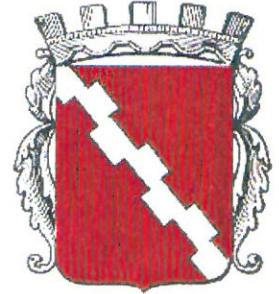


PARALLELVERFAHREN

**Aufstellung des Bebauungsplans „GE
Gewerbegebiet Dorfbach-Nord“ mit
integrierter Grünordnung**



**MARKT ORTENBURG
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN**

SATZUNG

i.d. F.v. ~~29.09.2008~~

19.10.2008



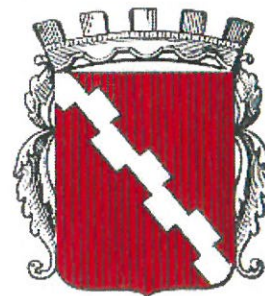
GEOPLAN

Beratung & Planung

D - 94486 Osterhofen Donau-Gewerbepark 5 FON +49(0)9932/9544-0 FAX +49(0)9932/9544-77
D - 94447 Plattling Werkvolkstraße 37 FON +49(0)9931/894062 FAX +49(0)9931/894063
D - 83022 Rosenheim Hechtseestraße 16 FON +49(0)18031/2227420 FAX +49(0)18031/2227422
D - 92421 Schwandorf Regensburger Str. 50 FON +49(0)9431/759622 FAX +49(0)9431/759620

PARALLELVERFAHREN

**Aufstellung des Bebauungsplans „GE
Gewerbegebiet Dorfbach-Nord“ mit
integrierter Grünordnung**



**MARKT ORTENBURG
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN**

Verbindliche Bauleitplanung

- Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung mit Festsetzungen M 1 : 1.000
- Begründung mit Umweltbericht

SATZUNG

i.d. F.v. ~~29.09.2008~~
19. JUNI 2008



GEOPLAN
Beratung & Planung

D - 94486 Osterhofen Donau-Gewerbepark 5 FON +49(0)9932/9544-0 FAX +49(0)9932/9544-77
D - 94447 Plattling Werkvolkstraße 37 FON +49(0)9931/894062 FAX +49(0)9931/894063
D - 83022 Rosenheim Hechtseestraße 16 FON +49(0)18031/2227420 FAX +49(0)18031/2227422
D - 92421 Schwandorf Regensburger Str. 50 FON +49(0)19431/759622 FAX +49(0)19431/759620

B E G R Ü N D U N G

Z U M

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG

Gewerbegebiet

„GE Gewerbegebiet Dorfbach-Nord“

**Gemarkung Dorfbach
Markt Ortenburg**



Markt:
Regierungsbezirk:

Ortenburg
Niederbayern

Inhaltsverzeichnis

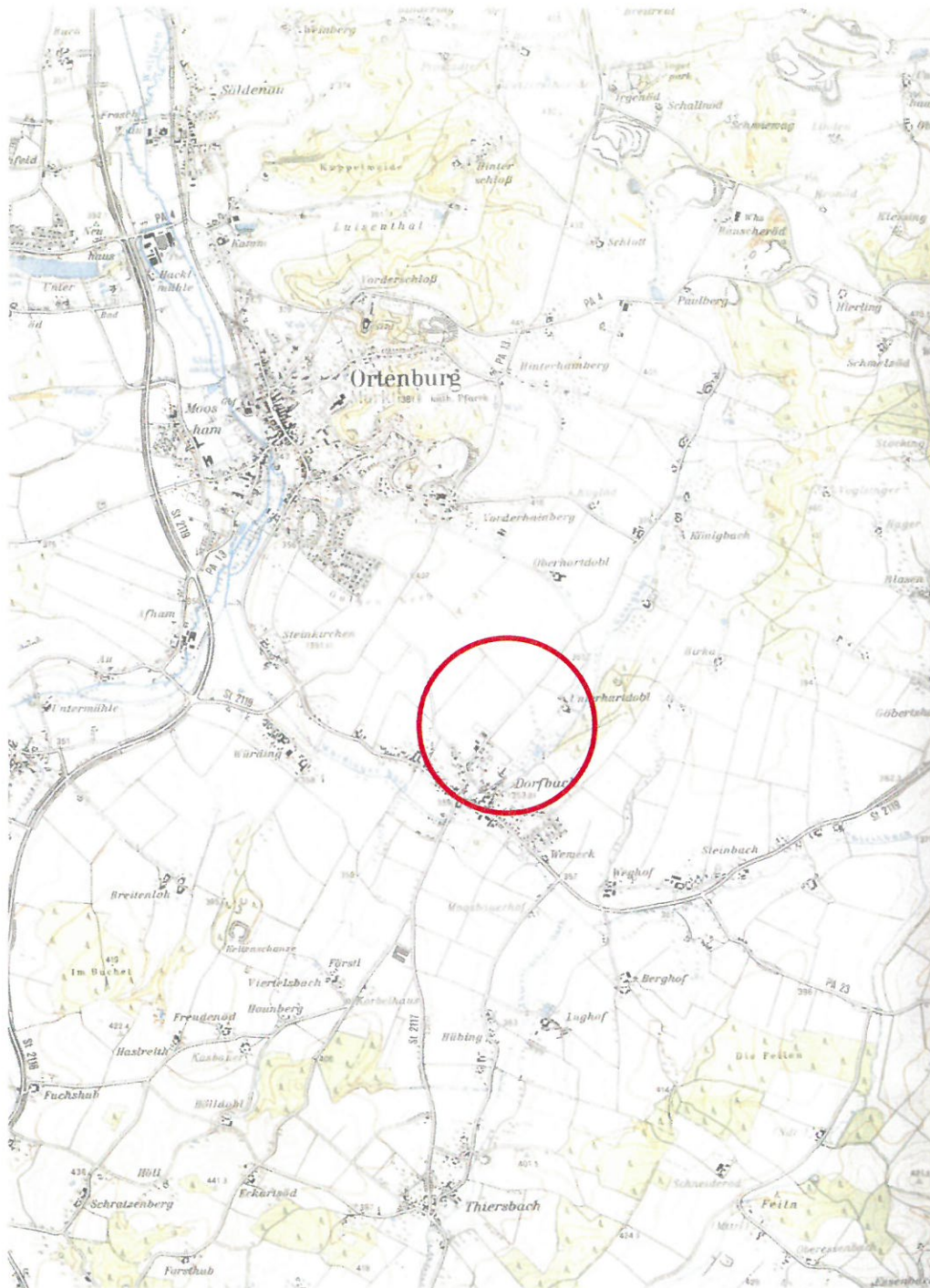
1. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES.....	5
1.1 LAGE	5
1.2 RÄUMLICHE AUSDEHNUNG DES BAUGEBIETES	5
1.3 DERZEITIGE NUTZUNG	5
1.4 TOPOGRAPHIE	5
1.5 BODEN- UND GRUNDWASSERVERHÄLTNISSE	5
1.6 KULTUR- UND SACHGÜTER.....	5
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	6
2.1 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM / REGIONALPLAN.....	6
2.2 BINDUNGEN AUS ÜBERÖRTLICHEN UND ÖRTLICHEN FACHPLANUNGEN ..	7
2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	8
3. PLANUNGSANLASS	9
3.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	9
3.2 PLANUNGSVORGABEN	9
3.3 PLANUNGSIDEE	9
3.4 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG.....	10
3.4.1 Städtebauliches Konzept.....	10
4. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)	10
4.1 VERKEHR.....	10
4.1.1 Äußere Erschließung.....	10
4.1.2 Innere Erschließung	11
4.2 WASSERVERSORGUNG	11
4.3 ABWASSERENTSORGUNG.....	11
4.3.1 Schmutzwasser	11
4.3.2 Oberflächenwasser.....	11
4.4 STROMVERSORGUNG	11
4.5 ABFALLENTSORGUNG	12
4.6 GASVERSORGUNG	12
4.7 TELEKOMMUNIKATION	12
5. IMMISSIONSSCHUTZ.....	12
6. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHEN.....	13
7. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	13
8. UMWELTBERICHT	14
8.1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN	14
8.1.1 Bayerisches Naturschutzgesetz.....	14
8.1.2 Umweltverträglichkeitsprüfung.....	14
8.1.3 Umweltbericht.....	14

