

MARKT BERATZHAUSEN

MARKTSTRASSE 33
TELEFON: 93493/9400-0
FAX: 09493/9400-22
WWW:BERATZHAUSEN.COM



Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

Gewerbegebiet „Windstall II“

mit Teiländerung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Geißweg“



BEGRÜNDUNG

Fassung Vorentwurf vom 28.09.2023

Entwurfsverfasser:



LAPPERSDORFER STR.28, 93059 REGENSBURG
TELEFON 0941/83019-0 / TELEFAX 0941/83019-34
OFFICE@KEHRER-PLANUNG.DE
WWW.KEHRER-PLANUNG.DE

Begründung gemäß BauGB § 9, Abs. 8

INHALTSVERZEICHNIS

1. AUFSTELLUNG	3
2. GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS.....	3
3. VERFAHRENSWAHL	4
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
4.1 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM	4
4.2 REGIONALPLAN	6
4.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
5. AUSGANGSSITUATION	8
5.1 LAGE IM RAUM	8
5.2 BESCHAFFENHEIT	8
5.3 ALTLASTEN	9
5.5 DENKMALSCHUTZ	9
5.6 ALTERNATIVEN	10
5.7 BEDARF AN GEWERBEFLÄCHEN.....	10
6. ZIELE UND KONZEPTION DER PLANUNG	10
6.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUWEISE	11
6.2 IMMISSIONSSCHUTZ	11
6.3 VERKEHRSFLÄCHEN	12
6.4 ABWASSER UND NIEDERSCHLAGSWASSER.....	12
7. VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG NACHTRÄGLICHER AUSWIRKUNGEN	14
8. ASPEKTE ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS.....	14
8.1. VERKEHRSFLÄCHEN	14
8.2. VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN	14
8.2.1 Wasserversorgung.....	14
8.2.2 Abwasserbeseitigung	14
8.2.3 Abfallentsorgung.....	14
8.2.4 Energieversorgung.....	14
ANLAGE.....	15

1. Aufstellung

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung und zur angemessenen Versorgung mit Gewerbegrundstücken hat der Marktgemeinderat in der Sitzung vom 20. 05. 2021 die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans Gewerbegebiet „Windstall II“ nahe Gewerbegebiet „Am Geißweg“ in Beratzhausen beschlossen. Das Gebiet umfasst mit der Flurnummer 947/4, Gemarkung Beratzhausen, auch eine Fläche des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Geißweg“. Für diese Fläche wird der Ausgangsbauungsplan aufgehoben und durch Regelungen des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Windstall II“ ersetzt.

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans beinhaltet folgende Flächen: 947/17, 947/18, 947/1, 950/3, 950/4, 973/9, 973/53 und 973 (Teilfläche) der Gemarkung Beratzhausen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 50.249 m² bzw. 5,02 ha und enthält folgende bauliche und sonstige Nutzungen:

Nutzungsarten	Fläche in m ²
Geltungsbereich	50.249
Bauparzellen Gewerbegebiete	42.524
Davon	
Ausgleichsfläche	2.440 m ²
Flächen mit Pflanzbindungen	1.619 m ²
Bebaubare Flächen	33.586 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	2.103
Ausgleichsfläche öffentlich	3.158
Öffentliche Grünflächen	2.463

Das Gebiet wird durch folgende Flurnummern der Gemarkung Beratzhausen umgrenzt:

Im Osten: 973/41, 973/54, 974, und 973 Teilfläche

im Süden: 951/4 und 954/4

im Westen: 947/11, 947/12, 947, 947/6 und

im Norden: 947/5, 973/41 und 915/2 Pfraundorfer Straße

3. Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt.

4. Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

4.1 Landesentwicklungsprogramm

Nach Landesentwicklungsprogramm ist das Gemeindegebiet als Raum mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft.

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.

Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.2 Demografischer Wandel

1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

- (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn
- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangieren-der Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
 - ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,
 - ein Gewerbe- oder Industriegebiet, dessen interkommunale Planung, Realisierung und Vermarktung rechtlich gesichert sind, unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ohne wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,
 - ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
 - ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
 - von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
 - militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen,
 - in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann oder
 - eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann.
- (G) Bei der Ausweisung von nicht angebundene(n) Gewerbe- und Industriegebiet(en) im Sinne von Abs. 2 (Z) Satz 2 Spiegelstrich 2 und 3 sollen auch kleinflächigen, handwerklich geprägten Betrieben Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden.

5. Wirtschaft

- (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Das geplante Baugebiet dient der Versorgung der Gemeinde mit Gewerbeflächen und damit der Versorgung und Sicherung von Arbeitsplätzen und trägt damit zur Verhinderung von Abwanderung bei. Es ist an ein bereits bestehendes Gewerbegebiet angeschlossen und erfüllt durch seine Lage die Forderungen des Landesentwicklungsprogramms und wirkt einer Zersiedelung der Landschaft entgegen.

4.2 Regionalplan

Die Marktgemeinde Beratzhausen liegt in der Region Regensburg (11) und ist im Regionalplan als Grundzentrum im allgemeinen ländlichen Raum eingestuft.

Das Gebiet liegt außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets an der Schwarzen Laber.

Vorgaben aus der Regionalplanung:

„II Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur

Die Siedlungsstruktur in der Region soll unter Wahrung ihrer Vielfalt und Gliederung weiterentwickelt werden. Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit deren Größe, Struktur, Ausstattung und Funktion erfolgen und grundsätzlich eine organische Entwicklung ermöglichen.“

„IV Gewerbliche Wirtschaft

1. Regionale Wirtschaftsstruktur

1.1 allgemeines

1.1.1 Die regionale Wirtschaftsstruktur soll so verbessert und weiterentwickelt werden, dass die Wirtschaftskraft der Region nachhaltig gestärkt wird.

1.1.2 Im Rahmen dieser anzustrebenden Wirtschaftsentwicklung soll darauf hingewirkt werden, dass

- die Zahl der Arbeitsplätze insgesamt vermehrt wird,
- der Anteil an möglichst sicheren und qualitativ höherwertigen Arbeitsplätzen gesteigert wird,
- geeignete Verdienstmöglichkeiten für Zu- und Nebenerwerbslandwirte im außerlandwirtschaftlichen Bereich, insbesondere in den Gebieten nördlich der Donau, gesichert und geschaffen werden.

1.1.3 Es soll darauf hingewirkt werden, zusätzliche Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch eine Stärkung der bereits ansässigen Betriebe zu schaffen. Dabei soll eine ausgewogene Betriebsgrößenstruktur angestrebt werden.

3.3 Raum mit besonderem Handlungsbedarf

3.3.2 (G) Ferner soll in den Räumen mit besonderem Handlungsbedarf für die raumstrukturelle Entwicklung angestrebt werden

- die Erwerbsmöglichkeiten durch Ausbau bestehender und Ansiedlung neuer Betriebe auszuweiten. Dabei ist es von besonderer Bedeutung die Lage an überregionalen Verkehrsverbindungen zur Entwicklung von Standorten zu nutzen und moderne

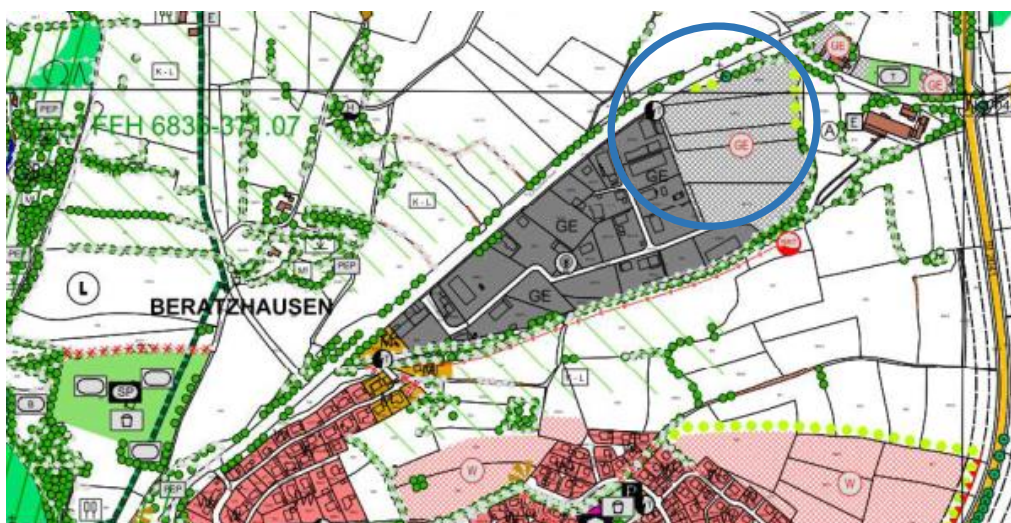
Kommunikationsmittel einzusetzen, um auch die Standortbedingungen weniger verkehrsgünstig gelegener Orte aufzuwerten, den“

