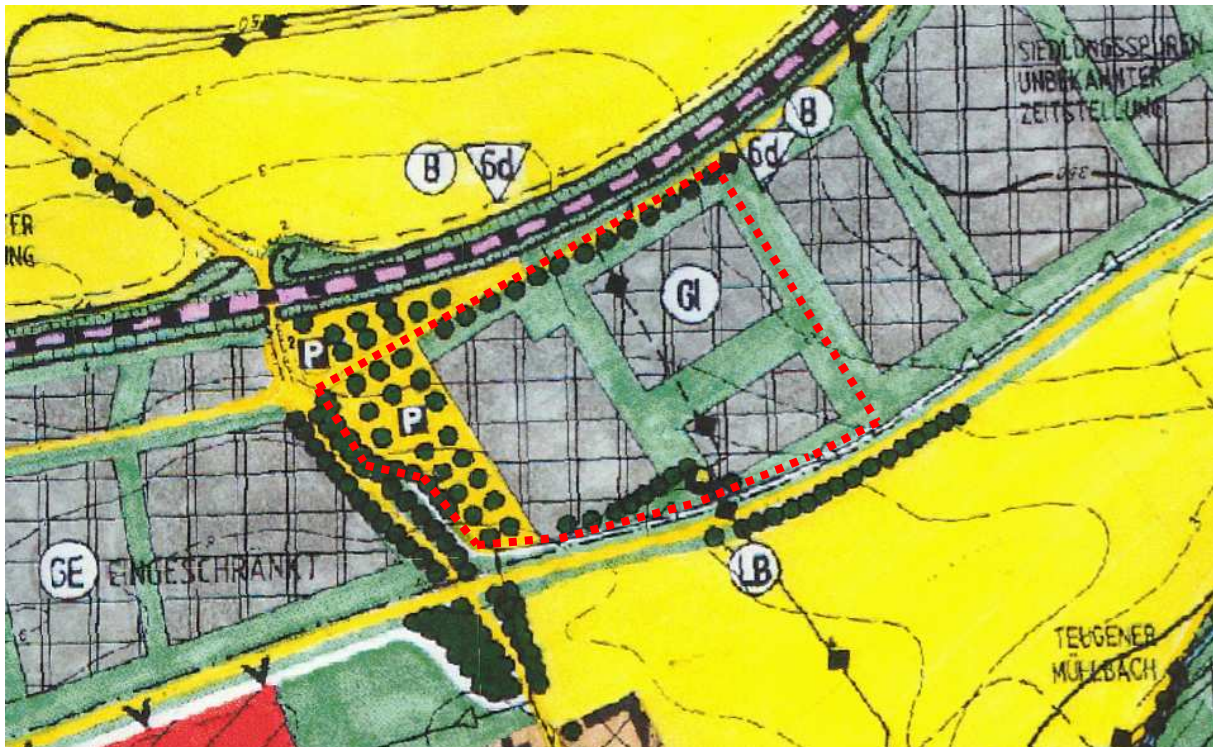
Somit weicht die Darstellung des FNPs im westlichen Bereich (Parkplatz und Begrünung) geringfügig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Industriegebiet) ab.

Im Zuge des Verfahrens nach § 13a BauGB kann der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden, sofern eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Gemeindegebiet nicht beeinträchtigt wird.

Die Marktgemeinde stellt derzeit den Flächennutzungsplan für das Gesamtgemeindegebiet neu auf.

Im Zuge der Neuaufstellung soll eine Klarstellung der im Änderungsbereich befindlichen Stellplätze in Industriegebietsflächen sowie eine Anpassung der Gehölze erfolgen.

Aus diesen Gründen sieht die Gemeinde von einer Berichtigung des FNPs gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ab.



Auszug FNP Bad Abbach mit Lage der Änderungsflächen (rot), o.M.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung entspricht somit (nach der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes) in Art und Umfang den Ausführungen des Flächennutzungsplanes. Damit ist das städtebauliche Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB beachtet.

Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld sind nicht zu erwarten.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die Änderungsfläche umfasst sowohl einen Teilbereich des Bebauungsplanes GI „Lengfeld I“ (bekanntgemacht am 28.04.1989) als auch einen Teilbereich des B-Plans GI „Lengfeld II“ (bekanntgemacht am 01.12.1993).

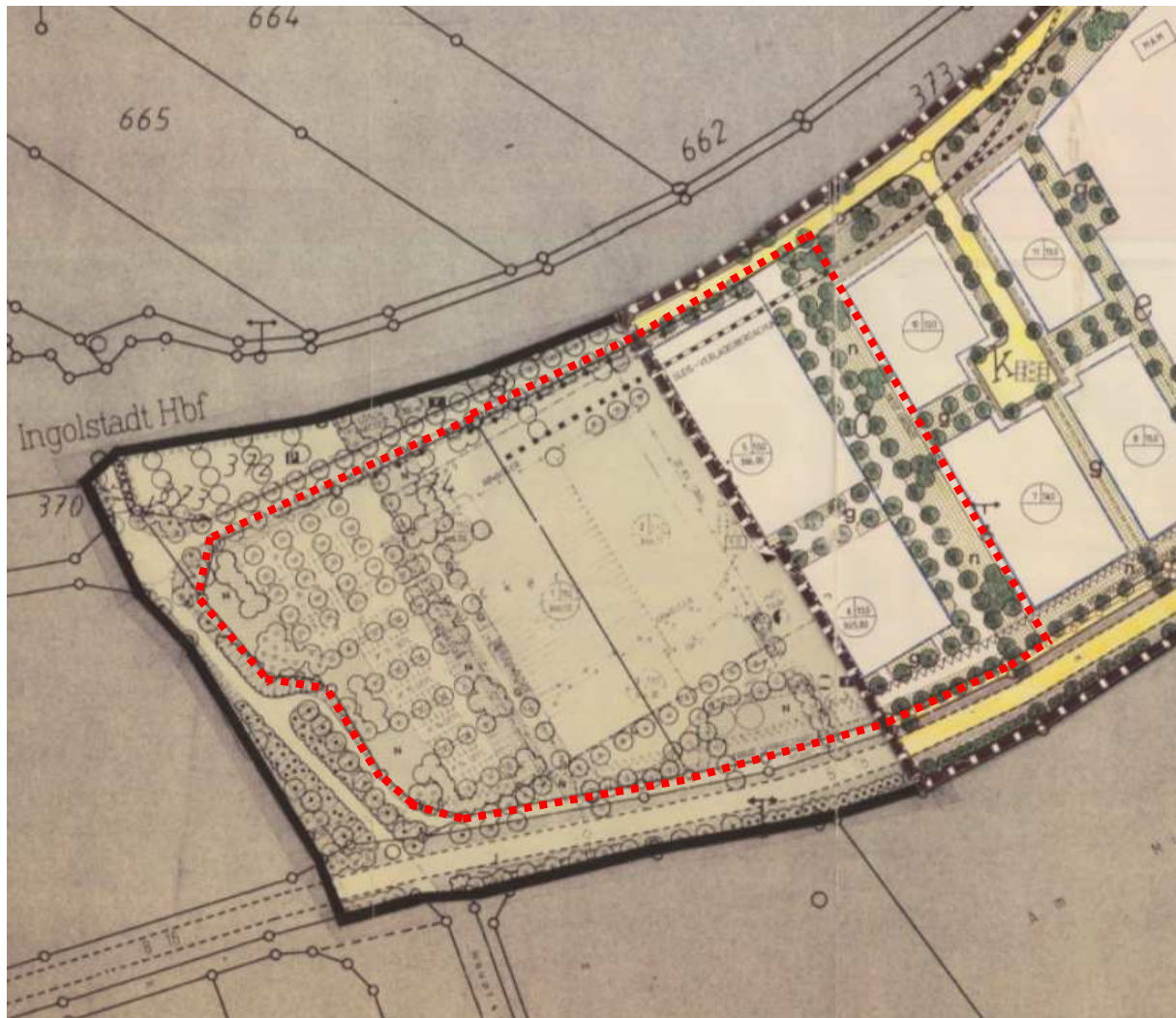
Die Umgrenzung des Änderungsbereiches ergibt sich aus dem Zuschnitt des Flurstücks Nr. 374 der Gemarkung Lengfeld.