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Zum Bebauungsplan „GE Gewerbegebiet Dorfbach-Nord“ mit integrierter Grünordnung/
Markt Ortenburg

8.1.4	EINGRIFFSREGELUNG	14
8.2	GRÜNORDNUNG.....	14
8.2.1	BESTANDTEILE DER PLANUNG	14
8.2.2	FACHLICHE ZIELE NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	14
8.3	ALLGEMEINES.....	15
8.3.1	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	15
8.3.2	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	15
8.3.3	Verkehrerschließung.....	16
8.4	BESTANDSAUFNAHME DER SCHUTZGÜTER	18
8.4.1	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	18
8.5	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	18
8.5.1	Potentielle Natürliche Vegetation.....	20
8.5.2	Bestandsaufnahme der Schutzgüter.....	20
8.5.3	Bewertung des Bestandes.....	23
8.5.4	Auswirkungen des Vorhabens	25
8.5.5	Nachweis der Ausgleichsfläche	25
8.6	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	25
8.7	VERMEIDUNGSMAßNAHMEN	25
8.8	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN.....	26
8.9	BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN	26
8.10	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING).....	26
8.11	ZUSAMMENFASSUNG	27

Übersichtslageplan ohne Maßstab



**Geplantes Gewerbegebiet
„GE Gewerbegebiet Dorfbach-Nord“**

1. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

1.1 LAGE

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand der Ortschaft Dorfbach, die südlich des Marktes Ortenburg liegt.

Die südliche Fläche wird nördlich und östlich von bestehenden Gewerbeflächen, im Süden von einem Mischgebiet und im Westen von einer landwirtschaftlichen Fläche begrenzt. Die nördliche Fläche wird im Osten durch eine Erschließungsstraße, im Süden durch bestehende Gewerbebauten und im Westen und Norden durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

1.2 RÄUMLICHE AUSDEHNUNG DES BAUGEBIETES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Größe von ca. 42.823 m², also ca. 4,3 ha. Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um die Flächen der Fl.-Nrn. 217/2, 218, 219, und um die Teilflächen der Fl.-Nrn. 220/2, 217, Gemarkung Dorfbach, Markt Ortenburg. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die bestehenden gewerblichen Bauten, sowie die Erweiterungsflächen mit der notwendigen Eingrünung enthalten.

1.3 DERZEITIGE NUTZUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die bestehenden Gewerbebetriebe der Fa. Micro-Epsilon und der Firma Scheuchl. Die Erweiterungsflächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.

1.4 TOPOGRAPHIE

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von Osten nach Westen ansteigend von ca. 366,11 – 374,61 m üNN.

1.5 BODEN- UND GRUNDWASSERVERHÄLTNISSE

Ein Bodengutachten liegt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vor. Die Flächen des Planungsgebietes befinden sich nicht in dem Bereich, der innerhalb des Überschwemmungsgebietes des 100 jährigen Hochwassers liegt.

1.6 KULTUR- UND SACHGÜTER

Für den Planbereich findet sich im Flächennutzungsplan kein Hinweis auf Flächen mit Kulturdenkmälern (KD).

Gegenstände, die bei Erdarbeiten zu Tage treten, wie z.B. Knochen-, Metall-, Keramik- oder Versteinerungsfunde, hat der Bauherr bzw. die bauausführenden Firmen dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt zu melden.

ALTLASTEN

Altlasten sind in diesem Bereich nicht bekannt.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM / REGIONALPLAN

Das Planungsgebiet befindet sich in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern gehört der Verfahrensbereich zu dem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Der Markt Ortenburg befindet sich nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen in der Region 12– Donau-Wald und ist als Unterzentrum eingestuft.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern sieht folgende Ziele vor

Teil A

Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur nachhaltigen überfachlichen Entwicklung der Raumstruktur:

A I Raumstrukturelle Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume

1. Grundlagen der raumstrukturellen Entwicklung

(Z) Zur Sicherung der Lebenschancen künftiger Generationen soll Bayern in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen dauerhaft umwelt-, wirtschafts- und sozialverträglich entwickelt werden. Gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen sollen geschaffen und erhalten werden. Dabei sollen auch die geschaffenen Eigentumswerte berücksichtigt werden.

(Z) In Teilräumen vorhandene lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Engpässe sollen im Hinblick auf die Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. Dabei soll der ländliche Raum, insbesondere die ländlichen Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, bevorzugt entwickelt werden.

2. Nachhaltigkeit in Bayern:

2.2(G) Eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume ist anzustreben. Dabei kommt der Schaffung von Arbeitsplätzen in allen Landesteilen im Rahmen von Planungs- und Abwägungsentscheidungen besondere Bedeutung zu. Negative Folgen von altersstrukturellen Verschiebungen und Wanderungsbewegungen sind gering zu halten.

2.4 (Z) Der Flächen- und Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen reduziert werden. Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll so flächen- und ressourcensparend wie möglich erfolgen.

4. Ländlicher Raum

4.1.3 (G) Es ist anzustreben, dass vielseitige Arbeitsplätze im sekundären und tertiären Sektor, insbesondere auch in den Branchen der Informations- und Kommunikationstechnologie, sowie bedarfsgerecht Forschungs- und Bildungseinrichtungen geschaffen werden.

Teil B

**Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur nachhaltigen Entwicklung der raumbedeutsamen
Fachbereiche**

BII Nachhaltige gewerbliche Wirtschaft und Dienstleistungen

1.1.2. Industrie

1.1.2.1. (Z) Durch die Schaffung günstiger Rahmenbedingungen sollen die einzelnen Teilräume Bayerns als Industriestandorte gesichert und in allen Regionen die Investitions- und Innovationsfähigkeit des verarbeitenden Gewerbes weiter verbessert werden.

(G) Dabei ist in allen Landesteilen eine moderne und diversifizierte Industriestruktur anzustreben, zugleich aber auch eine Stärkung bestehender Produktions-Cluster. Der Ausbau neuer Wertschöpfungsketten sowie die erforderlichen Anpassungen an den internationalen Wettbewerb und den technologischen Fortschritt sind möglichst durch die Ausweisung ausreichender und bezahlbarer Flächen, die Modernisierung alter Industrie- und Gewerbegebiete sowie die Bereitstellung der notwendigen Infrastruktur zu erleichtern. Es ist dabei von besonderer Bedeutung, dass sowohl auf die speziellen Erfordernisse kleiner und mittlerer Betriebe als auch auf solche großer Betriebe abgestellt wird.