4.3 Flächennutzungsplan

Das geplante Baugebiet ist im noch gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Beratzhausen aus dem Jahr 1984 als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im derzeit laufenden Verfahren zur Flächennutzungsplanneuaufstellung wurde die Flächennutzung geändert und das Gebiet als Gewerbegebiet vorgesehen. Der Stand des Verfahrens ist bereits fortgeschritten, die Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB hat bereits stattgefunden. Es wurden im Verfahren keine Einwände speziell gegen das betroffene Gebiet vorgebracht. Es wird darauf hingewiesen, dass im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (B I 2 i.V. m. Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“ den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan vom 14. 12 1984, (Quelle Landkreis Regensburg, Geoportal), ohne Maßstab

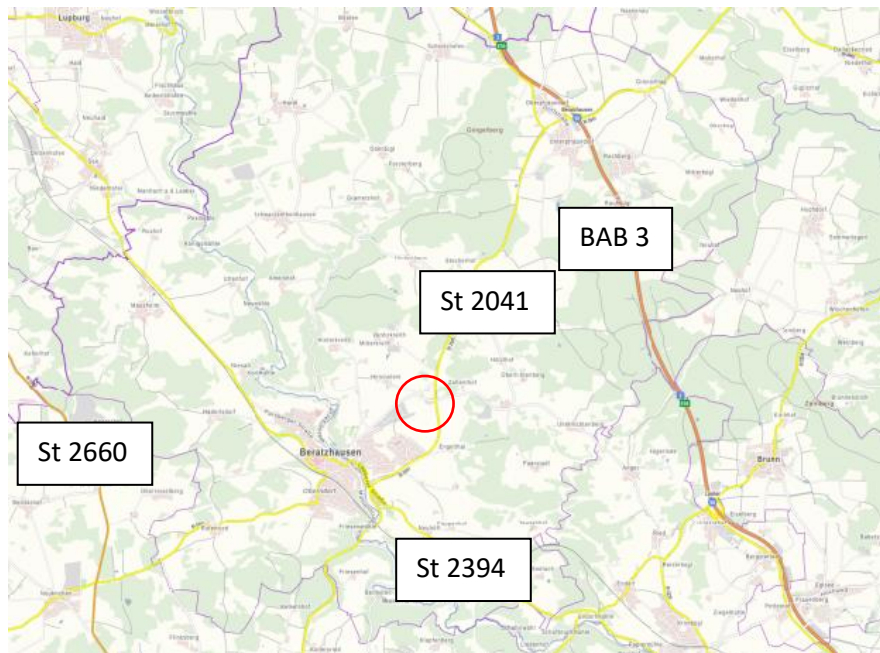


Ausschnitt Neuaufstellung Flächennutzungsplan, Bernhard Bartsch, Fassung vom 29.07.2021, ohne Maßstab

5. Ausgangssituation

5.1 Lage im Raum

Die Entwicklungsfläche liegt im direkten Anschluss an das „Gewerbegebiet Am Geißweg“ in Beratzhausen. Das Baugebiet wird durch die Industriestraße und die Pfraundorfer Straße erschlossen.



Quelle: LfU

Die Anbindung an das überörtliche Straßen- und Schienennetz mit Bahnhof in zentraler Lage macht Beratzhausen zu einem gefragten Gewerbebestandort.

5.2 Beschaffenheit

Das Gelände des Baugebiets fällt von Norden nach Süden mit einer durchschnittlichen Neigung von ca. 6 % ab.

Baugrundverhältnisse:

Ein Geotechnischer Bericht der IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH ist als Anlage zur Begründung beigefügt und wird hier in Auszügen wiedergegeben:

Die Eindringtiefen der Felderkundungen lagen nach Gutachten bei 2,40 m (491,58 m NHN) bis 3,30 m (487,68 m NHN).

Schichtenfolge

Nach der digitalen geologischen Karten Bayern „ist im Untersuchungsgebiet mit massivem bis dickbankigem Riffdolomitstein der Frankenalb-Formation (unterer Abschnitt) zu rechnen. Im Hangenden sind die unterschiedlich mächtigen Verwitterungs- und

Hangschuttdeckschichten sowie oberflächlich anstehende bindige Überlagerungen zu erwarten.

Gemäß der historischen Karten von Bayern (vgl. Anlage 1.2b) liegen im Untersuchungsgebiet keine Hinweise auf Bergbautätigkeiten o. dgl. Welche auf großflächigere Verfüllungen oder Altlasten hinweisen würden, vor.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist mit einer unterschiedlich mächtigen Mutterbodenauflage (Homogenbereich 0) zu rechnen.

Der bei den Felderkundigungen angetroffene Untergrund kann nach den derzeitigen Erkenntnissen in folgende Bodenschichten eingeteilt werden (vgl. Anlage 1.3)“

Wasserverhältnisse

„Mit der durchgeführten Erkundung wurde kein Grund-/Schichtenwasser angetroffen.

Der Grundwasserstand des Malms (Kluft-/Karstgrundwasserleiter) kann nach der hydrogeologischen Karte von Bayern (vgl. Anlage 1.2a) bei ca. 420 m ü. NN abgeschätzt werden. Der Grundwasserspiegel des Malms liegt somit ca. 70 m u. GOK.

Jahreszeitlich bedingt ist mit unterschiedlich stark laufenden Schichtwasserhorizonten, ggf. auch quellartig, zu rechnen.“

Versickerungsmöglichkeit

Das Bodengutachten rät Folgendes: „Aufgrund der vorliegenden Baugrundverhältnisse in Verbindung mit dem Geländeverlauf (Hanglage) wird von einer Versickerung abgeraten. Eine Beeinflussung Dritter durch eine Versickerung kann ansonsten nicht ausgeschlossen werden.“

Abfalltechnische Untersuchung

Laut Bodengutachten wurden keine Parameter gefunden die einer Einstufung als Z0-Material widersprechen.

5.3 Altlasten

Altlasten sind im Baugebiet nicht bekannt. Sollten jedoch bei Aushubarbeiten organoleptische Störungen auftreten (z.B. Geruch, Optik, Konsistenz) sind umgehend das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu informieren.

5.5 Denkmalschutz

Gemäß Online-Datenbank des LfU liegen innerhalb des Geltungsbereichs selbst keine Boden- oder Baudenkmäler vor.

Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. das Landratsamt Regensburg zu beteiligen. Auf den Sachverhalt des Art. 7.1 Denkmalschutzgesetz sowie auf Art. 8.1 und 8.2 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

5.6 Alternativen

Die Auswahl des Standortes wurde bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans entschieden. Zur Wahl der günstigsten Erschließung des Gewerbegebietes wurden im Vorfeld der Planung verschiedene Möglichkeiten und Straßentrassen untersucht. Die hier vorliegende Planung setzt die Lösung mit dem geringsten Flächenverbrauch für die öffentliche Erschließung auf der Grundlage der angestrebten Nutzung fest.

5.7 Bedarf an Gewerbeflächen

Der Bedarf an Gewerbeflächen ist in der Begründung zur derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanneuaufstellung (Entwurf vom 29.07.2021) dargelegt. Die Begründung des Bedarfs an Gewerbeflächen basiert dort weniger auf statistischen Erhebungen und gesicherten Berechnungsparametern. Der Bedarf wird eher auf der Basis der bisherigen Entwicklung und Annahmen über eine linear verlaufende Entwicklung auf Basis der örtlichen Entwicklung begründet. Für den Hauptort Beratzhausen sind im Entwurf vom 31.01.2023 5,36 ha eingeplant. Für 5,02 ha davon soll mit diesem Verfahren Baurecht geschaffen werden.

Da die Marktgemeinde laufend Anfragen nach Gewerbeflächen erhält und sich konkrete Ansiedlungswünsche und Erweiterungswünsche ortsansässiger Unternehmen ergeben haben, möchte die Gemeinde das Gesamtgebiet der im Flächennutzungsplan im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche „Windstall II“ städtebaulich ordnen.

6. Ziele und Konzeption der Planung

Mit dem Bebauungsplan Gewerbegebiet „Windstall II“ ordnet der Markt Beratzhausen die städtebauliche Entwicklung im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet, sichert vorhandene und ermöglicht neue Arbeitsplätze. Die Parzellengrößen können dem Bedarf angepasst und flexibel gehandhabt werden.

Geschützte Biotop und Landschaftsbestandteile werden erhalten. Im Norden entsteht eine Ausgleichsfläche, die auch das bestehende Wegekreuz miteinschließt. Vorhandene Grünstrukturen und ein Wegekreuz zwischen zwei Linden können erhalten werden.

Der Grünbestand entlang der Ostgrenze des Gewerbegebiets ist als Bestandteil von Natur und Landschaft und als randliche Eingrünung des Gewerbegebiets zu erhalten. Da die Flächen sich auf künftigen Privatparzellen befinden, ist die Erhaltung und Pflege der Schutzflächen vertraglich zu regeln.

Die Anbindung an die Pfraundorfer Straße ermöglicht einen zügigen Anschluss an die A 3 über die Staatsstraße St2041. Der südliche Teil wird über die bereits vorbereitete Anschlussmöglichkeit Industriestraße erschlossen.

Das Erschließungskonzept mit Anbindung an die Pfraundorfer Straße im Norden und an die Industriestraße im Süden erfüllt die Kriterien von flächensparendem Umgang mit Boden.

In Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung orientiert sich das GE Windstall II an den Regelungen des „Gewerbegebiets am Geißweg“. Statt der dort festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 hat der Marktgemeinderat eine Erhöhung um 0,2 auf die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze für Gewerbegebiete von 0,8 beschlossen, um die geplante Infrastruktur der Erschließung maximal auszunutzen.