Beide Bebauungspläne setzen ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO fest, dessen überbaubare Flächen mithilfe von Baufenstern geregelt werden. Diese orientierten sich am Gebäudebestand sowie an einer geplanten Bebauung für kleine/ mittelständige Unternehmen. Die gestalterischen Festsetzungen unterscheiden sich durch unterschiedliche Höhenfestsetzungen für die zulässigen Traufhöhen innerhalb der Baufelder.

Zusätzlich sind Flächen für Stellplätze, naturnahe und Gestaltungsgrünflächen sowie Pflanzbindungen festgesetzt.

Angrenzend an die B 16 ist die Bauverbotszone von Bebauung freizuhalten. Im nördlichen Bereich ist eine Gleisanlage für die Bahn festgesetzt.

Nachrichtlich dargestellt sind verschiedene unter- und oberirdische Ver- und Entsorgungsleitungen, Flächen für eine Trafostation, Gas sowie die Feuerwehr.



Auszug B-Plan GI „Lengfeld I“ und „Lengfeld II“ mit Lage der Änderungsfläche (rot), o.M.

3.3 Verfahrenswahl

Laut § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden „Bauleitpläne aufzustellen [und zu ändern], sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

Dabei sollen Bauleitpläne eine „nachhaltige städtebauliche Entwicklung (...) gewährleisten. (...) Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst sowohl einen Teilbereich des B-Plans GI „Lengfeld I“ als auch GI „Lengfeld II“. Damit umfasst die Änderung einen bereits überplanten Bereich nach § 30 BauGB (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes).

Mit der vorliegenden Änderung sollen die bisher festgesetzten, überbaubaren Flächen erweitert und die grünordnerischen Festsetzungen an das Bauvorhaben angepasst werden.

Die vorliegende Bauleitplanung dient damit der Nachverdichtung sowie als Maßnahme der Innenentwicklung. Somit erfolgt die Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst insgesamt 41.373,44 m². Damit wird der vom Gesetzgeber geforderte Grenzwert von 20.000 m² deutlich überschritten.

Bei Änderungsflächen in einem Umfang von 20.000 – 70.000 m² ist eine „überschlägige[n] Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung (notwendig) ..., dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.“ (§ 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Aus diesem Grunde werden eine Vorprüfung des Einzelfalls sowie die Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Vorprüfung des Einzelfalls ist Anlage zur Begründung.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgt das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, ohne einen Umweltbericht nach § 2a BauGB, ohne die Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie ohne eine zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB.

4 Inhalte der Änderung

Im Rahmen der vorliegenden Änderung werden folgende Inhalte geändert/ ergänzt:

- zeichnerische Erweiterung der Baugrenzen orientiert am Gebäudebestand sowie der Gebäudeplanung
 - Zusammenfassung in ein großes und ein kleines Baufenster
 - Anpassung der Parzellennummern (von insgesamt 6 auf 2)
- textliche Änderung der Höhenfestsetzungen von der Traufhöhe auf die Höhe EFOK aus Gründen der Klarstellung und angepasst an den Bestand sowie die Gebäudeplanung
- textliche Änderung der Trauf- in Firsthöhe aus Gründen der Klarstellung
- textliche Ergänzungen zur max. zulässigen Obergrenze der Wohnfläche für ausnahmsweise zulässige Betriebsleiterwohnungen
- zeichnerische Anpassung der zulässigen Ein- und Ausfahrtsbereiche orientiert am Gebäudebestand sowie der Gebäudeplanung, zur Sicherung der Erschließung von Norden und Ausschluss von Zu-/Ausfahrten in Richtung Westen und Süden auf den Feldweg/ Bundesstraße
- zeichnerische Anpassung der privaten Grünflächen an die Bestandssituation
- zeichnerische Erhaltung von Gehölzen und Sträuchern orientiert an der Bestandssituation
- zeichnerische Ergänzung von Gehölzanpflanzungen aufgrund der neuen überbaubaren Flächen (Parzelle 1) südlich der Parzelle 2
- Streichung der Festsetzungen zum Besonderen Nutzungszweck, zu Stellplätzen, Verkehrsflächen, Gräben und öffentlichen Grünflächen aufgrund der fehlenden Erforderlichkeit sowie Lage außerhalb des Änderungsbereiches
- textliche Ergänzung zur Anwendung der Stellplatzsatzung des Marktes Bad Abbach
- Streichung von Festsetzungen zu Bahnanlagen aufgrund der fehlenden Realisierung sowie der fehlenden Erforderlichkeit
- Streichung der Festsetzungen zur oberirdischen Leitungen aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Verkabelung

- zeichnerische Ergänzung/ Aktualisierung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen, -anlagen sowie Schutzzonen
- zeichnerischer Vorschlag zur Verlegung der unterirdischen Stromleitung aufgrund der geplanten Überbauung der Bestandsleitung
- textliche Ergänzung von Hinweisen
- Aktualisierung der aktuellen Rechtsgrundlagen und -bezüge

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehrserschließung

Erschlossen ist die Änderungsfläche über die bereits bestehende Industriestraße im Norden. Diese ist ausreichend dimensioniert.