2.2 BINDUNGEN AUS ÜBERÖRTLICHEN UND ÖRTLICHEN FACHPLANUNGEN

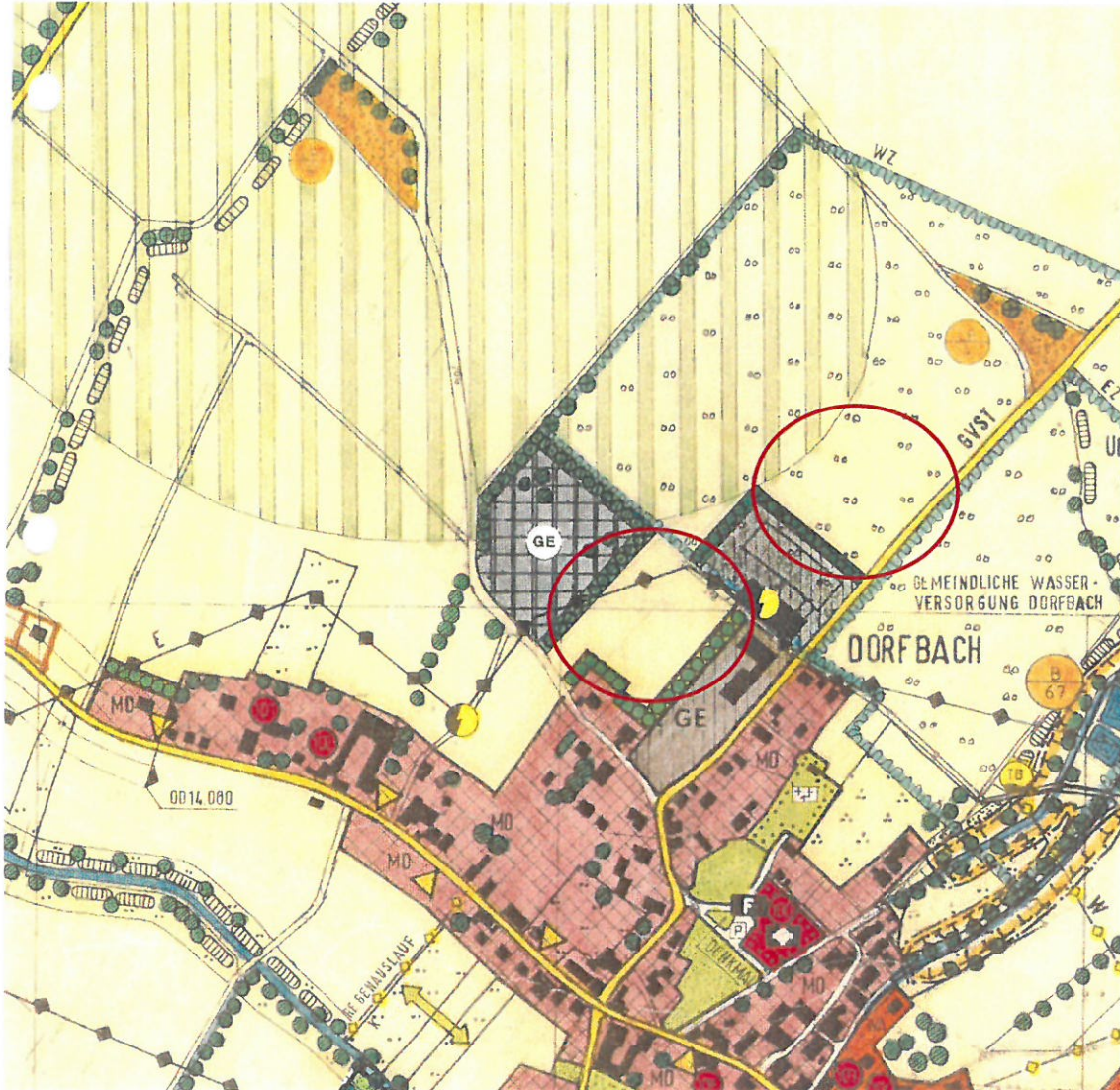
Im Bereich des Planungsgebietes ist kein Landschaftsschutzgebiet oder Naturschutzgebiet ausgewiesen.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Zum Bebauungsplan „GE Gewerbegebiet Dorfbach-Nord“ mit integrierter Grünordnung/
Markt Ortenburg

2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind die neu zu überplanenden Flächen als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplan überarbeitet.



Das wasserrechtliche Verfahren zur Aufhebung der Verordnung des im Landschaftsplan dargestellten Wasserschutzgebietes wurde seitens des Marktes Ortenburg bereits eingeleitet. Der Brunnen wird zur Trinkwasserversorgung nicht mehr benötigt. Die Fortschreibung des Landschaftsplanes erfolgt unmittelbar nach Abschluss des vorgenannten wasserrechtlichen Verfahrens.

3. PLANUNGSANLASS

3.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Markt Ortenburg hat am 27.04.2005 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung für das Gebiet „GE Gewerbegebiet Dorfbach-Nord“ beschlossen.

3.2 PLANUNGSVORGABEN

Die in Dorfbach im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ansässigen Firmen Micro-Epsilon und Scheuchl benötigen zur Erweiterung ihres Betriebes dringend Flächen. Da lediglich die Betriebsflächen beider Firmen im rechtsgültigen Bebauungsplan als Gewerbefläche ausgewiesen sind und für den Bereich kein Bebauungsplan vorhanden ist, ist auf Grund des konkreten Erweiterungsbedarfes der Firma Scheuchl die Aufstellung eines Bebauungsplanes über die bestehenden Flächen beider Betriebe und die in Zukunft notwendigen Erweiterungsflächen erforderlich. Mit Hilfe des Bebauungsplan soll dieser Bereich städtebaulich geordnet werden und die bauplanrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der vorgenannten Bauvorhaben geschaffen werden.

Die bebauten Flächen erfahren durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kein zusätzliches Baurecht, das nicht ohnehin im Rahmen der Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dorfbach (Ortsabrundungssatzung) möglich gewesen wäre. Zusätzlich zeigt die Vermessung des Bestandes, dass auf den bebauten Grundstücken die Bebauung und Versiegelung bereits eine GRZ von 0,8 aufweist (siehe Übersichtsplan Vegetationsbestand). Die GRZ im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Bestand und Erweiterung) beträgt 0,8, so dass auch hier kein zusätzliches Baurecht geschaffen wurde.

3.3 PLANUNGSIDEE

Aus den Zielvorgaben des Regionalplanes geht hervor, dass der Gemeindebereich des Marktes Ortenburg zu dem ländlichen Teilraum gehört, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Gerade unter dem Gesichtspunkt, ist die Erhaltung und Sicherung der bestehenden Arbeitsplätze in Dorfbach ein wichtiger Beitrag zur Stärkung des ländlichen Raumes (siehe Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern).

Deshalb ist es für den Markt Ortenburg von erheblichem Interesse die Firmen Micro-Epsilon und Scheuchl mit ihren vielen Arbeitsplätzen im Gemeindebereich zu erhalten.

Ein wichtiger Grund, diesen Betrieben am bestehenden Standort die Erweiterungsflächen anzubieten, ist die für die Betriebe notwendige Nutzung der vorhandenen inneren Erschließung (Produktionswege, Leitungen, Kommissionierung etc.).

Auf Grund der erforderlichen Standortbedingungen ist das geplante Gelände im Anschluss an die bestehenden Betriebe die geeignete Fläche für die Erweiterung.

Die Erschließung des geplanten Baugrundstückes erfolgt über die bereits erstellten Zufahrten von der Königbacher Straße.

3.4 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

3.4.1 Städtebauliches Konzept

Gewerbliche Flächen

Die vorgesehenen Erweiterungsflächen schließen direkt an die bestehenden Betriebsgelände der Firmen an. Durch diesen Anschluss ist die innere Erschließung grundsätzlich gewährleistet.

Auf Grund der extremen zeitlichen Dringlichkeit für die notwendige Erweiterung des Betriebes Scheuchl wird parallel zur Bauleitplanung ein Bauantrag für die geplante Betriebserweiterung eingereicht. Es ist der Bau einer neuen Lager- und Produktionshalle vorgesehen. Die Anbindung an die bestehenden Hallen erfolgt über einen verglasten Steg.

Im Anschluss an diese geplante Erweiterung wird noch eine weitere Fläche für die zukünftige Erweiterung dieses Betriebes gesichert.

Die textlichen Festsetzungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen wurden an die vorhandenen Vorgaben aus der Einzelbaugenehmigung entwickelt. Vorgesehen ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) nach § 8 BauNVO.

Die wesentlichen Grundzüge des Bebauungsplanes wurden aufgrund mehrerer Besprechungen, sowohl mit den Vorhabensträgern als auch mit den Vertretern des Marktes Ortenburg abgestimmt.