Niederschlagswasser wird in Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt an die Kanalleitung in der Industriestraße abgegeben.

Insgesamt 33.586 m² überbaubare Fläche wird in 3 verschiedene Teilgebiete mit teilweise unterschiedlicher baulicher Nutzung aufgeteilt.

Die Planungen zur Grünordnung binden das Gewerbegebiet in die Landschaft ein, gliedern das Gebiet im Anschluss an den Bestand und beinhalten einen geeigneten Standort für ein Regenrückhaltebecken.

Für das Gebiet GE3 im südlichen Teil werden die Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt. Für die Eingriffe in den Teilbereichen GE 1 und 2 werden nur anteilig Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen. Weitere Flächen werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auf externen Flächen ausgewiesen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Mit dem Bebauungsplan Gewerbegebiet „Windstall II“ wird für die in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans enthaltenen Gewerbeflächen im Norden von Beratzhausen Baurecht geschaffen. Das Baugebiet gliedert sich in 3 Teilgebiete. Anstatt der im benachbarten Gewerbegebiet festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 wird im Planungsgebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen. Dies ist aus städtebaulichen Gründen möglich, da das Gebiet vom Ort weiter entfernt liegt und die Gemeinde die maximale gewerblich Nutzung des Geländes anstrebt. Durch die Festsetzung von gliedernden Grünstrukturen erscheint die höhere GRZ verträglich. Die offene Bauweise der Gebiete GE1 und GE2 entspricht der das Gebiet umgebenden Baustruktur. Beim Grundstück Flurnummer 947/17 liegt für einen Teilbereich ein bereits genehmigtes Bauvorhaben vor, das durch die Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt wird. Die von der offenen Bauweise abweichende Bauweise mit einer zulässigen Gebäudelänge von bis zu 90 m in der Tallage des südlichen Bereichs entspricht einer bereits genehmigten Situation. Hier ist die Baugrenze so gewählt, dass die überbaubare Fläche an die Grundstücksgrenze zum Flurstück 951 anschließt.

6.2 Immissionsschutz

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Beiblatt 1 und die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) sind Grundlage der Planung. Als Orientierungswerte für Gewerbegebiete gelten demnach:

Tags: 65dB

Nachts: 50 dB

Demnach können im Gewerbegebiet nur Betriebe zugelassen werden, deren Geräuschmissionen die zulässigen Werte nicht überschreiten. Dies ist in den Bauanträgen nachzuweisen.

6.3 Verkehrsflächen

Die Straßenplanung orientiert sich an den Empfehlungen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen 2006 (RASt06).

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die konkrete Ausgestaltung der Verkehrsflächen festgelegt. Die in der Planzeichnung dargestellte öffentliche Verkehrsfläche beinhaltet auch Seiten-/Gehwegflächen oder kleine Anteile von Verkehrsgrün. Es handelt sich nicht nur um Fahrbahnen.

Die Aspekte zur barrierefreien Ausführung von Flächen für Fußgänger werden im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen sein.

6.4 Abwasser und Niederschlagswasser

Rechtliche Vorgaben

Gem. § 56 WHG und Art. 34 BayWG sind in Bayern die Gemeinden für die Abwasserbeseitigung verantwortlich.

Gem. Art. 41 Abs. 1 BayBO muss die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschließlich des Fäkalschlammes innerhalb und außerhalb des Grundstücks gesichert sein.

Von bebauten oder befestigten Flächen gesammeltes Niederschlagswasser ist durch § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG als Abwasser definiert.

Gem. § 37 WHG darf Niederschlagswasser nicht in Nachbargrundstücke abfließen. Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist daher erforderlich.

Gem. § 55 Abs. 1 WHG ist Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Dies ist durch die Planung sichergestellt. Das anfallende Abwasser fließt über die öffentliche Kanalisation zur gemeindlichen Kläranlage.

Örtliche Situation

Grundlage für die Beurteilung sind der Geotechnische Bericht der IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH vom 31.05.2023 und die aktuelle hydrodynamische Kanalnetzberechnung der Marktgemeinde.

Der Vorgabe des § 55 Abs. 2 WHG, das Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder zu verrieseln, kann wegen der anstehenden Bodenverhältnisse nicht entsprochen werden.

Aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse in Verbindung mit dem Geländeverlauf (Hanglage) wird im Geotechnischen Bericht von einer Versickerung abgeraten. Eine Beeinflussung Dritter durch eine Versickerung könne ansonsten nicht ausgeschlossen werden.

Auf der Baugebietsfläche wird ein Trennsystem errichtet. Am Ort des Anfalls erfolgt keine Vermischung von Schmutz- und Niederschlagswasser. Das Entwässerungssystem des Markts Beratzhausen stellt ein jahrzehntelang gewachsenes Mischsystem dar. In unmittelbarer oder mittelbarer Nähe des Baugebiets befinden sich keine Regenwasserkanäle, die in ein Oberflächengewässer einleiten. Wenn lang- oder mittelfristig eine Trennung der öffentlichen Kanalisation stattfindet, kann das Baugebiet auf einfache Weise an das zukünftige Trennsystem angeschlossen werden.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in die bestehende Mischkanalisation ist aufgrund deren begrenzten hydraulischen Leistungsfähigkeit zu drosseln. Auf die zukünftige Trennung der Abwasserströme muss bereits jetzt Rücksicht genommen werden. Eine dezentrale Rückhaltung am Ort des Regenwasseranfalls wird angestrebt, um hydraulische Spitzenabflüsse abzufangen.

Die vorgegebenen Drosseleinleitmengen basieren auf der aktuellen hydrodynamischen Kanalnetzrechnung der Marktgemeinde.

Die Dimensionierung der Rückhaltung und Drosselung vor Einleitung in den öffentlichen Kanal ist durch das beauftragte Planungsbüro festgelegt worden.

Durch die Vorgabe der Drosselmenge und der Rückhaltevolumina ist sichergestellt, dass bis zu 5-jährliche Starkregenereignisse nur gedrosselt in den Kanal abgeleitet werden.

Die vorgesehene Fläche für das Regenrückhaltebecken berücksichtigt ein Rückhaltevolumen von 458 m³ bei einem Drosselabfluss von 20 l/sek. für die Teilflächen GE1 und GE2. Insgesamt beträgt die zulässige Einleitmenge in das Kanalsystem laut Generalentwässerungsplan der Gemeinde für das Gesamtgebiet 30 l/sek.

Der Ablauf Regenrückhaltebecken verläuft über das gemeindliche Grundstück 947/18 in Richtung Süden zum bestehenden Mischwasserkanal.

Der Grundstückseigentümer kann das gesammelte Niederschlagswasser als Brauchwasser verwenden.

Bei der Nutzung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Wasserabgabe-satzung des Zweckverband Laber-Naab zu beachten.

Wichtiger Hinweis zur Abwasserbeseitigung der Baugrundstücke:

Auf die Einhaltung der DIN 1986 – Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke – bei der Erstellung der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere in Bezug auf Rückstausicherung, wird ausdrücklich verwiesen.

Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung des Marktes Beratzhausen sind zu beachten.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Zwischen der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünfläche südlich davon ist eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche in einer Breite von 6 m ausgewiesen. Die Baugrenzen sind dementsprechend von den möglichen Grundstücks-

grenzen abgerückt. Die festgesetzte Fläche dient zur Aufnahme einer Kanalleitung oder eines Stauraumkanals.

7. Vermeidung und Verminderung nachträglicher Auswirkungen

Die Festsetzungen und Hinweise zur Grünordnung und zum Umgang mit Niederschlagswasser dienen zur Verminderung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf bestehende Systeme.

Die Planungen zu Infrastruktureinrichtungen des Markts Beratzhausen sind auf den Bedarf durch das neue Baugebiet abgestellt.

8. Aspekte zur Verwirklichung des Bebauungsplans

8.1. Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche: ca. 2.103 m²
Straßenbreite 6,50 m
Breite Seitenstreifen 1,80 m

8.2. Versorgungseinrichtungen

8.2.1 Wasserversorgung

Träger: Zweckverband zur Wasserversorgung Laber-Naab
Grillenweg 6, 93176 Beratzhausen

8.2.2 Abwasserbeseitigung

Träger: Markt Beratzhausen,
Marktstraße 33, 93176 Beratzhausen

8.2.3 Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt auf Landkreisebene.
Ein Wertstoffhof und ein Kompostierplatz sind in Beratzhausen vorhanden.

8.2.4 Energieversorgung

Bayernwerk Netz GmbH, Lupburger Straße 19, 92331 Parsberg

An der Pfraundorfer Straße ist eine ca. 50 m² große Fläche für Versorgung mit einer bestehenden Trafostation ausgewiesen.

Der Markt Beratzhausen begrüßt den Einsatz von regenerativen Energien.

Auf das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) mit der Nutzungspflicht von Erneuerbarer Energie nach § 3 EEWärmeG wird hingewiesen.