Auf die Industriestraße führen die bereits hergestellten und genutzten Ein- und Ausfahrten auf das Grundstück. Dies ist auch weiterhin so geplant.

Planungsrechtlich gewährleistet wird dies durch die Festsetzung eines zulässigen Ein- und Ausfahrtsbereiches entlang der Industriestraße. Somit sind Ein- und Ausfahrten in Richtung Westen (Fortsetzung der Industriestraße), Osten und Süden (Flurweg) nicht zulässig.

Im Norden verläuft die Bahnlinie Ingolstadt – Regensburg. Die Änderungsfläche verfügt über keinen Anschluss an diese Trasse. Der bisherige B-Plan sah hierfür eine Gleisanlage vor, diese wurde jedoch nicht umgesetzt und ist auch zukünftig nicht vorgesehen.

5.1.2 Trinkwasserversorgung

Der Änderungsbereich wird bereits über die bestehenden Versorgungsleitungen des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Bad Abbacher Gruppe aus Richtung Süden versorgt. An den bestehenden Anschlüssen wird weiterhin festgehalten.

Der Druck ist ausreichend.

Die bestehende Versorgungsleitung ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

5.1.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Änderungsflächen sind bereits an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde angeschlossen.

Das auf den Änderungsflächen anfallende Schmutzwasser wird bislang über einen privaten Mischwasserkanal innerhalb des Grundstücks in Richtung Südwesten abgeleitet und in den bestehenden Mischwasserkanal des Marktes eingeleitet. Dieser leitet das Mischwasser innerhalb des öffentlichen Flurweges in die gemeindliche Kläranlage in Lengfeld ein.

In den geplanten Neubauten wird nach Aussage des Betriebes kein oder nur wenig Schmutzwasser anfallen, da diese keine Büroräume o.ä., sondern ausschließlich Lagerflächen vorsehen. Geplant ist, das hier ggf. anfallende Schmutzwasser ebenfalls in den privaten Mischwasserkanal einzuleiten.

Im südlichen Flurweg besteht zusätzlich ein Schmutzwasserkanal (Druckleitung) des Abwasserzweckverbandes Bad Abbach. Der östliche Teil des Gewerbegebietes (GI Lengfeld III und IV) leitet sein Schmutzwasser bereits in diesen Kanal ein.

Grundsätzlich ist eine Ableitung des auf den Änderungsflächen zusätzlich anfallenden Schmutzwassers in den Schmutzwasserkanal des Abwasserzweckverbandes zu prüfen.

Die bestehenden Entsorgungsleitungen sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

5.1.4 Niederschlagswasserentsorgung

Das auf den Bauflächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser floss bislang ohne vorherige unterirdische Rückhaltung direkt in den privaten Mischwasserkanal ein.

In der Industriestraße befindet sich ein öffentlicher Regenwasserkanal des Marktes.

Bei Neu- und Umbauten soll zukünftig das Niederschlagswasser zunächst auf dem eigenen Baugrundstück durch geeignete Rückhaltevorrichtungen (z.B. Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) gesammelt, gereinigt, verdunstet und mit einem Notüberlauf gedrosselt an den bereits bestehenden, öffentlichen Regenwasserkanal in der Industriestraße einleitet werden.

Die bestehenden Entsorgungsleitungen sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden.

Es ist zu vermuten, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Änderungsgebiet nicht möglich ist.

Aufgrund der Geländetopografie ist bei (Stark)Regenereignissen mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser zu rechnen.

5.1.5 Stromversorgung

Sowohl innerhalb des öffentlichen Flurweges im Süden als auch in der Industriestraße im Norden befinden sich Stromkabel der Bayernwerk.

Innerhalb der Änderungsfläche verläuft das Stromkabel von Nord nach Süd mittig durch das Grundstück hindurch und in eine Trafostation.

Die bestehenden Versorgungsleitungen und -anlagen sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Aufgrund der bereits vorhandenen partiellen Überbauung der Leitung als auch der geplanten zukünftigen Überbauung der Leitung ist eine Umverlegung der unterirdischen Stromleitung vorgesehen und nachrichtlich dargestellt.

5.1.6 Telekommunikation

Sowohl innerhalb des öffentlichen Flurweges im Süden als auch in der Industriestraße im Norden und Westen befinden sich Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom.

Innerhalb der Änderungsfläche verläuft das Kabel von Süd nach Nord im Bereich der Böschung zwischen den Stellplätzen und der Gewerbehalle.

Die bestehenden Versorgungsleitungen sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Eine Umverlegung ist nicht geplant und nicht notwendig.

Darüber hinaus befindet sich im Nordwesten ein Mobilfunkmast der Telekom Deutschland (TD). Dieser hat eine Höhe von ca. 26 m. Nach Auskunft des Betreibers wurde laut Mietvertrag eine Freihaltefläche (8 x 3 m) vereinbart, die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt ist und für den Betrieb sowie die Wartung von Bebauung freigehalten werden muss.

5.1.7 Gasversorgung

In der westlichen Industriestraße sowie im südlichen Flurweg besteht eine Gasleitung. Der Änderungsbereich ist bereits an diese Leitung angeschlossen.

Die bestehenden Versorgungsleitungen sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

5.1.8 Abfallentsorgung

Die Änderungsflächen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die angrenzende Industriestraße verfügt über eine ausreichende Breite.

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Kelheim.

5.1.9 Brandschutz

Die Bauflächen können mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden. Die angrenzende Industriestraße verfügt über eine ausreichende Breite.

Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz berechnet sich nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08.2000 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405.

Der ausreichende Brandschutz kann voraussichtlich nicht allein aus der bestehenden Trinkwasserleitung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Bad Abbacher Gruppe sichergestellt werden.

Aus diesem Grunde sind bereits drei private Löschwasserbehälter innerhalb der Änderungsfläche vorhanden, um den notwendigen Mehrbedarf vorzuhalten.

Die Lage der Löschwasserbehälter ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Die Anlage von zusätzlichen Hydranten ist innerhalb des Änderungsbereiches grundsätzlich möglich.