Folgende Ziele werden mit diesem Bebauungsplan erfüllt:

- Der Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung des Grundstückes gewährleisten. Auf Grund der notwendigen Inanspruchnahme von Freiflächen ist es das Ziel, die Betriebsfläche so effektiv und intensiv wie möglich für den Betrieb zu nutzen, um den erforderlichen Flächenbedarf auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.
- Im Nordosten ist eine Eingrünung über einen ca. 12 m breiten Grünstreifen vorzusehen.
- Im Westen im Bereich der Firma Micro-Epsilon und der Fa. Scheuchl wird der Grünstreifen auf 5,0 m Breite verringert, da hier langfristig eine Weiterentwicklung bis zum bereits im FNP ausgewiesenen GE geplant ist.
- Das anfallende Oberflächenwasser ist für den südlichen Teilbereich dem bestehenden Regenwasserkanal zuzuführen und für den nördlichen Teilbereich in ausreichend groß zu dimensionierende Rückhaltebecken zurückzuhalten und gedrosselt an den Vorfluter abzugeben.

4. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)

4.1 VERKEHR

4.1.1 Äußere Erschließung

Das Planungsgebiet ist durch das vorhandene Straßensystem erschlossen.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Zum Bebauungsplan „GE Gewerbegebiet Dorfbach-Nord“ mit integrierter Grünordnung/
Markt Ortenburg

Die äußere Erschließung der Industriebetriebe erfolgt über die vorhandene Gemeindeverbindungsstraße, die Königbacher Straße.

4.1.2 Innere Erschließung

Eine Zufahrt zu den Betrieben erfolgt von der Königbacher Straße. Eine weitere innere Erschließung über öffentliche Erschließungsstraßen ist nicht vorgesehen. Der bisherige öffentliche Feldweg auf der Fl.-Nr. 218 zwischen den zwei Betrieben mitten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat keine Erschließungsfunktion und wird entwidmet.

4.2 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung ist durch die vorhandene Wasserleitung, deren Trasse in der Königbacher Straße liegt, sichergestellt.

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über die Wasserversorgung des Marktes Ortenburg.

4.3 ABWASSERENTSORGUNG

4.3.1 Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet wird in einem Trennsystem über das vorhandene Kanalsystem an die zentrale Kläranlage des Marktes Ortenburg erfolgen. Die Dimensionierung des vorhandenen Abwasserkanals in der Königbacher Straße ist dafür ausreichend groß.

Der Markt Ortenburg verfügt über genügend Reservekapazität an der Kläranlage.

4.3.2 Oberflächenwasser

Die Niederschlagswasserableitung erfolgt nach den wasserhaushaltsrechtlichen Vorschriften, die durch das zuständige Wasserwirtschaftsamt Passau als Sachverständige geprüft werden. Nachdem der vorhandene Regenwasserkanal in der Königbacherstraße für die anfallenden Wassermengen von dem gesamten Gelände nicht ausreichend dimensioniert ist, wird nur das anfallende Oberflächenwasser des südlichen Bereiches einschließlich des Erweiterungsbereiches der Firma Micro-Epsilon in den bestehenden Regenwasserkanal eingeführt. Diese Einzugsfläche ist im Einzugsflächenplan der Abwasseranlage Dorfbach enthalten. Die vorhandenen Regenwasserkanäle sind hierfür ausreichend leistungsfähig. Der nördliche Teil des geplanten Gewerbegebietes, das bestehende und geplante Betriebsgelände der Firma Scheuchl muss separat erfasst werden. Hier ist vorgesehen, das Oberflächenwasser in einem am Königbach zu erstellenden Regenrückhalteweiler einzuleiten und von dort gedrosselt dem vorhandenen Vorfluter (Königbach) zuzuführen.

Die dafür notwendige Fläche und der Bau eines entsprechend große dimensionierten Regenrückhalteweiler wird in einem gesonderten Wasserrechtverfahren geplant und beantragt.

4.4 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt über die eon Bayern mit Sitz in Vilshofen und ist gewährleistet.

Auch bei betriebsbedingtem Bedarf größerer Leistungsmengen ist die Versorgung auf der Basis von 20 kV-Zuleitungen gesichert.

4.5 ABFALLENTSORGUNG

Das Gebiet wird über den Zweckverband Donau Wald mit Sitz in 94532 Außernzell geordnet entsorgt.

Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

Die Bauherrn werden dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

4.6 GASVERSORGUNG

Ein Anschluss des Baugrundstückes an die Gasversorgung der Erdgas Südbayern (ESB) ist möglich.

4.7 TELEKOMMUNIKATION

Dieser Bereich wird von der Deutschen Telecom AG, T-Com, Bereich 22 mit Sitz in Landshut, versorgt. Ein Anschluss der Baugrundstücke an die vorhandenen Kabel ist möglich.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

Um die aus schalltechnischer Sicht zusätzlichen Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung durch das Gewerbegebiet im Allgemeinen und der bestehenden Betriebe im speziellen einschätzen zu können, wurde das Büro Geoplan mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt. Das Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros Geoplan mit der Nr. SCH0706-015 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

In dieser umwelttechnischen Stellungnahme wurde, zum Schutz der Anwohner und zum Zwecke der Planungssicherheit der Bauherrn, der jeweilige flächenbezogene Schalleistungspegel zur Festsetzung im Bebauungsplan erarbeitet. Diese flächenbezogenen Schalleistungspegel erlauben ein maximales Lärmkontingent der jeweiligen Fläche (Parzelle) und gewährleisten die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte am Immissionsort, auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die bestehenden Betriebe.

Die zulässigen Grenzwerte für die Schallemissionen beziehen sich auf das Nettobauland (Baugrundstücke), einschließlich dessen nicht überbaubare Flächen.

Der Beurteilungszeitraum Tag gilt in der Zeitspanne von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr.

Der Beurteilungszeitraum Nacht gilt in der Zeitspanne von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der nachfolgenden Auflistung angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45692 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

60 dB(A)/m² am Tag bzw. 45 dB(A)/m² in der Nacht für GE 1 und GE2,

65 dB(A)/m² am Tag bzw. 50 dB(A)/m² in der Nacht für GE 3,

62 dB(A)/m² am Tag bzw. 47 dB(A)/m² in der Nacht für GE 4,

65 dB(A)/m² am Tag bzw. 50 dB(A)/m² in der Nacht für GE 5 und

65 dB(A)/m² am Tag bzw. 55 dB(A)/m² in der Nacht für GE 6.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Zum Bebauungsplan „GE Gewerbegebiet Dorfbach-Nord“ mit integrierter Grünordnung/
Markt Ortenburg

6. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHEN

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches = ca. 42.823,00 m²

Fläche der bestehenden Betriebe = ca. 19.470,00 m²

Erweiterungsflächen = ca. 23.353,00 m²

Größe des ausgewiesenen Baufensters
(im Bereich des Bestandes und der Erweiterungsfläche) = ca. 32.215,00 m²

Größe der Fläche für bauliche Anlagen; (zulässig sind nur private Verkehrsfläche, Stellplätze, Lager- und Ausstellungsflächen) = ca. 4.595,00 m²

Private Grünflächen = ca. 6.013,00 m²

7. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gewerbegebiet (GE)

b) Festgesetzte Grundflächenzahl: GRZ = 0,8

c) Zahl der Vollgeschosse: III

8. UMWELTBERICHT

8.1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

8.1.1 Bayerisches Naturschutzgesetz

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur, sowie durch Versiegelung und Änderung des Kleinklimas im geplanten Baugebiet zu einer Veränderung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des Art. 6 BayNatSchG.

8.1.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich, da die nach Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG bestimmten Schwellenwerte (Grundflächenzahl im Geltungsbereich des Bebauungsplanes über 100.000 m²) nicht überschritten werden. Auch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles ist nicht erforderlich, da die Erweiterungsfläche für Gewerbe im geplanten Geltungsbereich ca. 23.353 m² umfasst und somit bei einer festgesetzten GRZ von 0,8 die Größe der Grundfläche 18.682 m² beträgt und somit der im UVPG festgelegte Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche für eine Vorprüfung nicht überschritten wird.

8.1.3 Umweltbericht

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der, seit der Novellierung des BauGB vom 20.07.2004 erforderliche Umweltbericht zu erstellen.