Anlage

Geotechnischer Bericht, IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH vom
31.05.2023

MARKT BERATZHAUSEN

MARKTSTRASSE 33
TELEFON: 93493/9400-0
FAX: 09493/9400-22
WWW:BERATZHAUSEN.COM



Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

Gewerbegebiet „Windstall II“

mit Teiländerung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Geißweg“



UMWELTBERICHT

Fassung Vorentwurf vom 28.09.2023

Entwurfsverfasser:



LAPPERDORFER STR.28, 93059 REGENSBURG
TELEFON 0941/83019-0 / TELEFAX 0941/83019-34
OFFICE@KEHRER-PLANUNG.DE
WWW.KEHRER-PLANUNG.DE

Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	3
1.1	LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM	3
1.2	REGIONALPLAN	4
1.3	SCHUTZGEBIETE UND SCHUTZOBJEKTE.....	4
1.4	NATUR- UND UMWELTBEZOGENE PLANUNGSZIELE.....	4
2	BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	4
2.1	SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT	5
2.2	SCHUTZGUT BODEN.....	5
2.3	SCHUTZGUT WASSER.....	7
2.4	SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN.....	8
2.5	SCHUTZGUT MENSCH UND BEVÖLKERUNG INSGESAMT	10
2.6	SCHUTZGUT LANDSCHAFT	11
2.7	SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER	11
2.8	WECHSELWIRKUNGEN	12
3	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	12
4	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH VON NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	12
4.1	VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG	12
4.2	ERMITTLUNG DES AUSGLEICHSBEDARFS.....	14
4.2.1	<i>Berechnung des Ausgleichsbedarfs für die Gebiete GE1 und GE2</i>	14
4.2.2	<i>Berechnung des Ausgleichsbedarfs für die Gebiete GE3</i>	15
5	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	15
6	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	15
7	ZUSAMMENFASSUNG	15

1 Vorgaben und Rahmenbedingungen

Zur Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Windstall II“ ist ein Umweltbericht erforderlich.

Im Umweltbericht sind gemäß § 2 Abs. 4 die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Die Gemeinde legt dazu den Umfang und Detaillierungsgrad der Belange fest, der für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.

Nach § 2a Nr. 2 BauGB sind im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen und als gesonderter Teil der Begründung beizufügen.

§ 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die durch die Planung berührt werden können, aufgefordert, sich im Hinblick auf den geforderten Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 zu äußern

Planungsrechtliche Voraussetzungen sowie Art und Umfang des Baugebiets sind der Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Es gelten die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch (BauGB) die Naturschutzgesetze (BNatSchG und BayNatSchG), das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und das Wassergesetz (BayWG).

Die Darstellung in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans steht der geplanten Entwicklung nicht entgegen.

1.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm gibt übergeordnete Ziele (Z) und Grundsätze (G) vor. Darunter ist folgendes formuliert (Nummerierung entspricht LEP):

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

- (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

1.2 Regionalplan

Das Planungsgebiet liegt außerhalb der im Regionalplan Region 11 genannten Bereiche der Ziele und Grundsätze zu Natur und Landschaft.

1.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Auf der Planungsfläche sind gesetzlich geschützte Biotope nach Art 23 BayNatSchG (2011) in Verbindung mit § 30 BNatSchG vorhanden. Es handelt sich dabei um naturnahe Hecken mit mesophilen Gebüsch und Altgrasbeständen.

1.4 Natur- und umweltbezogene Planungsziele

Um das Ziel Flächen zu sparen zu realisieren wurden die Verkehrsflächen unter Berücksichtigung der Vorgaben aus den derzeit gültigen Richtlinien für den Straßenbau in Gewerbegebieten auf das unbedingt notwendige Maß reduziert. Wertvolle Landschaftsbestandteile sollten erhalten werden und nach Möglichkeit die Entwicklungsbedingungen verbessert werden. Zur Reduzierung der Abflüsse des Niederschlagswassers in das öffentliche Kanalsystem sind Minderungsmaßnahmen wie Dachbegrünung und Versickerung und Rückhalteflächen vorzusehen. Eine Durchgrünung und Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft sind weitere Planungsziele.

2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgen auf der Grundlage verfügbarer Daten, vorhandener Erhebungen und Planungen, sowie eigener Geländeaufnahmen.

Als Grundlage für die Prognose der Auswirkungen dient der Vorentwurf des Bebauungsplans vom 28.09.2023. Die erfassten und derzeit vorhandenen Elemente des Landschafts- und Naturhaushalts wurden nach dem Zielerfüllungsgrad der einzelnen Landschaftspotentiale entsprechend folgenden Kriterien bewertet:

- **Empfindlichkeit** gegenüber Beeinträchtigung und Veränderung,
- **Naturnähe** als Maß der vorgenommenen menschlichen Einflüsse
- **Seltenheit** der vorkommenden Arten oder Lebensgemeinschaften
- **Leistungsfähigkeit** innerhalb der jeweils möglichen Funktionen im Landschafts- und Naturhaushalt,
- **Ersetzbarkeit**, die Möglichkeit eine beeinträchtigte oder vollständig beseitigte Funktion des Landschafts- und Naturhaushalts durch landespflegerische Maßnahmen wiederherzustellen.

Je nach Ausprägung der einzelnen Kriterien, die im Rahmen einer verbal argumentativen Bewertung herangezogen werden können, werden die bewerteten Elemente Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild/Erholungseignung in drei Wertigkeitsstufen nach geringer, mittlerer bzw. hoher Wertigkeit eingeordnet.

Aus der Wertigkeit des erfassten Elements ergeben sich die Auswirkungen der Planung auf das jeweilige Element und die Umwelt in gleichem Maß:

Geringe Wertigkeit	geringe Auswirkung der Planung auf die Umwelt
Mittlere Wertigkeit	mittlere Auswirkung der Planung auf die Umwelt
Hohe Wertigkeit	große Auswirkung der Planung auf die Umwelt

2.1 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Das geplante Gewerbegebiet liegt an einem flach nach Süden geneigten Hang zwischen 488 und 510 m ü. NN. Das Gelände ist dem Klimabereich der mittleren Frankenalb zugeordnet mit einer mittleren Jahreslufttemperatur von 7°C bis 8°C und einer Jahresniederschlagssumme von 750-850 mm.

Einfluss auf das Lokalklima besitzen vor allem die zahlreichen umliegenden Waldgebiete. Sie gewährleisten eine gute Frischluftversorgung und besitzen damit eine wichtige Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Gebiete. Kaltluft, die sich über den nord- und südöstlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen bildet, kann weiterhin nach Süden und Südwesten in offene Landschaft abfließen. Ein direkter Bezug zu den Wohngebieten besteht nicht.

Auswirkungen

Während der Bauphase erhitzt sich die leergeräumte Oberfläche stärker als der bewachsene Boden. Bei der Entwicklung zum Gewerbegebiet verliert der Änderungsbereich seine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet. Anlagebedingt führen die versiegelten Flächen zu einer stärkeren Erwärmung. Durch den Betrieb von Heizanlagen werden Schadstoffe und Feinstäube freigesetzt. Jedoch kann die Luft weiterhin nach Süden ins Tal abfließen, d. h. es entsteht kein Stau. Die Begrenzung der Baukörperlängen durch offene Bauweise im Gebiet GE1 und GE2 und eine Eingrünung an Parzellengrenzen lockern das Baugebiet auf.

Baum- und Strauchpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen und Ausgleichsflächen können die Auswirkungen mindern und für die Neuschaffung wichtiger Frischluftverbindungen sorgen.

Ergebnis

Durch das geplante Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und den Verkehrswegen entsteht ein Gebiet mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad auf dem ehemals landwirtschaftlich genutzten Gelände. Die positiven Auswirkungen auf das lokale Klima, die von einer unbebauten Fläche ausgingen, verlieren im versiegelten Bereich ihre Wirkung. Die Planung von öffentlichen Grünflächen und die Durchgrünung des Gebiets können die negativen Auswirkungen abmildern. Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Klima und Luft dennoch nur unwesentlich ins Gewicht fallen, da die topografische Situation und die Waldflächen im Umkreis für ausreichend Frischluftzufuhr sorgen. Gehölz- und Baumpflanzungen im Gebiet verbessern zudem das Kleinklima. Daher ist insgesamt von einer **geringen Auswirkung** der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

2.2 Schutzgut Boden

Nach § 2 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfüllt der Boden natürliche Funktionen, Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen.

Zur Bewertung werden daher die für diese Funktionen wesentlichen Grundlagen herangezogen.