5.2 Immissionsschutz

Verkehr

Auf den Änderungsbereich wirken bereits Immissionen aus dem Verkehrslärm der angrenzenden Industriestraße ein. Hierbei handelt es sich um eine Ortsstraße, auf der eher geringe Verkehrsbewegungen durch den Anwohner- und Gewerbeverkehr (angrenzendes Industriegebiet) entstehen. Hierdurch sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Auf der südlich angrenzenden Bundesstraße B 16 dagegen wurden bei der Verkehrszählung 2015 DTV-Werte von 12.661 Kfz, 10.861 LV und 1.800 SV aufgenommen. Die Lärmentwicklung durch die hier bestehenden Verkehrsbewegungen ist als nicht unerheblich einzustufen. Somit ist die Änderungsfläche bereits immissionsschutztechnisch vorbelastet.

Aufgrund der bislang und weiterhin zulässigen Nutzung als Industriegebiet sind jedoch keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Bei der Planung von betriebsbedingt notwendigen Büro- und Aufenthaltsräumen sollten diese Emissionen jedoch ausreichend berücksichtigt werden.

Daneben bestehen Emissionen aus der nördlich angrenzenden Bahntrasse Regensburg – Ingolstadt auf den Änderungsbereich. Diese sind jedoch ebenfalls bereits Bestand und gelten als „verträglich“ mit einem Industriegebiet.

Durch die bestehende gewerbliche Nutzung auf der Änderungsfläche entstehen im Umfeld bereits Emissionen durch betriebsbedingte Fahrbewegungen. Diese sind bereits Bestand, auch hier besteht eine immissionsschutztechnische Vorbelastung. Da sich im Umfeld vorrangig gewerbliche Nutzungen befinden, sind negative Auswirkungen jedoch nicht anzunehmen.

Durch die geplante bauliche Erweiterung des ansässigen Gewerbebetriebes ist mit einer Zunahme der Fahrbewegungen innerhalb und außerhalb der Änderungsfläche zu rechnen. Hierbei sind die Vorgaben der TA Lärm zu berücksichtigen.

Im Norden grenzt ein Feuerwehrgerätehaus an. Nutzungskonflikte mit dieser sind nicht zu erwarten.

Die nächstgelegene Wohnnutzung außerhalb des Industriegebietes Lengfeld ist ca. 130 m in Richtung Süden oder 250 m in Richtung Westen entfernt. Aufgrund der Distanz, der dazwischen befindlichen Bundesstraße B 16 sowie der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung auf der Änderungsfläche sind auch hier keine Nutzungskonflikte zu erwarten.

Die Festsetzung schalltechnischer Maßnahmen ist somit nicht erforderlich.

Gewerbe

Innerhalb des Änderungsbereiches ist bereits eine gewerbliche Nutzung vorhanden. In Richtung Osten schließen sich weitere an.

Hierdurch entstehen bereits betriebsbedingte Emissionen, die auf das Umfeld wirken. Aufgrund der bestehenden Nutzungen im Umfeld (Industriegebiet) sind jedoch keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Durch die vorliegende Bauleitplanung wird die planungsrechtliche Voraussetzung für weitere gewerblich genutzte Gebäude geschaffen. Bei der Bauausführung und Nutzung sind die Vorgaben der TA Lärm zu berücksichtigen.

Somit können negative Auswirkungen oder Nutzungskonflikte vermieden werden.

Landwirtschaft

Die westlich und weiter südlich und nördlich des Änderungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.

5.3 Biotope

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopflächen.

Im Norden, angrenzend an die Böschung zur Bahntrasse Regensburg – Ingolstadt, liegt das amtlich kartierte Biotop „*Hecken an der Bahnlinie nach Ingolstadt*“ (7038-0004-005), welches zu 100 % aus naturnahen Hecken besteht und als lineare Struktur die Bahntrasse begleitet.

Aufgrund der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung auf der Änderungsfläche sowie der bestehenden Nutzungen im Umfeld (Feuerwehrgerätehaus, Industriestraße) sind keine negativen Auswirkungen auf das Biotop zu erwarten.

Eingriffe durch die Änderungen sind weder vorgesehen noch notwendig.

5.4 Natur- und Landschaftsschutz

Der Änderungsbereich liegt weder in einem Landschaftsschutzgebiet, Naturpark, Vogelschutz- oder FFH-Gebiet.

Das nächstgelegene Schutzgebiet „*Naab unterhalb Schwarzenfeld und Donau von Poikam bis Regensburg*“ (DE6937371.01) (Fauna-Flora-Habitat Gebiet) befindet sich ca. 550 m weiter östlich an der Donau.

Aufgrund der Distanz sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten.

Die grünordnerischen Festsetzungen binden die Änderungsflächen weiterhin ausreichend in das städtebauliche Umfeld sowie zur freien Landschaft hin ein.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können somit vermieden werden.

5.5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung (und Änderung) von Bauleitplänen die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen. Dies geschieht in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), wobei die vorhandenen, besonders oder streng geschützten Arten zu ermitteln und die Folgen der Planauswirkungen für diese Arten anhand des § 42 ff BNatSchG zu bewerten sind.

§ 42 BNatSchG ist unmittelbar geltendes Recht und enthält Verbote zum Schutz der besonders bzw. streng geschützten Arten. Diese Arten genießen gegenüber dem allgemeinen Artenschutz einen höheren Schutzstatus und können bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit auch in der Bauleitplanung relevant sein.

Unter Heranziehung der FFH- und Vogelschutzrichtlinie wird hinsichtlich der Farn- und Blütenpflanzen, der Säugetiere, der Amphibien und Reptilien, der Fische und Rundmäuler, der Käfer, der Libellen, der Schmetterlinge, der Weichtiere sowie der Vögel festgestellt, dass die aufgeführten Arten aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung, teilweise Überbebauung sowie gewerblichen Nutzung des Änderungsbereiches nicht betroffen sind. Eine artenschutzrechtliche Fragestellung (§ 42 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) ergibt sich somit nicht.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Änderungsfläche, die bereits teilweise bebaut, vollständig erschlossen, gewerblich genutzt sowie von bereits bebauten und genutzten Industrieflächen umgeben ist, wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 42 Abs.1 BNatSchG vorliegen.

Für mögliche Bestände wie Brutvögel wird aufgrund der momentanen Gegebenheiten nicht von einer Beeinträchtigung durch die vorliegende Änderung ausgegangen, zumal bereits Gebäude im Umfeld vorhanden sind und die Änderungsfläche hiervon bereits geprägt ist.

5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten Eingriffe, „die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“

Somit ist die Ermittlung sowie die Zuordnung naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen und -maßnahmen nicht erforderlich.

Das konkrete Bauvorhaben sieht zum einen eine bauliche Entwicklung auf einer bislang als Wiese genutzten Fläche vor. Zum anderen sollen auf einem Teil des bisherigen Parkplatzes ebenfalls zwei Hallen entstehen. Hier sind sowohl Bäume als auch Hecken und Sträucher vorhanden.