8.1.4 EINGRIFFSREGELUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die seit dem 01.01.2001 geltende Eingriffsregelung in der Bauleitplanung abzuhandeln.

8.2 GRÜNORDNUNG

8.2.1 BESTANDTEILE DER PLANUNG

Der Grünordnungsplan wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in diejenigen des Bebauungsplanes eingearbeitet. Weitere Bestandteile der Begründung sind der seit dem 20.07.2004 erforderliche Umweltbericht.

8.2.2 FACHLICHE ZIELE NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Die fachlichen Ziele leiten sich als Erfordernisse aus den vorhandenen landschaftlichen Werten, den geplanten Eingriffen sowie aus den gesetzlichen Oberzielen gemäß Art. 1 Bay-NatSchG ab.

Die Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt sind, angelehnt an den Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, (herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen)

bewertet worden. Die Erfordernisse, die sich daraus ergeben, sind im Grünordnungsplan berücksichtigt.

Für eine qualifizierte Grünordnung werden im Bebauungsplan die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen. Zur Realisierung der fachlichen Ziele ist die Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes unabdingbar, um im Einzelbauantrag die Festsetzungen zu realisieren und damit die geplanten Ziele zu erreichen.

8.3 ALLGEMEINES

8.3.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand der Ortschaft Dorfbach, die südlich des Marktes Ortenburg liegt.

Die südliche Fläche wird nördlich und östlich von bestehenden Gewerbeflächen, im Süden von einem Mischgebiet und im Westen von einer landwirtschaftlichen Fläche begrenzt. Die nördliche Fläche wird im Osten durch eine Erschließungsstraße, im Süden durch bestehende Gewerbebauten und im Westen und Norden durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Größe von ca. 42.825 m², also ca. 4,3 ha. Im Planungsgebiet sind die bestehenden gewerblichen Bauten, sowie die Erweiterungsflächen mit der notwendigen Eingrünung enthalten. Die Größe der Erweiterungsflächen für die zwei Betriebe beträgt insgesamt ca. 23.353 m².

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um die Flächen der Fl.-Nrn. 217/2, 218, 219, und um die Teilflächen der Fl.-Nrn. 220/2, 217, Gemarkung Dorfbach, Markt Ortenburg.

8.3.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

In dem Planungsgebiet bestehen bereits zwei große Betriebe, deren Ansiedlung in Form von Einzelbauanträgen vor längerer Zeit erfolgte. Ein rechtsverbindliches Bebauungsplanverfahren wurde aber über diese Fläche bis jetzt nicht durchgeführt. Da die Firma Scheuchl nun dringend zur Erhaltung des Betriebsstandortes Flächen für einen Erweiterungsbau benötigt, wird jetzt zur Ordnung der gesamten Fläche ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. In diesem Zuge werden die bestehenden Betriebe mit ihren Flächen und die in der nächsten Zeit notwendigen Erweiterungsflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mitaufgenommen, um so die planungsrechtliche Zulässigkeit in diesem Gebiet zu regeln.

Die bebauten Flächen erfahren durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kein zusätzliches Baurecht, das nicht ohnehin im Rahmen der Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dorfbach (Ortsabrundungssatzung) möglich gewesen wäre. Zusätzlich zeigt die Vermessung des Bestandes, dass auf den bebauten Grundstücken die Bebauung und Versiegelung bereits eine GRZ von 0,8 aufweist (siehe Übersichtsplan Vegetationsbestand). Die GRZ im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Bestand und Erweiterung) beträgt 0,8, so dass auch hier kein zusätzliches Baurecht geschaffen wurde.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Zum Bebauungsplan „GE Gewerbegebiet Dorfbach-Nord“ mit integrierter Grünordnung/
Markt Ortenburg

8.3.3 Verkehrserschließung

Beide bestehende Betriebe werden über die Königbacher Straße erschlossen. Diese bestehende Gemeindeverbindungsstraße weist in dem Bereich eine Straßenbreite zwischen 4,25 – 5,0 m auf. Sie geht nach dem Ortsende von Dorfbach noch 2-3 km und mündet dann in die Kreisstraße PA 4 hinter Hainberg ein.

Königbacher Straße im südlichen Bereich im Anschluss an die Firma Micro-Epsilon:



Königbacher Straße im nördlichen Bereich im Anschluss an die Firma Scheuchl:



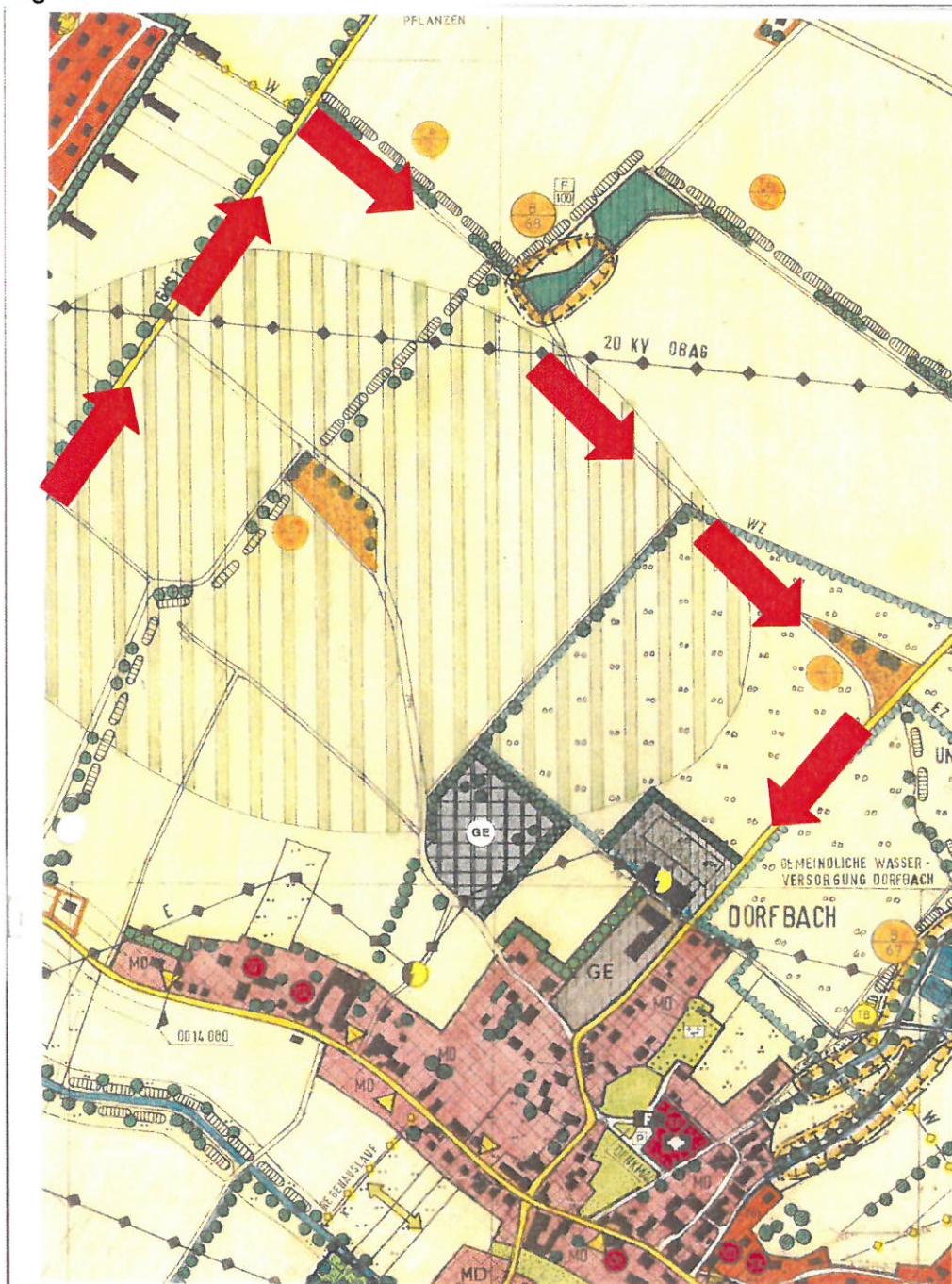
BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Zum Bebauungsplan „GE Gewerbegebiet Dorfbach-Nord“ mit integrierter Grünordnung/
Markt Ortenburg