Beschreibung:

Nach dem bautechnischen Gutachten wird im Untersuchungsgebiet mit „massigem bis dickbankigem Riffdolomitgestein der Frankenalb-Formation (unterer Abschnitt)“ gerechnet. „Im Handenden sind die unterschiedlich mächtigen Verwitterungs- und Hangschuttdeckschichten sowie oberflächlich anstehende bindige Überlagerungen zu erwarten.“ Unterhalb der 20 bis 30 cm starken Oberbodenauflage liegen bis ca. 3 m dicke sandig-schluffige Tonschichten mit Kieseinlagerungen und Einlagerungen von Gesteinsschichten. „Die anstehenden Böden sind als äußerst witterungs-, wasserempfindlich einzustufen.“

Tabelle Nr. 1 Bodenfunktionen

Bodenfunktion nach § 2 BBodSchG	Relevante Grundlagen für die Bewertung	Bewertung der aktuell vorhandenen Funktionen
1. Natürliche Funktionen		
Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen	Natürliche Vegetation	Die natürliche Vegetation kommt nur noch auf Restflächen im Randbereich des Gebietes vor.
Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen	Eigenschaften der vorliegenden Bodeneinheiten	Einstufung der Böden als „äußerst witterungs- und wasserempfindlich.“ (Bodengutachten)
Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund	Ökologische Bodenfunktion nach Arten- und Biotopschutzprogramm, Geologie	Mittlere bis hohe Wertigkeit infolge der Filter- und Pufferfunktion
2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte		
	Geologie, Geotope, Bodendenkmäler, Altlastenverdachtsflächen	Keine besonderen Formationen oder Altlasten bekannt;
3. Nutzungsfunktionen		
Rohstofflagerstätte	Vorrang- und Vorbehaltsflächen	Keine Funktion
Fläche für Siedlung und Erholung	Flächennutzungen	Keine Funktion
Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen	Flächennutzungen, Bodenschätzwerte, Bodengüte	Ertragreiche Ackerfläche
Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung	Flächennutzungen	Keine Funktion

Das Baugebiet befindet sich auf einer nach Süden abfallenden Fläche, die derzeit ackerbaulich (Maisacker) genutzt wird.

Geotope als wertvolle, oberflächlich sichtbare geologische Elemente sind nicht vorhanden. Vorrang- und Vorbehaltsflächen für Rohstoffgewinnung liegen nicht im Bearbeitungsgebiet.

Kulturhistorisch besondere und seltene Böden sind im Änderungsbereich nicht anzutreffen. Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen bzw. Altlasten liegen ebenfalls nicht vor.

Auswirkungen:

Durch Überbauung und Versiegelung wird grundsätzlich das Bodengefüge zerstört, Bodenwasserhaushalt und Filtereigenschaften werden beeinträchtigt. Außerdem werden die Bodenhorizonte verlagert und umgeschichtet, die Lebensraum- und Regelungsfunktionen im Wasser- und Stoffhaushalt werden gestört. Für das Plangebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt und damit ein hoher Versiegelungsgrad.

Während der Bauphase werden größere Bodenbewegungen z.B. beim Aushub der Baugruben und der Zufahrten notwendig. Der Oberboden wird zwischengelagert und nach Beendigung der Baumaßnahme wieder auf den begrünbaren Flächen angedeckt.

Durch die Errichtung von Gebäuden und Verkehrsflächen werden ausgedehnte Flächen dauerhaft versiegelt. Nicht als private Verkehrsflächen notwendige Bereiche verbleiben als öffentliche oder private Grünflächen, die dauerhaft begrünt werden. Durch die Begrünung von Freiflächen und Vorgaben zur versickerungsfähigen Belagsauswahl kann der Eingriff minimiert werden. Durch extensive Pflege und umsichtigen Düngereinsatz auf den verbleibenden Grünflächen kann das Gebiet auf diesen Restflächen eine Aufwertung erfahren.

Ergebnis:

Im Baugebiet selbst wirkt sich die Flächenversiegelung im Bereich der Gebäude und Verkehrsflächen aus. Größere zusammenhängende Grünflächen können der Versiegelung entgegenwirken.

Somit sind Umweltauswirkungen von **mittlerer Erheblichkeit** für das Schutzgut Boden zu erwarten.

2.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Hydrogeologisch befindet sich das Planungsgebiet in der Einheit des Jura (Malm, ungegliedert), ausgezeichnet durch Kluft-(Karst-)Grundwasserleiter mit geringerer Verkarstungsneigung und geringer bis mäßiger Gebirgsdurchlässigkeit.

Das Planungsgebiet liegt weder in einem Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet noch im wassersensiblen Bereich. Das nächstgelegene Einzugsgebiet für die Wasserversorgung (Brunnen Sallern) ist 550 m weit entfernt.

Aufgrund der Höhenlage des Baugebiets – mit mindestens 488 m NHN liegt es weit über dem Niveau der Lauer – ist von einem hohen Grundwasserflurabstand auszugehen.

Oberflächenwasser:

Das Gebiet ist im Norden von der Pfraundorfer Straße begrenzt. Das auf der Fläche anfallende Oberflächenwasser fließt derzeit nach Süden ab, oder versickert auf der Fläche. Der Wasserabfluss im Planungsgebiet, das ein Nord-Süd-Gefälle von ca. 6 % aufweist, ist aktuell aufgrund des unversiegelten Bodens unproblematisch.

Auswirkungen:

Oberflächengewässer werden durch das Bauvorhaben nicht beeinflusst. Auswirkungen auf vom Grundwasser beeinflusste Biotope sind nicht zu erwarten. Die völlig unversiegelte Fläche mit offenem Boden kann seine Wasserspeicherfunktion noch auf der gesamten Fläche erfüllen. Wasser kann versickern und verdunsten. Lediglich die Hanglage mit 6 % Hangneigung in Kombination mit der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, (Im Jahr der Bestandsaufnahme Maisanbau) beschleunigen den oberflächigen Wasserabfluss und beeinträchtigen die Versickerung von Niederschlagswasser in den vegetationslosen Jahreszeiten.

Anlagebedingt geht durch einen hohen Versiegelungsgrad auf der gesamten Fläche bewachsene Bodenschicht verloren. Dies führt zu vermehrtem und beschleunigtem Oberflächenabfluss, einer Reduzierung des Rückhaltevolumens im belebten Boden sowie zu einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung. Durch die Pflanzung von Laubbäumen wird langfristig wieder ein Verdunstungspotential geschaffen, das sich kleinklimatisch positiv auswirken wird. Das Kontaminationsrisiko des Grundwassers wird durch die Planung nicht erhöht, zumal im Vergleich zur vorangegangenen Nutzung die intensive Bewirtschaftung und Düngung der Flächen wegfällt. Entsprechende Hinweise zur Pflege der Grünflächen sind im Bebauungsplan vorzusehen. Wenn davon ausgegangen wird, dass auch während der Bauzeit Schadstoffeinträge verhindert werden, kann bei einem fachgerechten Umgang mit Treibstoffen, Öl,- und Schmierstoffen u. ä. sowie bei fachgerechter, regelmäßiger Wartung von Maschinen das Risiko als gering eingestuft werden.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, wie z.B. zusammenhängende Vegetationsflächen im Baugebiet mit möglichst geringem Anteil an Versiegelung sowie die Durchgrünungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Ein Regenrückhaltebecken dient dem Rückhalt des abfließenden Niederschlagswassers und der Entlastung des Kanalsystems. Eine Versickerung von gesammeltem Regenwasser ist laut Bodengutachten nicht empfehlenswert, jedoch ist eine breitflächige Versickerung des Niederschlags über den bewachsenen Boden wie im Bestand weiterhin möglich. Die Verwendung eines wasserdurchlässigen Pflasters vermindert den Abfluss und fördert die Versickerung vor Ort. Ein Regenwasserkanal sorgt für die Trennung von Niederschlags- und Schmutzwasser.

Ergebnis:

Eine rasche Begrünung der unversiegelten privaten und öffentlichen Grünflächen und die Dachbegrünung/Rückhaltung von Niederschlagswasser auf Dächern vermindern den Oberflächenabfluss und fördert den Wasserrückhalt. So können trotz der hohen Flächenversiegelung die Umweltauswirkungen für das **Schutzgut Wasser** mit **geringer bis mittlerer Erheblichkeit** eingestuft werden.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Die zu bebauende Fläche wird momentan landwirtschaftlich als Maisacker genutzt (Stand 2023). Im Norden, Westen und Süden verlaufen Wiesen und Heckenflächen, die teilweise als Biotope kartiert sind. Im Süden ist ein Teil der Fläche bereits als Gewerbefläche genutzt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde bisher nicht durchgeführt.

Biotop- und Nutzungstypen

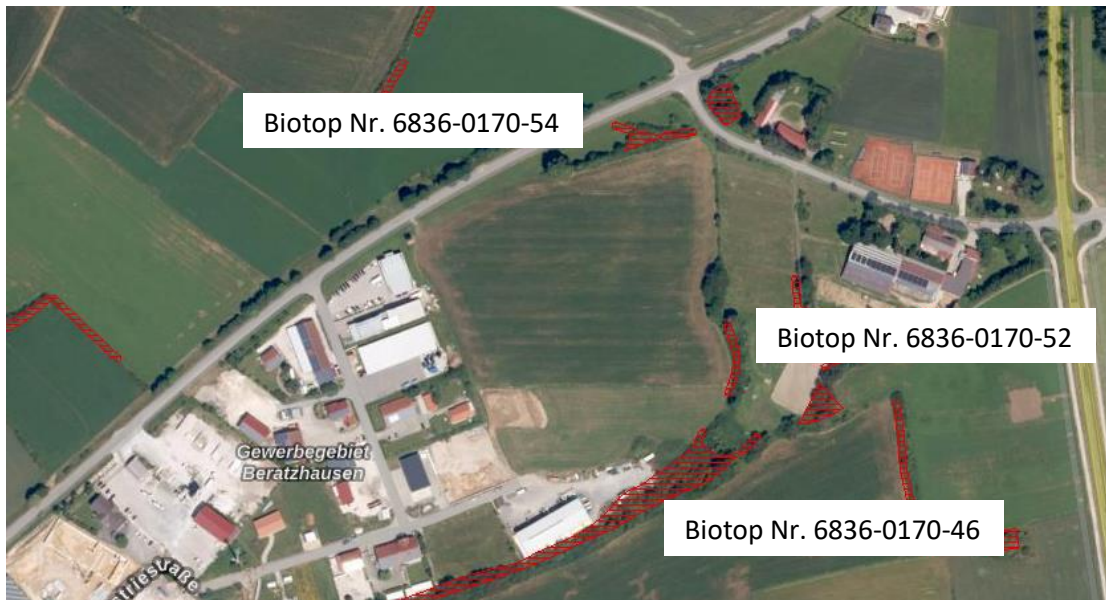


Abbildung Nr. 1 Luftbild mit Biotopflächen, Quelle LfU

Im Norden Biotop Nr. 6836-0170-046, 6836-0170-054, und 6836-0170-052 Gehölzstrukturen nordöstlich von Beratzhausen, Hauptbiotoptyp: Hecken, naturnah (80 %)