Bei der Beseitigung von Gehölzbeständen ist der allgemeine und besondere Artenschutz zu berücksichtigen. Vor einer Beseitigung ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange betroffen sind und ggf. Ersatzmaßnahmen zu treffen.

Gemäß § 30 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken und andere Gehölze in der Zeit von 01.03. bis zum 30. September abzuschneiden.

Als Ausgleich/ Ersatz für die Überbauung der bislang mit Gehölzen überstandenen Flächen erfolgt die Festsetzung von anzupflanzenden Gehölzen südlich der Parzelle 2.

5.7 Baugrund und Bodenverhältnisse

Es liegen keine detaillierten Informationen zum Bodenaufbau, -beschaffenheit etc. vor.

Laut Übersichtsbodenkarte 1:25.000 liegen im Änderungsbereich überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) (4a) vor.

Nach Information der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) liegen Böden aus dem System Quartär und der Serie Pleistozän vor, die der geologischen Einheit Löß oder Lößlehm angehören und sich aus „Schluff, feinsandig, karbonatisch oder Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei“ zusammensetzen.

Nach der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25) liegen „bindige, feinkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert“ mit einer geringen bis mittleren Tragfähigkeit vor. Die Böden zeichnen sich durch „Ton bis Schluff, teils karbonatisch: Löss/-lehme, ältere Seeablagerungen, Bentonite, ältere Hochflutablagerungen“ aus. Als Eigenschaften werden „wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar“ genannt.

Demzufolge kann angenommen werden, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Änderungsgebiet nicht möglich ist.

Hinweise zu Auffüllungen oder Bergbau liegen nicht vor.

5.8 Wasser

Innerhalb der Änderungsflächen sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden.

In ca. 360 m nordöstlicher Richtung liegt die Donau. Die damit verbundenen festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete sowie Hochwassergefahrenflächen befinden sich in einem ausreichenden Abstand zur Änderungsfläche.

Im Ortsteil Lengfeld, ca. 300 m Richtung Südosten entfernt, verläuft der Teugner Mühlbach in einem offenen Graben und mündet in die Donau. Auch hiervon ist die Änderungsfläche nicht betroffen.

Wassersensible Bereiche sind im Umfeld nicht kartiert.

5.9 Altlasten

Es liegen keine Informationen über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb des Änderungsbereiches vor.

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

5.10 Denkmalschutz

Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb des Änderungsbereiches noch im näheren Umfeld Boden- oder Baudenkmäler vor.

6 Anlage: Vorprüfung des Einzelfalls

6.1 Auftrag und Anlass

Gegenstand der Planung ist eine ca. 4,1 ha (41.373,44 m²) große Fläche im Industriegebiet Lengfeld im gleichnamigen Ortsteil der Marktgemeinde Bad Abbach.

Die Fläche mit der Flurnummer 374 der Gemarkung Lengfeld ist bereits teilweise gewerblich genutzt und bebaut.

Die Marktgemeinde beabsichtigt hier die Erweiterung des bestehenden Baurechts für den ortsansässigen Gewerbebetrieb für den Neubau von 4 gewerblich genutzten Hallen. Damit soll dem Betrieb die Möglichkeit zur baulichen Entwicklung geschaffen und eine Abwanderung vermieden werden.

Hierfür liegt bereits ein konkretes Bauvorhaben vor. Die Neubauten sind in unmittelbarer Nähe, auf demselben Grundstück der genannten Firma vorgesehen.

Die Änderungsfläche ist bereits planungsrechtlich als Industriegebiet nach § 9 BauNVO festgesetzt. Im Umfeld befinden sich ebenfalls gewerbliche Nutzungen.

Die vorgesehene Bebauung knüpft ortplanerisch schlüssig an die vorhandenen Infrastrukturen (Industriegebiet, Erschließung) im Umfeld an. Im Norden grenzt ein Feuerwehrgerätehaus an, im Osten die Industrieflächen von „Lengfeld II – IV“. Im Westen und Süden setzen sich landwirtschaftliche Nutzflächen fort.

Mit der vorliegenden Änderung soll zum einen eine noch unbebaute Fläche des Flurstücks bebaut werden, weshalb das Vorhaben einerseits als Baulückenschluss/ Nachverdichtung einzustufen ist. Zum anderen sind bislang als Parkplätze vorgesehene Flächen für eine Bebauung vorgesehen.

Eine Zersiedelung der Landschaft oder die Umwidmung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen kann durch die vorliegende, bedarfsgerechte Planung vermieden werden.

Alternative Flächen stehen dem Gewerbetreibenden sowie der Marktgemeinde derzeit nicht zur Verfügung.

Alle wesentlichen Infrastruktureinrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft sind bereits vorhanden.

Aufgrund der Größe der Änderungsfläche muss gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufgrund einer überschlüssigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt werden, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Im Rahmen dieser Vorprüfung sind auch mögliche Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote gem. BNatSchG zu untersuchen. Ist aufgrund der Vorprüfung nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB inkl. Verstöße gegen § 42 Abs. 1 BNatSchG zu rechnen, kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden.

6.2 Kurz-Betrachtung der Schutzgüter (Bestand)

Schutzgut Mensch

Die Änderungsfläche ist zum Großteil bereits bebaut, gewerblich genutzt und vollständig erschlossen. Im Umfeld befinden sich weitere gewerbliche Nutzflächen und öffentliche Einrichtungen (Feuerwehrgerätehaus).

Die Fläche weist keine Aufenthalts- oder Erholungsfunktion auf.

Die nächstgelegene Wohnbebauung ist ca. 130 m in Richtung Süden oder 250 m in Richtung Westen entfernt. Die nutzungstypischen Lärmimmissionen, ausgehend vom bestehenden Industriebetrieb bzw. -gebiet, sind bereits regelmäßig vorherrschend.

Sie verbleiben jedoch aufgrund der Distanz in einem unerheblichen Maß, als dass sie für das Schutzgut Mensch und dessen Gesundheit nachhaltig schädlich wären.

Immissionen aus intensiver Landwirtschaft sind ebenso allgegenwärtig bzw. regelmäßig zu erwarten, jedoch in ihrem Wirken auf das Schutzgut Mensch angemessen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Änderungsfläche ist zum Großteil bereits bebaut, gewerblich genutzt und vollständig erschlossen. Gleiches trifft auf das Umfeld zu.

In den nördlichen, östlichen sowie westlichen Randbereichen sind Heckenstrukturen vorhanden. Im Bereich des Parkplatzes sind sowohl Bäume, Sträucher als auch Hecken vorhanden. Auf der Böschung zwischen den Parkplätzen und der Bestandhalle sind ebenfalls Bäume angepflanzt worden.