Für die Anlieferung und Bedienung der bestehenden Betriebe ist die Erschließung über diese Straße ausreichend. Durch die vorgesehenen Erweiterungen der Betriebe könnte diese Straße an die Grenze ihrer Leistungsfähigkeit kommen. Nach der EAE 85/95 (Tabelle 17: Entwurfselemente in Wohngebieten in Orts- oder Stadtrandlagen) entspricht eine Straße in dieser Breite dem Straßen-/Wegetyp AS 2 (Anliegerstraße). Als maßgebende Funktion wird hier die Erschließung angegeben. Das Entwurfsprinzip ist das Trennungsprinzip mit Geschwindigkeitsdämpfung. Der Begegnungsfall wird mit Lkw/Pkw bzw. Lfw/Lfw angegeben. Die maximale Verkehrsstärke (Spitzenstunde) wird mit 250 Kfz/h, die angestrebte Geschwindigkeit (v_{85}) mit 30 km/h angegeben.

Laut Auskunft der Gemeinde wird derzeit diese Spitzenstunde für diese Straße nicht erreicht.

Bezüglich der geplanten Erweiterungen der zwei Betriebe wird es als sinnvoll erachtet, die zukünftige Entwicklung der Verkehrsstärke im Auge zu behalten und langfristig den Bau einer Umgehungsstraße bzw. Erschließungsstraße von Norden her über einen vorhandenen Feldweg vorzusehen.



8.4 BESTANDSAUFNAHME DER SCHUTZGÜTER

8.4.1 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall die Inhalte der bestehenden rechtskräftigen Einzelbaugenehmigungen berücksichtigt.

Ziele der Raumordnung/Regionalplanung:

Das Planungsgebiet befindet sich in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern gehört der Verfahrensbereich zu dem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Der Markt Ortenburg befindet sich nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen in der Region 12– Donau-Wald und ist als Unterzentrum eingestuft.

Um die im Landesentwicklungsprogramm Bayern aufgeführten Ziele zu verwirklichen, ist der Erhalt und die Stärkung der Betriebe am Ortsrand von Dorfbach für den Markt Ortenburg eine wichtige Aufgabe. Um dies zu erreichen ist es die Planungsabsicht des Marktes durch das Bebauungsplanverfahren die rechtlichen Grundlagen für den Fortbestand der Betriebe zu schaffen.

Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind die neu zu überplanenden Flächen als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplan überarbeitet.

Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet sind keine Biotopkartierungen aus der amtlichen Biotopkartierung Bayern vorhanden.

Wasserschutzgebiet

Das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wasserschutzgebiet wurde bereits aufgehoben.

8.5 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

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

Bewertung der Schutzgüter (Bestandssituation): Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Das wasserrechtliche Verfahren zur Aufhebung der Verordnung des im Landschaftsplan dargestellten Wasserschutzgebietes wurde seitens des Marktes Ortenburg bereits eingeleitet. Der Brunnen wird zur Trinkwasserversorgung nicht mehr benötigt. Die Fortschreibung des Landschaftsplanes erfolgt unmittelbar nach Abschluss des vorgenannten wasserrechtlichen Verfahrens.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

 Zum Bebauungsplan „GE Gewerbegebiet Dorfbach-Nord“ mit integrierter Grünordnung/
 Markt Ortenburg

Schutzgut	Leistungsfähigkeit			Empfindlichkeit			Gesamtbedeutung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
Arten- und Lebensräume	x			x			x			Biotope oder geschützte Flächen gemäß Art. 13 d BayNatG, sowie erhaltenswerter Vegetationsbestand sind nicht vorhanden. Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen. Faunistische Besonderheiten bzw. schützenswerte Habitats sind nicht vorhanden bzw. zu erwarten. Die biologische Vielfalt (Biodiversität) auf der landwirtschaftlichen Fläche ist als relativ gering anzusprechen.
Boden		x			x			x		Der Boden ist anthropogen beeinflusst und ist ohne kulturhistorische Bedeutung. Es sind keine altlastverdächtige Flächen bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen. Baubedingt werden größere Flächen verändert und durch den Bau der Firmengebäude versiegelt.
Klima/ Luft	x			x			x			Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind im Planungsgebiet nicht festzustellen.
Wasser		x			x			x		Das Gelände liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und besitzt einen intakten Grundwasserflurabstand. Das Baugebiet liegt außerhalb der Hochwasserlinie HQ 100..
Landschaftsbild und Erholung	x			x			x			Das Gelände liegt nördlich der Gemeinde Dorfbach und direkt im Anschluss an bestehende Gewerbeflächen. Es ist von zwei Seiten durch bestehende Bebauung eingeraht. Die intensiv genutzten Ackerflächen weisen keine Gehölzstrukturen auf. Das Landschaftsbild wird also kaum beeinträchtigt.
Kultur- und Sachgüter	x			x			x			Nicht vorhanden.
Mensch und Gesundheit, Lärm	x			x			x			Das Planungsgebiet hat keine nennenswerte Bedeutung für die Sicherung der Erholungsnutzung.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	x			x			x			Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mit berücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Zum Bebauungsplan „GE Gewerbegebiet Dorfbach-Nord“ mit integrierter Grünordnung/
Markt Ortenburg

8.5.1 Potentielle Natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation ist der Reine Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Südbayern-Rasse), mit Stiel-Eiche, Rot-Buche, Winter-Linde, Hainbuche, Gem. Esche, Feld-Ahorn, Sand-Birke Vogel-Kirsche, Eberesche und gebietsweise die Weiß-Tanne.

8.5.2 Bestandsaufnahme der Schutzgüter

Allgemein

Bei der Bewertung des Eingriffes bezogen auf die Schutzgüter wurde die Einstufung der Schutzgüter in die einzelnen Kategorien in Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsermittlung in der Bauleitplanung, herausgegeben vom Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, vollzogen.

A. Schutzgut Arten und Lebensräume

- Reale Vegetation

intensiv genutztes Ackerland

Auf der ausgewiesenen Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „GE Gewerbegebiet Dorfbach-Nord“ befindet sich intensiv genutztes Ackerland.