Weitere Biotoptypen: mesophiles Gebüsch, naturnah (15 %), Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache (5%), Schutz Paragraf 39 Art 16

Eingriffsbereich GE1 und GE2:

Biotop-/Nutzungstyp im Eingriffsbereich GE 1 und GE2	Fläche in m ²
Mäßig extensiv bewirtschaftetes Grünland	431
Acker, intensiv genutzt GE1 und GE2	31.990
Summe	32.421

Eingriffsbereich GE3:

Der Eingriffsbereich GE3 ist mittlerweile stark verändert durch das bereits genehmigte Einzelbauvorhaben. Die landwirtschaftliche Fläche ist einer Lagerfläche für den Bodenaushub gewichen und erste Fundamente für einen Erweiterungsbau sind gegossen. Für das Bauvorhaben ist als Kompensation des Eingriffs eine Ausgleichsfläche von mindestens 664 m² (entspricht einem Ausgleichsfaktor von 0,3) herzustellen. Darüber hinaus sind im Bescheid des Landratsamts weitere Auflagen formuliert, die im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.

Als Beurteilungsgrundlage für die Erheblichkeit des Eingriffs im GE3 wurde die ursprünglich vorhandene Nutzung intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche zugrunde gelegt. Der bereits als Gewerbefläche genutzte Anteil beträgt 663 m².

Artenschutz

Die intensiv genutzten Ackerflächen im direkten Plangebiet und in der Umgebung weisen vermutlich kein Lebensraumpotenzial für am Boden brütende Vogelarten auf. Verschiedene gehölzbrütende Vogelarten und Fledermäuse können aufgrund geeigneter Lebens- und Nahrungsbedingungen in den angrenzenden Heckenstrukturen vorkommen. Die Flächen sind jedoch vom Eingriff nicht betroffen. Baubedingte Störungen sind zu vernachlässigen, da die Flächen nicht unmittelbar angrenzen und durch bestehende Bebauung und bereits laufende Bautätigkeit bereits Störungen vorhanden sind.

Auswirkungen:

Da für das Vorhaben keine Gehölzflächen in Anspruch genommen werden, ist ein Lebensraumverlust oder eine baubedingte Schädigung von Gehölzbrütern auszuschließen. Die bestehenden Hecken werden durch ergänzende Begrünungs- und Sicherungsmaßnahmen aufgewertet.

Anlagebedingt können durch eine naturnahe Eingrünung des Baugebiets (Baum-Strauchhecken mit autochthonen Arten) Vernetzungsstrukturen zu den nahe gelegenen Gehölzbeständen geschaffen werden und somit neue Lebensräume, besonders für Heckenvögel, entstehen.

Ergebnis:

Da die für o.g. Arten relevanten Vegetationsstrukturen nicht vom Eingriff betroffen sind, sind Umweltauswirkungen von **geringer Erheblichkeit** für das **Schutzgut Tiere und Pflanzen** zu erwarten.

2.5 Schutzgut Mensch und Bevölkerung insgesamt

Beschreibung:

Das geplante Gewerbegebiet grenzt an ein bestehendes Gewerbegebiet an und liegt an der bestehenden Pfraundorfer Straße am Ortsrand. Wanderwege und sonstige Erholungsflächen sind vom Eingriff nicht betroffen. Das nächstgelegene Wohngebiet ist ca. 300 m weit entfernt. Das Reitsportgeschäft mit Wohnhaus im Osten ist ca. 160 m entfernt und wird von Nebengebäuden abgeschirmt. Von der Pfraundorfer Straße und vom bestehenden Gewerbegebiet ausgehend ist eine Lärmimmission als Vorbelastung bereits vorhanden. Darüber hinaus werden gliedernde Strukturelemente der freien Landschaft wie Hecken und Einzelbäume erhalten.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist ein erhöhter Lärmpegel gegeben. Da sich das Erweiterungsgebiet aber in Ortsrandlage befindet, sind die baubedingten Auswirkungen als gering einzustufen. Von einer höheren Verkehrsbelastung für die Wohngebiete durch die Bauparzellen ist nicht auszugehen

Ergebnis:

Betrachtet man die gesamte Planungssituation sind die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das **Schutzgut Mensch und Bevölkerung insgesamt** als **gering** einzustufen.

2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Das geplante Baugebiet liegt am Ortsrand von Beratzhausen an einem nach Süden abfallenden flach geneigten Hang mit teilweise weitem Blick über den Ort und die gliedernden Grünstrukturen.

Nach Norden und Osten schränken die Topographie und die Gehölzbestände die Sicht ein. Die Gebietsränder im Norden, Osten und Süden sind durch einen bereits bestehenden und zu erhaltende Baum-/Strauchbestand gut in die Landschaft eingebunden.



Abbildung Nr. 2 Blick von der gepl. Ausgleichsfläche an der Pfraundorfer Straße über das Planungsgebiet nach Südwesten

Auswirkungen:

Bau- und betriebsbedingt entstehen Belastungen. Im Westen wird an die bestehende Bebauung angeschlossen, Veränderungen des Landschaftsbildes entstehen vor allem durch die Bebauung der ehemals freien Landschaft und die Erweiterung des Ortsrands nach Osten.

Die bestehende Eingrünung an den neuen Rändern wird durch einen drei bis fünf Meter breiten Streifen erweitert. Der Pflanzgürtel bildet den neuen Ortsrand und wirkt sich somit positiv auf das Landschaftsbild aus.

Ergebnis:

Bei Durchführung der geplanten Ortsrandeingrünung im Nord- und Südosten und Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Gewerbegebiets sind Umweltauswirkungen **geringer Erheblichkeit** für das **Schutzgut Landschaft** zu erwarten.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Im Bereich des Planungsgebiets befinden sich gemäß Internetdienst des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat (BayernAtlas, Stand: Juli 2017) keine Bau- oder Bodendenkmäler.

Die nächsten Boden- und Baudenkmäler in der Umgebung sind bis 1 km weit entfernt und ohne Sichtbeziehung zum Planungsgebiet „Windstall II“.

Altlasten sind im Baugebiet nicht bekannt. Sollten jedoch bei Aushubarbeiten organoleptische Störungen auftreten (z.B. Geruch, Optik, Konsistenz) sind umgehend das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu informieren.

Auswirkungen:

Eine Beeinträchtigung der Baudenkmäler durch das geplante Gewerbegebiet ist nicht gegeben.

Ergebnis:

Es sind **keine/geringe Auswirkungen** der Planung auf **das Schutzgut Kultur- und Sachgüter** zu erwarten.

2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind die zwischen den verschiedenen Schutzgütern auftretenden gegenseitigen Beeinflussungen und Abhängigkeiten. Neben den bereits beschriebenen Standortvoraussetzungen für z. B. Boden- und Wasserverhältnisse als Lebensgrundlage für Flora und Fauna wurden keine die Wirkintensität verstärkenden Wechselwirkungen festgestellt.

Da die im Randbereich der Maßnahme liegenden Gehölz- und Grasflächen erhalten werden und eine Aufwertung erfahren können, wird ihre Stellung im Biotopverbund nicht beeinträchtigt.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Gewerbegebietsausweisung würde das Gebiet weiterhin als landwirtschaftliche Fläche mit guten Erzeugungsbedingungen genutzt werden. Damit würden auch die Durchlässigkeit des Bodens und seine Wasseraufnahmefähigkeit erhalten bleiben. Die in der Planung enthaltenen Pufferstreifen entlang des Gehölzrands würden nicht umgesetzt und die Ausgleichsflächen nicht ausgewiesen.

Der Baulandbedarf müsste im Fall der Nicht-Durchführung der Planung an anderer Stelle gedeckt werden. Der Vorteil der günstigen Erschließung würde nicht genutzt.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen der Planung

4.1 Vermeidung und Verringerung

Gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung erheblicher zu erwartenden Beeinträchtigungen sind bezogen auf sämtliche Umweltgüter die im Folgenden genannten grünordnerischen Maßnahmen zu beachten:

- Erhalt, Pflege und Entwicklung wertvoller Gehölzstrukturen im Randbereich des Plangebiets
- Umfangreiche Durchgrünung und Eingrünung der Bebauung.