Nach einer Begehung und Ortseinsicht können jedoch keine Biotopbäume oder Bruthöhlen festgestellt werden. Schützenwerte Gehölzbestände oder andere naturschutzfachlich wertvolle Strukturen sind somit nicht vorhanden.

Innerhalb der Änderungsflächen sind keine amtlich kartierten Biotopflächen vorhanden. Ebenso keine naturschutzfachlichen Schutzgebiete.

Im Norden, angrenzend an die Böschung zur Bahntrasse Regensburg – Ingolstadt, liegt das amtlich kartierte Biotop „*Hecken an der Bahnlinie nach Ingolstadt*“ (7038-0004-005), welches zu 100 % aus naturnahen Hecken besteht und als lineare Struktur die Bahntrasse begleitet.

Aufgrund der Gebietsstruktur ist mit dem Vorkommen geschützter bzw. nach den Prüflisten der „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ geschützter Tier- und Pflanzenarten nicht zu rechnen.

Schutzgut Boden

Der Änderungsbereich ist bereits zum Großteil versiegelt. Die unbebauten Flächen sind entweder gärtnerisch gestaltet/ begrünt oder werden als Wiese genutzt.

Es liegen keine Hinweise über das Vorliegen von Altlasten vor.

Schutzgut Wasser

Innerhalb der Änderungsflächen sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden.

In ca. 360 m nordöstlicher Richtung liegt die Donau. Die damit verbundenen festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete sowie Hochwassergefahrenflächen befinden sich in einem ausreichenden Abstand zur Änderungsfläche.

Im Ortsteil Lengfeld, ca. 300 m Richtung Südosten entfernt, verläuft der Teugner Mühlbach in einem offenen Graben und mündet in die Donau. Auch hiervon ist die Änderungsfläche nicht betroffen.

Wassersensible Bereiche sind im Umfeld nicht kartiert.

Schutzgut Klima / Luft

Die Planungsfläche liegt am nördlichen Ortsrand von Lengfeld und wird von gewerblicher und gemeindlicher Bebauung im Norden und Osten flankiert. In Richtung Süden und Westen folgen landwirtschaftliche Nutzflächen.

Landwirtschaftliche Nutzflächen (insbesondere Grünland) fördern die kleinklimatische Frischluftzufuhr (Kaltluftentstehung) und Durchlüftung. Diese sind im Umfeld in ausreichendem Umfang vorhanden.

Großräumig versiegelte und bebaute Flächen im näheren Umfeld existieren bereits. Die Änderungsfläche selbst ist ebenfalls bereits teilweise bebaut und versiegelt. Somit erfüllt sie keine Funktion als überregionales Frischluftentstehungsgebiet.

Kleinklima und Luftqualität liegen im Normbereich ländlicher Siedlungsstrukturen.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die Planungsfläche liegt in Richtung Norden annähernd eben zur Industriestraße hin gelegen. In Richtung Süden sind bis zu 3 m hohe Böschungen vorhanden, auch innerhalb der Fläche sind Böschungen zu finden. Diese wurden jedoch gemäß der grünordnerischen Festsetzungen begrünt.

Die Fläche ist bereits mit einer großen Gewerbehalle bebaut. Im westlichen Teil befindet sich ein begrünter Parkplatz. In den Randbereichen grünen Hecken die Industriefläche ein.

In Richtung Süden führt die Bundesstraße B 16 vorbei, welche das umliegende Landschaftsbild prägt.

Eine Fernwirkung entsteht ausschließlich in Richtung Westen, da hier landwirtschaftlich Flächen angrenzen. In die anderen Richtungen sind Gebäude, Straßen und Infrastrukturen bereits Bestandteil der Wahrnehmung.

Das Umfeld ist vorrangig geprägt von offener, großflächiger gewerblicher Bebauung und entsprechenden Erschließungsanlagen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb des Änderungsbereiches noch im näheren Umfeld Boden- oder Baudenkmäler vor.

Wechselwirkungen der Schutzgüter

Sind derzeit nicht bekannt.

6.3 Kurzbeschreibung der Inhalte und Ziele d. Planung

Ziel der Marktgemeinde ist es, den ortsansässigen Betrieb sowohl im Bestand langfristig zu sichern als auch seinen baulichen Entwicklungsbedarf zu decken. Damit soll der Betrieb Vorort gehalten und eine Abwanderung in andere Gemeinden verhindert werden.

Der Marktgemeinderat sieht die geplante bauliche Entwicklung als verträglich mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde sowie dem Orts- und Landschaftsbild an.

Mit der Deckblattänderung ist die Aufweitung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie eine Anpassung der festgesetzten privaten Grünflächen vorgesehen, um das geplante Bauvorhaben zu realisieren.

Mit den getroffenen Änderungen soll weiterhin eine städtebaulich sinnvolle Ordnung und Entwicklung für das Industriegebiet Lengfeld I und II gesichert werden.

Die vorliegenden Änderungen dienen der Nachverdichtung eines Innenbereiches bzw. als Maßnahme der Innenentwicklung.

6.4 Kurz-Betrachtung der Schutzgüter (Planung)

Schutzgut Mensch

Während der Bauphase entstehen temporäre Beeinträchtigungen durch Lärm (und Staub) auf die umliegende Bebauung (baubedingt).

Nach Umsetzung des Vorhabens ist eine geringfügige Erhöhung des Verkehrs- und Gewerbelärms im Umfeld zu erwarten (anlage- und betriebsbedingt). Gegebenenfalls gibt es

‚Lärmspitzen‘ in den Morgen- und Abendstunden. Keine der Lärmauswirkungen ist allerdings von Dauer und erheblich beeinträchtigend.

Die Flächen sind bereits gewerblich genutzt und bebaut. Vorgesehen ist der Neubau von 4 Hallen zur Lagerung von Kraftfahrzeugteilen.

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Da die Fläche bereits gewerblich genutzt, teilweise bebaut und vollständig erschlossen ist, liegt ein Standort mit relativ geringer Wertigkeit (Ausgangssituation) für Naturhaushalt, Landschaftsökologie sowie die angestammte Flora und Fauna vor.

Aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen sind jedoch Grünstrukturen vorhanden.