Abbildung: Teilfläche Südwest



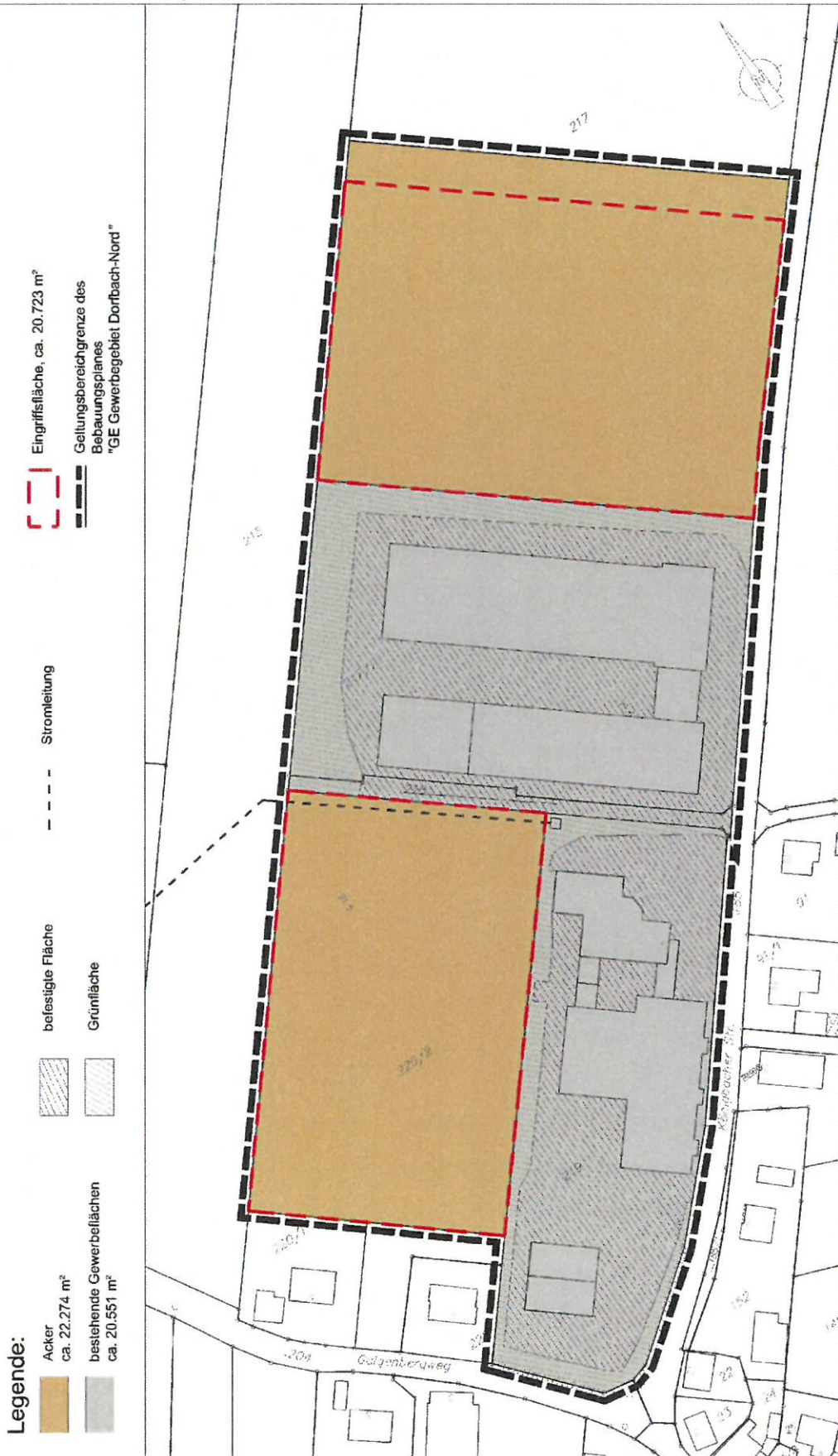
Abbildung: Teilfläche Nord

Gemäß Leitfaden wird dies als **Ackerfläche** eingestuft und als Gebiet mit **geringer** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert) erfasst.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Zum Bebauungsplan „GE Gewerbegebiet Dorfbach-Nord“ mit integrierter Grünordnung/
Markt Ortenburg

Übersichtsplan Vegetationsbestand



**Plan 1: Bestand
Bebauungsplan
"GE Gewerbegebiet Dorfbach-Nord"**
Gemarkung Dorfbach, Markt Ortenburg,
Regierungsbezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Zum Bebauungsplan „GE Gewerbegebiet Dorfbach-Nord“ mit integrierter Grünordnung/
Markt Ortenburg

B. Schutzgut Boden

Es handelt sich um eine Fläche mit Böden mit sehr hoher natürlicher Ertragsfunktion. Gemäß Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (oberer Wert) erfasst.

C. Schutzgut Wasser

Bei diesen Flächen handelt es sich um ein Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Wasser in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (unterer Wert) erfasst.

D. Schutzgut Klima

Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert) erfasst.

E. Schutzgut Landschaftsbild

Hier handelt es sich um eine ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft, die von einem bestehenden Gewerbegebiet geprägt ist.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Landschaftsbild in Liste 1a als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert) erfasst.

F. Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm, Geruch)

Erholung

Das Gebiet hat keine Eignung für Erholungsnutzung.

Lärm

In der umwelttechnischen Stellungnahme Nr. SCH0706-015 wurde, zum Schutz der Anwohner und zum Zwecke der Planungssicherheit des Bauherrn, der jeweilige flächenbezogene Schalleistungspegel zur Festsetzung im Bebauungsplan erarbeitet.

Diese flächenbezogenen Schalleistungspegel erlauben ein maximales Lärmkontingent der jeweiligen Fläche (Parzelle) und gewährleisten die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte am Immissionsort, auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die bestehenden Betriebe.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Zum Bebauungsplan „GE Gewerbegebiet Dorfbach-Nord“ mit integrierter Grünordnung/
Markt Ortenburg

8.5.3 Bewertung des Bestandes

Die notwendigen Eingriffsflächen für den Bebauungsplan wurden anhand von den Listen 1a – 1b bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter in die entsprechende Kategorie eingeteilt.

Einordnung der Flächen in die entsprechende Kategorie

Fläche	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Luft und Klima	Landschaftsbild	Gesamtbewertung
Ackerflächen	1a	1b	1b	1a	1a	Geringe Bedeutung

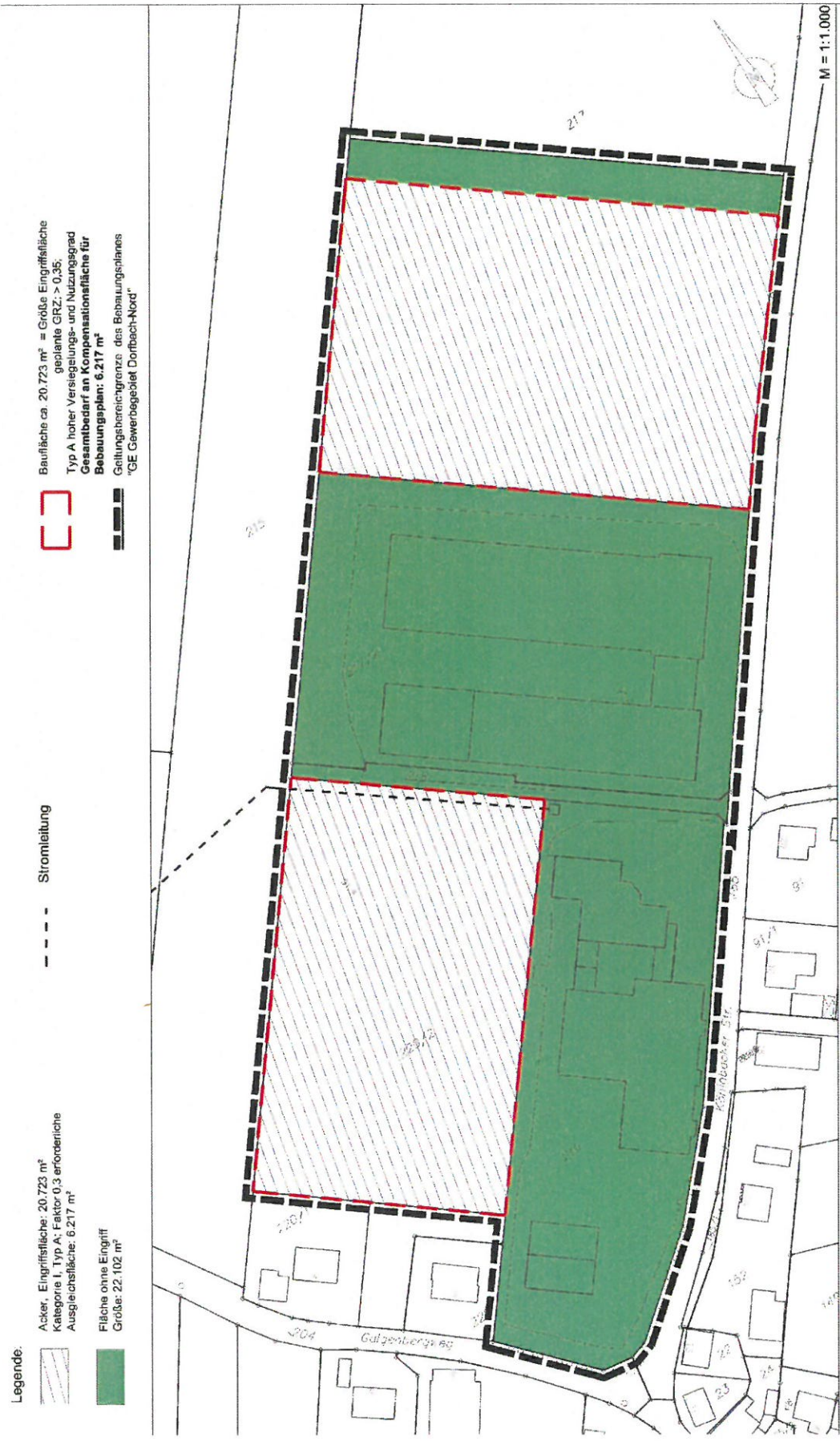
Fläche	Faktor / Typ A	Flächengröße	Kompensationsbedarf Typ A
Ackerflächen	0,3-	20.723 m ²	6.217 m ²
Gesamtbedarf an Ausgleichsflächen			6.217 m²

Laut der Tabelle sind zwei Schutzgüter in die Kategorie II und drei Schutzgüter in die Kategorie I einzuordnen.

Der Schwerpunkt der Schutzgüter liegt somit in der Gebietskategorien I.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Zum Bebauungsplan „GE Gewerbegebiet Dorfbach-Nord“ mit integrierter Grünordnung/
Markt Ortenburg



**Plan 2: Eingriff
Bebauungsplan
"GE Gewerbegebiet Dorfbach-Nord"**
Gemarkung Dorfbach, Markt Ortenburg,
Regierungsbezirk Niederbayern

8.5.4 Auswirkungen des Vorhabens

Eingriffsgröße der Erweiterungsfläche:	20.723 m²
Festgesetzte GRZ im GI:	über 0,35

Dies entspricht gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Abb. 7 für den Bebauungsplan „GE Gewerbegebiet Dorfbach-Nord“ mit einer GRZ > 0,35 einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad und somit dem Typ A.

Auf Grund der Ausweisung einer GRZ von 0,8 ist dieses Vorhaben nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7 nach dem Leitfaden) zu den Gebieten mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ von > 0,35), Typ A einzuordnen.

Für Gebiete geringer Bedeutung (=Kategorie I) ist hier eine Faktorenspanne von: 0,3 – 0,6 angegeben. Auf Grund der Minimierungs- bzw.- Vermeidungsmaßnahmen wird der unterste Faktor von 0,3 für ausreichend angesehen.

Als Ausgleichsfläche errechnet sich somit eine Gesamtfläche von 6. 217 m².

Für die im Plan 2: Eingriff (siehe Seite 24) grün dargestellten Flächen muss keine Ausgleichsfläche berechnet werden. Auf diesen Flächen findet auf Grund des vorhandenen Bestandes kein zusätzlicher Eingriff statt.

Es zeigt die Vermessung des Bestandes, dass auf den bebauten Grundstücken die Bebauung und Versiegelung bereits eine GRZ von 0,8 aufweist. Die GRZ im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Bestand und Erweiterung) beträgt 0,8, so dass auch hier kein zusätzliches Baurecht geschaffen wurde.

8.5.5 Nachweis der Ausgleichsfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird der gesamte Aufbau der Eingrünung in einer Tiefe von mindestens 5 m bis 12 m als Minimierungs- bzw. Vermeidungsmaßnahme angesetzt.

Deshalb muss die erforderliche Ausgleichsfläche von 6. 217 m² außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erbracht werden. Sie wird vom Ökokonto des Marktes Ortenburg auf dem Grundstück der Fl.-Nr. 717/0, Gemarkung Iglbach, Marktgemeinde Ortenburg abgebucht.

8.6 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Auf Dauer bliebe eine intensive landwirtschaftliche Nutzung auf den Flächen erhalten. Die Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar bezüglich der Erweiterung der bestehenden Betriebe an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen, ohne die vorhandene Infrastruktur des Standortes nutzen zu können.

8.7 VERMEIDUNGSMAßNAHMEN

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Arten und Lebensräume** durchgeführt:

- Eingrünung des ausgewiesenen Baufeldes
- Ausweisung privater Grünflächen im Gebiet
- Verwendung heimischer Gehölze
- Verbot tiergruppenschädlicher Anlagen oder Bauteile

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Zum Bebauungsplan „GE Gewerbegebiet Dorfbach-Nord“ mit integrierter Grünordnung/ Markt Ortenburg

Für das Schutzgut **Wasser** werden nachfolgende Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
- Einleitung des unbelasteten Niederschlagswassers in Rückhalte- bzw. Versickerungseinrichtungen bzw. in den vorhandenen Regenwasserkanal

Nachfolgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Boden** durchgeführt:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze
- Reduzierung des Versiegelungsgrades

Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** werden minimiert durch:

- Aufbau von randlichen Gehölzstrukturen
- Anlage von Eingrünung auf privaten Grünflächen
-

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung:

- Festlegung der Lage von Pflanzungen
- textliche grünordnerische Festsetzungen

8.8 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Im bestehenden Gebiet ist aufgrund der bereits vorhandenen Betriebe eine alternative Planungsmöglichkeit nicht gegeben.

8.9 BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Verwertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft.

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Landschaftsbild, Vegetation, Boden und Wasser wurden die Flächen augenscheinlich betrachtet und in ihrem Bestand entsprechend dokumentiert.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Ergebnis stellte sich heraus, dass ein Ausgleichsbedarf mit einem Faktor von 0,3 besteht.

Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich.

8.10 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Ein besonderes Monitoring ist nicht erforderlich. Jedoch sollte in den nächsten Jahren weiter beobachtet werden, ob die vorgesehene Wasserrückhaltung bezüglich des Oberflächenwassers funktioniert.

Ebenso ist im Zuge der Erweiterung der bestehenden Betriebe zu kontrollieren, inwieweit die bestehende Königbacher Straße für die Erschließung des Baugebietes ausreicht. Sollte

durch die Erweiterung der Betriebe und der damit verbundenen Zunahme des Lkw-Verkehrs größere Problem auftauchen, kann langfristig die Planung einer neuen Erschließungsstraße von Norden erforderlich werden.

8.11 ZUSAMMENFASSUNG

Im Planungsbereich befinden sich zwei große Betriebe, die zum Erhalt des Standortes dringenden Erweiterungsflächen benötigen. Bis jetzt wurden die notwendigen Baugenehmigungen auf der Grundlage von Einzelbaugenehmigungen erteilt. Die Firma Scheuchl beabsichtigt nun den Betrieb zu erweitern, um an diesem Standort wettbewerbsfähig zu bleiben. Dieser Antrag ist der Anlass für die bestehenden Betriebsflächen und die notwendigen Erweiterungsflächen für einen längeren Zeitraum im Rahmen eines Bebauungsplanes städtebaulich zu ordnen und die rechtliche Grundlage für die Betriebe zu sichern. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche der bestehenden Betriebe als GE und die Erweiterungsflächen als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Das Gelände der Erweiterungsflächen wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, Gehölz- und andere wertvolle Vegetationsbestände sind nicht vorhanden.

Das Oberflächenwasser der Fläche des südlichen Teiles im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird dem bestehenden Regenwasserkanal zugeführt, das der Fläche des nördlichen Bereiches über ein neu anzulegendes Regenrückhaltebecken am Königbach zurückgehalten und gedrosselt dem Vorfluter zugeführt.

Die GRZ wurde in dem Bebauungsplan auf maximal 0,8 festgesetzt, die Baufenster großzügig gezogen.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Arten- und Lebensraum, Boden, Wasser, Klima, und Landschaftsbild sind gering bis mittel und können durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen bzw. die geplanten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Die errechnete Ausgleichsfläche wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dem Ökokonto des Marktes Ortenburg entnommen.

Durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln ist sichergestellt, dass die gesetzlichen Lärmwerte bei der angrenzenden Wohnbebauung eingehalten werden.