Schutzgut Klima und Luft

- Verbesserung des Kleinklimas durch Dachbegrünung der Garagen, Ermöglichung des Luftaustausches durch offene Bauweise, Festsetzung von Gehölzpflanzungen (CO₂-Bindung, Staubfilterung, Windabschwächung, Speicherung von Niederschlagswasser im Boden)

Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Schutz der als Flächen für Natur- und Landschaft vorgesehenen Flächen vor temporären Eingriffen wie Ablagerungen, Befahren durch Bau eines haltbaren und ortsfesten Bauzauns.
- Erhalt der schutzwürdigen Gehölz- und Einzelbaumflächen entsprechend zu erarbeitendem Maßnahmenplan. Schutz der Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume und Sträucher.
- Verbot von tiergruppenschädigenden Anlagen oder Bauteilen
- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigung von Lebensräumen
- Unvermeidbare Gehölzrodungen finden ausschließlich zwischen 1. Oktober und 28. Februar statt
- Vermeidung von Beeinträchtigungen der Insektenfauna durch Beleuchtungsquellen mit verträglicher Spektralverteilung

Schutzgut Wasser

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge wie sickerfähige Pflastersteinsysteme, zum Beispiel im Bereich von Stellplätzen und Fußwegen mit einer Steigung bis 6 %
- Begrünung aller nicht für Bauten und Verkehrs- und Lagerflächen notwendigen Bereiche
- Rückhaltung von Niederschlagswasser in geeigneten Rückhalteflächen
- Dachbegrünung zur Verzögerung des Wasserabflusses

Schutzgut Boden

- Errichtung der Baustelleneinrichtung zur Verminderung des Eingriffs in den Bodenhaushalt in der Nähe späterer Verkehrsflächen
- Getrennte Lagerung der Bodenschichten
- Vermeidung von Bodenverdichtung als Folge von Befahren und Lagern auf den künftigen Flächen für Natur und Landschaft

Schutzgut Landschaft

- Erhaltung von landschaftsbildprägenden Gehölzstrukturen
- Pflanzung von standortgerechten, heimischen Baumreihen, Feldgehölzen und Hecken entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans
- Ansaat der Grünflächen mit landschaftstypischem kräuterreichen Saatgut

Schutzgut Mensch

- Einhaltung von Lärmschutzvorgaben
- Eingrünung des Gewerbegebiets
- ortsverträgliche Bebauung durch bauliche Festsetzungen

4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Der Ausgleichsbedarf errechnet sich wie folgt:

Erkenntnisse aus der Bestandsaufnahme

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und Bewertung der Planungsauswirkungen wurden sieben für das Untersuchungsgebiet relevante Schutzgüter näher betrachtet und im Hinblick auf die Auswirkungen der Planung auf ihre Schutzfunktion für die Umwelt beurteilt.

In der folgenden Tabelle Nr. 2 ist das Ergebnis der Bestandsbewertung zusammengefasst:

Schutzgut	Keine/Geringe Auswirkung der Planung auf die Umwelt	Mittlere Auswirkung der Planung auf die Umwelt	Große Auswirkung der Planung auf die Umwelt
Klima und Luft	x		
Boden		x	
Wasser		x	
Tiere und Pflanzen	x		
Mensch und Bevölkerung insgesamt	x		
Landschaft	x		
Kultur- und Sachgüter	x		

Die Tabelle weist die Eingriffe in Natur und Landschaftshaushalt durch die Maßnahme überwiegend als geringaus. Der Eingriff in das Schutzgut Boden sowie in das Schutzgut Wasser werden mit mittlerer Auswirkung der Planung eingestuft.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden: „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (StMLU, Ergänzte Fassung 2003).

Grundsätzlich kann eine Ausgleichsfläche nur dann als solche anerkannt werden, wenn eine Aufwertung um eine Wertstufe erfolgt.

4.2.1 Berechnung des Ausgleichsbedarfs für die Gebiete GE1 und GE2

Für den Eingriffsbereich mäßig extensiv bewirtschaftetes Grünland wird ein Ausgleichsfaktor von 0,5 angesetzt.

$$431 \text{ m}^2 \times 0,5 = 216 \text{ m}^2$$

Für den Eingriffsbereich des intensiv bewirtschafteten Ackers wird ein Faktor von 0,3 angesetzt.

$$31.990 \text{ m}^2 \times 0,3 = 9.597 \text{ m}^2$$

Benötigte Ausgleichsfläche für den Eingriffsbereich der Teilgebiete GE1 und GE2:

$$216 \text{ m}^2 + 9.597 \text{ m}^2 = 9.813 \text{ m}^2$$

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist eine für das Teilgebiet anrechenbare Ausgleichsfläche von 2.436 m² festgesetzt. (Die übrige Fläche der als Ausgleichsfläche ausgewiesenen Fläche – 3.158 m² - kann nicht angerechnet werden, da eine Aufwertung um eine Wertstufe nicht möglich ist.)

Daher ist extern noch eine Ausgleichsfläche von 7.377 m² erforderlich.

Die genaue Lage der externen Ausgleichsfläche und die erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der weiteren Planung zur Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Windstall II“ noch zu klären.

4.2.2 Berechnung des Ausgleichsbedarfs für die Gebiete GE3

Für den Eingriffsbereich des intensiv bewirtschafteten Ackers wird ein Faktor von 0,3 angesetzt.

$$7.594 \text{ m}^2 \times 0,3 = 2.278 \text{ m}^2$$

Die benötigte Ausgleichsfläche von 2.278 m² wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf dem Grundstück Flurnummer 947/17 festgesetzt.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der gewählte Standort wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanung als geeignet befunden aufgrund seiner topografischen Lage (Hochebene).

6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Der Eingriff in das Landschaftsbild kann vor allem durch die geplante Ortsrandeingrünung und die Baumpflanzungen im Gebiet gemindert werden. Im Rahmen des Monitoring ist zu überprüfen, ob die Umsetzung dieser Maßnahmen sowie der privaten Pflanzbindungen durch die Bauherren im genannten Zeitrahmen erfolgt ist. In regelmäßigen Abständen von 3 Jahren soll die Situation dokumentiert werden, um Fertigstellungen oder Nachbesserungen ggf. anzumahnen.

7 Zusammenfassung

Die bau- und anlagebedingten Auswirkungen sind im Vergleich zu den geringeren betriebsbedingten Auswirkungen als mittelwertig einzustufen. Anlagebedingt, d.h. dauerhaft stellt das Baugebiet eine Veränderung des Bodens, Wasserhaushalts und Landschaftsbildes dar. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Pflanzen und Tiere sind baubedingt als geringwertig einzustufen. Wie dargestellt werden Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung vorgesehen, wobei vor allem die geplante Eingrünung zur Definierung des Ortsrand eine wichtige eingriffsminimierende und gestalterische Maßnahme darstellt. Die zu erwartenden verbleibenden Umweltauswirkungen sind nachstehend schutzbezogen aufgeführt.

Schutzgut Klima und Luft:

Die Versiegelung von Flächen führt zu einer stärkeren Erwärmung, die jedoch aufgrund der topografischen Gegebenheiten ohne spürbaren Einfluss auf das örtliche Klima bleibt. Feinstäube, die aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens entstehen, können durch Begrünungsmaßnahmen gemindert werden.

Schutzgut Boden:

Baubedingt ist auf eine sachgerechte Lagerung von Abraum und Humus zu achten. Der natürliche Bodenaufbau wird im Bereich der Bebauung und der Wege/ Straßen verändert, im begrüneten Bereich wird er wiederhergestellt. Die Veränderung hat Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit.

Schutzgut Wasser:

Die Grundwasserverhältnisse werden durch das Bauvorhaben nicht verändert. Jedoch wird die Grundwasserneubildung durch den hohen Versiegelungsgrad beeinträchtigt. Es kommt zu einem vermehrten Oberflächenabfluss im Bereich der überbauten Flächen. Das gesammelte Niederschlagswasser wird auf geeigneten Flächen zurückgehalten und gedrosselt an das Kanalsystem weitergeleitet.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Durch die geplante Bebauung werden landwirtschaftliche Nutzflächen zerstört, jedoch keine Gehölzbestände und andere ökologisch wertvolle Strukturen. Mittels grünordnerischer Festsetzungen ist der Schutz angrenzender Gehölzbestände während der Baumaßnahmen gewährleistet. Mit Pflanzung heimischer Baum- und Straucharten entlang des Ortsrandes sowie auf den Privatparzellen kann die Artenvielfalt erhöht werden.

Schutzgut Mensch:

Bedingt durch die Ansiedlung von Betrieben wird sich der Verkehrslärm im Baugebiet sowie in der Pfraundorfer Straße etwas erhöhen.

Schutzgut Landschaft:

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind aufgrund der topographischen Gegebenheiten gering. Die Pflanzung der nord- und südöstlichen Ortsrandeingrünung und die Gebietsdurchgrünung kann negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild mindern.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern besteht Meldepflicht. Blickbeziehungen zu Baudenkmalern bestehen nicht und werden somit durch die zukünftige Bebauung auch nicht gestört.

Literaturverzeichnis

BAYNATSCHG 2011: Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 21. Februar 2020 (GVBl. S. 34) geändert worden ist.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION: Bayern Atlas digital, Internet:

<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?topic=ba&lang=de&bqLayer=atkis&catalogNodes=11,122> (Stand: April 2022).

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE 2013: Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550, BayRS 230-1-5-W), die zuletzt durch Verordnung vom 3. Dezember 2019 (GVBl. S. 751) geändert worden ist <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN 2003: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (BayLfU) 2022: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur), Internet: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm (Stand April 2022)

BNATSCHG 2009: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

EIGENE ERHEBUNGEN: 2022 und 2023

REGIONALER PLANUNGSVERBAND Regensburg 2020: Regionalplan Region 11 Regensburg

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

gemäß Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003

MARKT BERATZHAUSEN

MARKTSTRASSE 33
93176 BERATZHAUSEN
TELEFON: 09493 / 9400-0
WWW.BERATZHAUSEN.DE
Landkreis: Regensburg



Legende Planung

	Grenze des Geltungsbereichs Bebauungsplan	50.249 m ²
	Eingriffsneutrale Fläche	4.454 m ²
	Eingriffsfläche GE1 und GE2	31.990 m ²
	Eingriffsfläche GE3	8.113 m ²
	Eingriffsfläche mäßig extensiv bewirtschaftet	431 m ²
	Aufwertung Gehölzrandflächen	819 m ²
	Umgrenzung Ausgleichsfläche GE1 und 2: 3.158 m ² , incl. 722 m ² Gehölzfläche, davon anrechenbar als Ausgleich für den Eingriff	2.436 m ²
	Ausgleichsfläche GE3	2.441 m ²

Berechnung des Ausgleichsbedarfs

GE1 und GE2

Für den Eingriffsbereich mäßig extensiv bewirtschaftetes Grünland wird ein Ausgleichsfaktor von 0,5 angesetzt:
 $431 \text{ m}^2 \times 0,5 = 216 \text{ m}^2$

Für den Eingriffsbereich des intensiv bewirtschafteten Maisacker wird ein Faktor von 0,3 angesetzt.
 $31.990 \text{ m}^2 \times 0,3 = 9.597 \text{ m}^2$

Benötigte Ausgleichsfläche GE1 und GE2:
 $216 \text{ m}^2 + 9.597 \text{ m}^2 = 9.813 \text{ m}^2$

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans für GE1 und GE2 anrechenbare Ausgleichsfläche: 2.436 m²

Extern benötigte Ausgleichsfläche: 7.377 m²

GE3

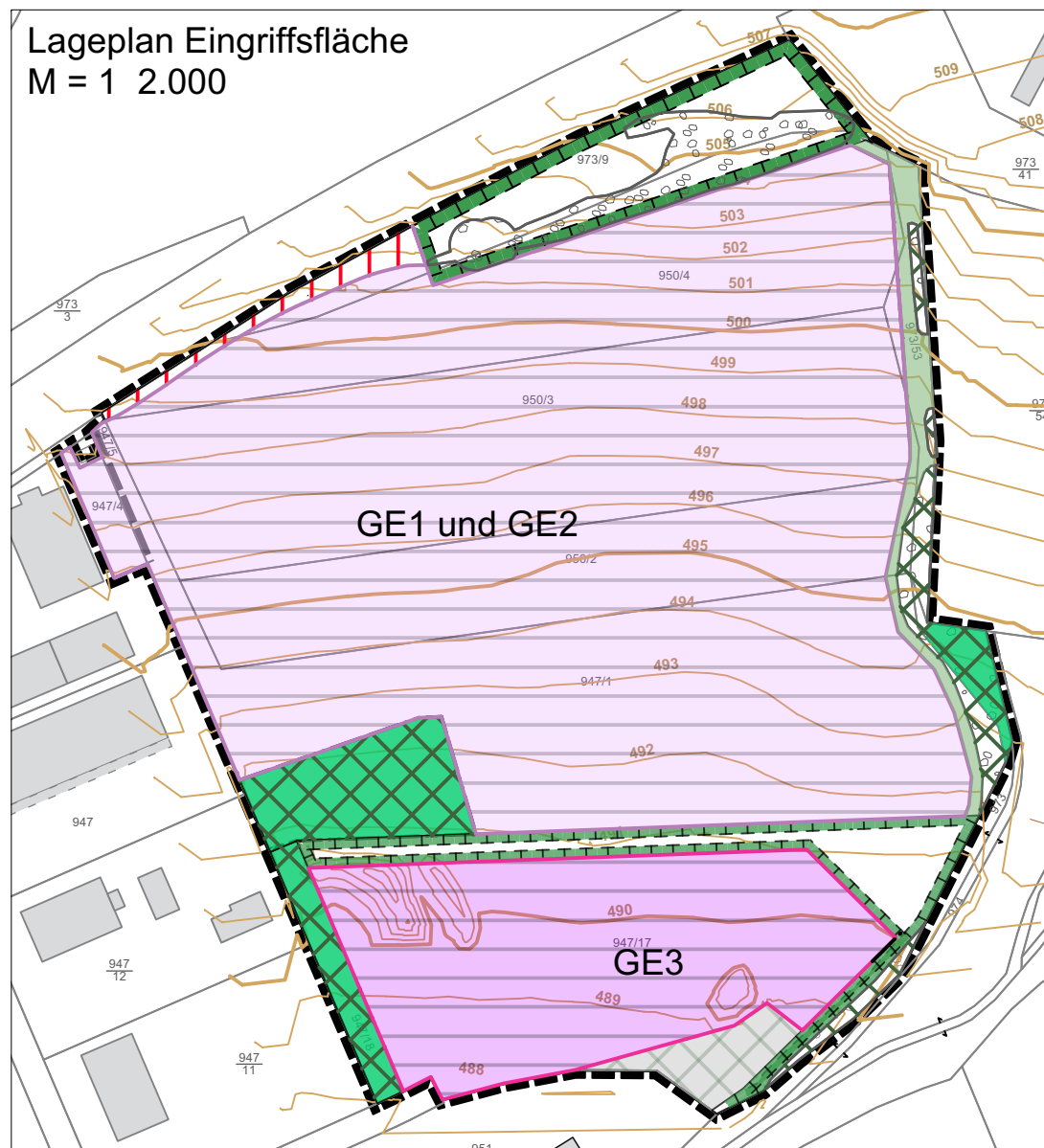
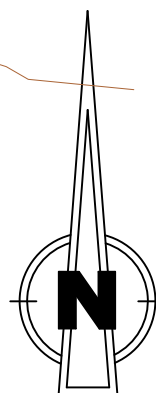
Für den Eingriffsbereich des intensiv bewirtschafteten Maisacker wird ein Faktor von 0,3 angesetzt.
 $7.594 \text{ m}^2 \times 0,3 = 2.278 \text{ m}^2$

Benötigte Ausgleichsfläche GE3: 2.278 m²

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans für GE3 festgesetzte Ausgleichsfläche: 2.278 m²

Legende Bestand

	Höhenlinien mit Angabe der Höhe in m NHN
	mit Schotter befestigte Lagerfläche
	öffentliche Grünflächen
	Gehölzbestand



Anlage:

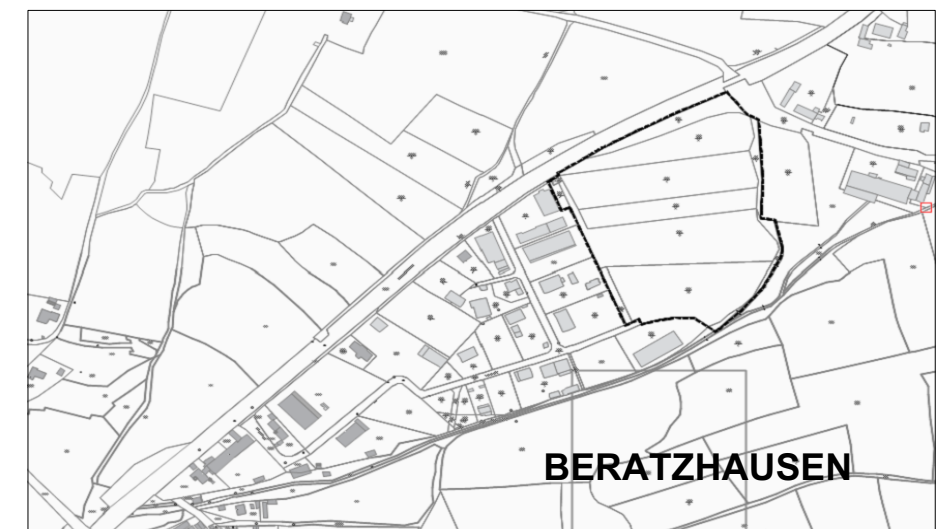
- EINGRIFFSREGELUNG -

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

Gewerbegebiet "Windstall II"

mit Teiländerung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet am Geißweg"



Übersichtsplan ohne Maßstab

Fassung Vorentwurf vom 28.09.2023

Entwurfsverfasser:

KEHRER-TECHNIK



LAPPERSDORFER STR.28, 93059 REGENSBURG
TELEFON 0941/83019-0 / TELEFAX 0941/83019-34
OFFICE@KEHRER-PLANUNG.DE
WWW.KEHRER-PLANUNG.DE