Nach Abarbeitung/ Abschichtung der entsprechenden Pflanzen- und Tiergruppen (SaP-Prüf-
liste des LFU) ist auszuschließen, dass gemäß der einschlägigen Richtlinien und Gesetze ge-
schützte Tierarten der Tiergruppen Säugetiere (Biber, Fledermäuse), Kriechtiere (Zau-
neidechse), Lurche (Gelbbauchunke, Wechselkröte, Knoblauchkröte, Laubfrosch), Libellen
(Grüne Keiljungfer), Weichtiere (Gemeine Flussmuschel) sowie Gefäßpflanzen (Kriechender
Sellerie) aufgrund der Lebensraumausstattung des Planungsgebietes vorkommen, bzw. im
Gebiet den Hauptlebensraum (Lebens- und Fortpflanzungsstätten) haben.

Es ist damit zu rechnen, dass hauptsächlich euryöke Arten (relativ tolerant gegenüber Verän-
derungen oder Beeinträchtigungen ihres Habitats) in der Planungsfläche insofern vorkommen,
als dass sie diese in den Vegetationsmonaten als (Teil-)Lebensraum, bzw. erweitertes Jagd-
oder Nahrungsareal nutzen. Nahrungsgäste ohne engen Bezug (Brut, Hauptlebensraum) zum
Untersuchungsgebiet sind daher zu erwarten.

Aufgrund der Struktur des Planungsgebietes (bereits bebaut und erschlossen) gelten vor allem
bodenbrütende Vogelarten (der potentiell vorkommenden, geschützten Vogelarten) als prü-
fungs- und planungsrelevant. Insbesondere die nach Gemeinschaftsrecht der EU geschützte
Brutvogelart Feldlerche; ihre Lebensraumanprüche werden generell erfüllt. Jedoch ist auf-
grund der bestehenden Nutzung sowie der Industrieflächen und Straßen im Umfeld auszu-
schließen, dass die Feldlerche in der Planungsfläche den Brut- oder Hauptlebensraum haben
könnte. Diese Vogelart kann die Planungsfläche nur maximal als Teillebensraum nutzen.

Gleiches gilt für das Rebhuhn. Diese Art bevorzugt strukturreiche, extensiv bewirtschaftete
Ackerbrachen; weniger solch intensiv genutzte Industrieflächen.

Durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen (insbesondere südöstlich der Parzelle 2) entste-
hen neue Lebensstätten und -räume für Tiere und Pflanzen. Allerdings ist zu erwarten, dass
sich hier aufgrund der räumlichen Bedingungen (Industriegebiet, Bundesstraße) keine selte-
nen Tierarten ansiedeln.

Weder artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, noch CEF Maß-
nahmen sind erforderlich. Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG
werden nicht erfüllt. Eine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht angezeigt.

Eine Betroffenheit des Schutzgutes „Pflanzen und Tiere“ liegt allenfalls in geringem Maße vor.

Schutzgut Boden

Bei Umsetzung der Änderung werden wesentliche Teile der unbebauten Flächen versiegelt.

Aufgrund der fehlenden landwirtschaftlichen Nutzung kann auch keine natürliche Ertragsfunk-
tion des Bodens für die Landwirtschaft verloren gehen.

Mit Umsetzung der Änderung erfährt das Schutzgut Boden deutliche Auswirkungen. Durch die
(verbleibende) Festsetzung einer max. möglichen Überbauung (GRZ 0,8) ist eine nicht uner-
hebliche Versiegelung möglich.

Die Änderungsflächen sind jedoch bereits zum Großteil überbaut und erschlossen.

Schutzgut Wasser

Fließ- und Stillgewässer sind im Geltungsbereich der Änderung bzw. in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden.

Bei einer Bebauung kann aufgrund der industriegebietstypischen und zulässigen Grundfläche ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers nicht mehr an Ort und Stelle dem Boden zugeführt werden. Eine Versickerung ist nicht möglich.

Das auf den neu zu entwickelnden und bebaubaren Flächen ist zunächst auf Privatgrund zurückzuhalten und anschließend an den öffentlichen Regenwasserkanal abzugeben. Das Grauwasser kann zur Bewässerung genutzt werden.

Die Änderung hat voraussichtlich keinen negativen bzw. allenfalls geringen negativen Einfluss auf das Schutzgut Wasser und den lokalen Wasserhaushalt (Grundwasser).

Schutzgut Klima / Luft

Die untersuchte Fläche weist aufgrund ihrer Lage und Ausgangssituation kleinklimatisch eine geringe Funktion als Frischluftlieferant auf. Aufgrund der bestehenden Bebauung im und um die Änderungsfläche herum ist ein Durchzug von Kaltluft bereits behindert.

Negative Auswirkungen auf bestehende Frischluftentstehungsgebiete im Umfeld und deren Fließrichtung sind somit nicht zu erwarten.

Die festgesetzte GRZ von 0,8 lässt einen hohen Versiegelungsgrad erwarten. Aufheizeffekte, wie sie im Städtischen vorherrschen, sind zu erwarten.

Die Festsetzungen zu gärtnerisch und naturnah gestalteten privaten Grünflächen sowie zur Anpflanzung von Bäumen dient als Minimierungsmaßnahme.

Durch die neu geplante Bebauung sind keine erheblichen zusätzlichen Luftimmissionen auf das Umfeld zu erwarten; nicht erheblicher als von bestehender Bebauung ausgehend.

Durch die vorliegende Planung entstehen keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet ist trotz seiner Lage am nördlichen Ortsrand aufgrund der vorhandenen Topographie, umliegenden Bebauung und Eingrünung nicht vollständig einsehbar. Es entsteht lediglich eine Fernwirkung in Richtung Westen und Süden (von der Bundesstraße aus kommend).

Die geplanten Neubauten werden sich baulich in das bereits bestehende Industriegebiet einfügen, da zum einen ein Baulückenschluss sowie eine kleinteilige Erweiterung im Nordwesten vorgesehen ist.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen können negative Auswirkungen, insbesondere in Richtung Südosten, vermeiden werden. Hier kann eine qualitativ höhere Eingrünung erfolgen als bisher erfolgt.

Mit Umsetzung der geplanten Bebauung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild. Art und Maß der Nutzung entsprechen dem gesetzlichen Rahmen sowie den bisherigen Festsetzungen, die auch für die bereits bestehende Bebauung galt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler zu erwarten.

Wechselwirkungen der Schutzgüter

Sind derzeit nicht bekannt

6.5 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB

Bebauungsplan – Nr./Name:		
B-Plan GI „Lengfeld I“ und „Lengfeld II“ – Deckblatt 1, Markt Bad Abbach		
Merkmale des Bebauungsplans:		Umfang
Größe des Geltungsbereichs des B-Plans (Änderung eines rechtskräftigen B-Plans):		4,1 ha
Art der baulichen Nutzung		GI
Bestehende GRZ:		0,8
Geplante GRZ:		0,8
Prüfung Zulässigkeit für Anwendung des beschleunigten Verfahrens:		ja nein
B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB Wiedernutzbarmachung von Flächen <input checked="" type="checkbox"/> Nachverdichtung Andere Maßnahmen der Innenentwicklung Insofern ein Sachverhalt zutrifft, liegt ein B-Plan der Innenentwicklung vor.		X
Ausschluss UVP-Pflicht gem. § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB Angebotsbebauungsplan <input checked="" type="checkbox"/> Vorhaben nicht in Anlage 1 UVPG oder LUVPG M-V geführt Keine UVP-Pflicht aufgrund Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG Vorhaben UVP-vorprüfungspflichtig nach Nr. 18.8 (i.V.m. 18.6 Anlage 1 UVPG): Ergebnis Vorprüfung siehe Einschätzung der Auswirkungen Nr. 2.1 und 2.6 Insofern ein Sachverhalt zutrifft, liegt keine UVP-Pflicht vor.		X
Ausschluss für Beeinträchtigung Natura 2000-Gebiet gem. § 13a Abs. 1 S. 5 BauGB <input checked="" type="checkbox"/> Keine Natura 2000-Gebiete im Wirkungsbereich des B-Plan-Gebietes vorhanden Beeinträchtigung des Schutzzweckes und der Erhaltungsziele offensichtlich ausgeschlossen Insofern ein Sachverhalt zutrifft, liegt kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung vor.		X
Größe der festzusetzenden Grundfläche 20.000 bis < 70.000 m² gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 u. S. 3 BauGB Ergibt sich aus lfd. Nr. 2. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nur zulässig, wenn ALLE Sachverhalte unter lfd. Nr. 4-7 mit „ja“ beantwortet wurden.		X

Wesentliche zu erwartende negative Wirkfaktoren des Bebauungsplans:			ja	nein
Flächeninanspruchnahme				X
Versiegelung			X	
Entsiegelung / Rückbau				X
Bodenabtrag				X
Altlasten / Altlastverdachtsflächen				X
Erhöhung Verkehrsaufkommen / Lärmemissionen (in Vgl. zum jetzigen Zustand)			X	
Erhöhung Schadstoffemissionen				X
Verringerung Verkehrsaufkommen				X
Lärmschutzmaßnahmen				X
Veränderung / Querung von Gewässern				X
Oberflächenwasserentnahmen / -einleitungen				X
Einleitung Abwasser / Oberflächenentwässerung			X	
Grundwasserentnahmen / -absenkungen				X
1.	Merkmale des Bebauungsplans , insbesondere in Bezug auf	Ausmaß/ Bedeutung gegeben?		
		ja	nein	
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit setzt	X		
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	B-Plan widerspricht diesen		X
		ja	nein	
	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013		X	
	Regionalplan		X	
	Flächennutzungsplan (F-Plan)		X	
	Berichtigung Flächennutzungsplan erforderlich		X	
	Landschaftsplan (LP)		X	
1.3.	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung Nachhaltige Entwicklung wird durch Stärkung der Innenentwicklung gefördert, Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden.		X	
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme		X	
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete insbesondere in Bezug auf	Auswirkungen		Einschätzung der Auswirkungen
		ja	nein	
	Bestandsichernder B-Plan	X	X	
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen			
(a)	Mensch, einschließlich menschliche Gesundheit		X	
(b)	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt		X	

(c)	Boden		X	
(d)	Wasser – Oberflächenwasser		X	
(e)	Wasser – Grundwasser		X	
(f)	Wasser – Hochwasser		X	
(g)	Luft		X	
(h)	Klima		X	
(i)	Landschaft(sbild)		X	
(k)	Kultur- und sonstige Sachgüter		X	
(l)	Wechselwirkungen		X	
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen den kumulativen Charakter der Auswirkungen Auswirkungen anderer Pläne, Programme bzw. Vorhaben erstrecken sich auf das B-Plan-Gebiet		X	
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)			
(a)	Risikopotenzial des Standortes		X	
(a)	Risiken durch Altlasten /Altlastverdachtsflächen Nicht vorhanden / Inanspruchnahme vermeidbar Inanspruchnahme erforderlich		X	
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen			
	Auswirkungen des B-Plans erstrecken sich über die Grenzen hinaus		X	
	Auswirkungen des B-Plans erstrecken sich über die kommunalen Grenzen hinaus		X	
	Verlagerungseffekte zu erwarten		X	
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten			
	Überschreitung von Umweltqualitätsnormen bzw. Grenzwerten durch den Bebauungsplan zu erwarten		X	
	Besonders bedeutendes bzw. sensibles Gebiet betroffen		X	
2.6	folgende Gebiete:	Gebiete vorhanden		Einschätzung der Auswirkungen
		nein	ja	
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes		X	
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst		X	
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst		X	
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes			
(a)	Biosphärenreservat		X	
(b)	Landschaftsschutzgebiet		X	

2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes		X	
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes		X	
(a)	Wasserschutzgebiet		X	
(b)	Heilquellenschutzgebiet		X	
(c)	Überschwemmungsgebiet		X	
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind		X	
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes		X	
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind		X	
(a)	Baudenkmal		X	
(b)	Bodendenkmal		X	
(c)	Archäologisch bedeutende Landschaften		X	
	Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes (Nr. 2.3.3 Anlage 2 UVPG)		X	
	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes (Nr. 2.3.5 Anlage 2 UVPG)		X	
	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes (Nr. 2.3.6 Anlage 2 UVPG)		X	

6.6 Zusammenfassung und Ergebnis der Vorprüfung

Gesamteinschätzung der Einzelfallprüfung nach Anlage 2 BauGB:
<p>Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes geschaffen. Das Bebauungsplangebiet ist im vorgesehenen Änderungsbereich bereits teilweise versiegelt (Gebäude-, Lager- und Verkehrsflächen). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt.</p> <p>Fazit: Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb eines bereits überplanten, teilweise bebauten und überwiegend versiegelten Industriegebiet. Da bei sämtlichen planungsrelevanten Artengruppen eine Betroffenheit ausgeschlossen wird, kommt die artenschutzrechtliche Prüfung zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird. Durch die Änderung des Bebauungsplans sind keine wesentlichen Umweltauswirkungen zu erwarten.</p>
Empfehlung zur Durchführung einer Umweltprüfung:
X Umweltprüfung nicht erforderlich
Zu beachtende Auflagen: keine
Sonstige Hinweise: Gemäß vorliegender artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung sind keine Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen.
Umweltprüfung erforderlich Insbesondere zu klärende Sachverhalte: