
Projekt:

**Flächennutzungsplan – 10. Änderung
„Sondergebiet Bavariastraße“
Gemeinde Brunnen**

**Landkreis Neuburg-Schrobenhausen
Regierungsbezirk Oberbayern**

**Begründung
in der Fassung vom 28.06.2017**

Auftraggeber:

Gemeinde Brunnen
vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Wagner
Herzoganger 1
86529 Schrobenhausen

Thomas Wagner; 1. Bürgermeister

Auftragnehmer und Bearbeiter:

E G L GmbH
Entwicklung und Gestaltung von Landschaft
Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 08 71/9 23 93-0
Fax 08 71/9 23 93-18
Mail buero-landshut@egl-plan.de
www.egl-plan.de



Eckhard Emmel
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



Eva Weinzierl
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

28.06.2017

21622-FNP-GF-Begründung-x-170724.odt

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziele, Zweck	2
1.1	Lage im Außenbereich, Aspekt des Anbindungsgebots	2
1.2	Städtebauliche Prüfung von Standortalternativen und zur Auswahl des Planungsgebiets	3
2	Angaben zum Planungsgebiet	3
2.1	Lage und Größe	3
2.2	Planungskonzeption	3
2.3	Denkmalschutz	4
2.4	Boden- und Grundwasserverhältnisse	5
2.5	Aspekte der Wasserwirtschaft	5
2.6	Umweltbericht	5

1 ANLASS, ZIELE, ZWECK

Die Gemeinde Brunnen beabsichtigt auf Anforderung des Landratsamts Neuburg-Schrobenhausen, mit einer verbindlichen Bauleitplanung durch eine Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet den Firmenstandort der Agropa Handels GmbH an seiner derzeitigen Stelle langfristig zu sichern und entsprechende notwendige Betriebserweiterungen zu ermöglichen.

Die Firma Agropa Handels GmbH, Bavariastraße 56, 86564 Brunnen, (www.agropa.de) befasst sich mit Erfassung, Lagerung, Aufbereitung und dem Vertrieb von Kartoffeln, Zwiebeln und anderen Agrarprodukten. Die Firma Agropa ist ein sehr wichtiger Vertriebs- und Handelspartner für die landwirtschaftlichen Betriebe der näheren Umgebung und hat deshalb auch für die Gemeinde Brunnen als langjährig ansässiger Gewerbebetrieb große Bedeutung.

Für die Gemeinde Brunnen besteht ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan vom 02.11.2000. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Bereich größtenteils als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Die Flächen des Firmengeländes werden jedoch schon seit langem nicht mehr als landwirtschaftliche Felder genutzt. Aus dem o.g. Ziel besteht somit ein Anpassungsbedarf für den Flächennutzungsplan per Deckblatt.

Die Gemeinde Brunnen hat deshalb am 15.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Sondergebiet Bavariastraße“ beschlossen. Ebenso hat der Gemeinderat in der gleichen Sitzung die dafür erforderliche Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Mit der vorliegenden 10. Flächennutzungsplanänderung schafft die Gemeinde Brunnen die Voraussetzung zur weiterführenden verbindlichen Bauleitplanung mit Aufstellung eines Bebauungsplanes, der weitgehend identisch mit dem Flächenbereich der Flächennutzungsplan-Änderung ist.

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans und der o.g. Bebauungsplan werden im Parallelverfahren erstellt.

1.1 Lage im Außenbereich, Aspekt des Anbindungsgebots

Der Planungsbereich und das Firmengelände der Fa. Agropa liegt im Außenbereich und ist überwiegend von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben.

Die wichtige Frage des Anbindegebots für die Bauleitplanung wurde deshalb frühzeitig in der Planung mit dem Sachgebiet 24 der Regierung von Oberbayern abgeklärt.

Gemäß dem LEP 3.3 (Z) sind Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Das geplante Vorhaben ist jedoch nicht an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden und liegt als Bebauungs-Solitär in der Kulturlandschaft.

Das Vorhaben dient dem Erhalt und der Erweiterung des dort bereits langjährig bestehenden Betriebes. Nach Auffassung der höheren Landesplanungsbehörde kann der Begriff der neuen

Siedlungsfläche so ausgelegt werden, dass eine neue Siedlungsfläche im vorliegenden Fall dann nicht vorliegt, wenn ein schon vorhandener, genehmigter Bestand angemessen (bestandsorientiert) erweitert wird und die Eigenart des Betriebs gewahrt bleibt. Die Planung würde damit vom Anwendungsbereich der Norm nicht erfasst. Bei planerischer Darstellung des Sondergebietes eng an Bestand und geplanter baulicher Erweiterung, einem Ausschluss von Einzelhandel und der Berücksichtigung von Eingrünungsmaßnahmen zur verträglichen Integration in die Landschaft steht nach Einschätzung der Höheren Landesplanungsbehörde die Planung den Erfordernissen der Raumordnung, insbesondere LEP 3.3 (Z), nicht entgegen.

1.2 Städtebauliche Prüfung von Standortalternativen und zur Auswahl des Planungsgebiets

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und § 1a Abs. 2 BauGB soll bei städtebaulichen Entwicklungen eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung stehen. Zudem ist laut § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen, warum Flächen für landwirtschaftliche Nutzung umgewandelt werden und nicht einer Innenentwicklung der Vorzug gegeben werden kann.

Da es sich im vorliegenden Fall, wie oben beschrieben, um einen bereits vorhandenen Betrieb mit zusätzlichen Erweiterungsflächen handelt, die auf firmeneigenen Grundstücksflächen realisiert werden, kann die beabsichtigte Sondernutzung nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile erfolgen. Dies gilt umso mehr, als die geplante Sondernutzung v.a. aus immissionsschutzrelevanten Gründen sich nicht für eine Innenentwicklung eignet. Bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen sind - mit Ausnahme von einer derzeit als Zwischennutzung verpachteten Erweiterungsfläche - von der Planung nicht betroffen.

2 ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET

2.1 Lage und Größe

Der Geltungsbereich für die 10. Flächennutzungsplan-Änderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5,775 ha und betrifft die Fl.-Nr. 1165, 1166, 1169/1 und eine Teilfläche der Fl.-Nr. 1169, alle Gemarkung Hohenried. Diese Flächen befinden sich im Besitz der Fa. Agropa. Das Planungsgebiet ist weitgehend eben. Die Geländehöhen des Untersuchungsgebietes bewegen sich etwa auf einer Höhe von 380 m üNN.

Das Plangebiet liegt ca. 5 km von Brunnen nordöstlich entfernt an der nordöstlichen Gemeindegrenze. Das Plangebiet liegt ca. 1 km nördlich der Ortschaft Kaltenherberg und ist über die Staatsstraße St 2044, bzw. ab Kaltenherberg über die Bavariastraße zu erreichen. Über die B 16 und B 300 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden; die Autobahn München-Nürnberg A 9 ist über die Anschlussstellen Manching oder Langenbruck in jeweils ca. 20 km erreichbar.

Die Bahnlinie Augsburg – Ingolstadt liegt ca. 250 m nordwestlich entfernt.

2.2 Planungskonzeption

Das zur Änderung vorgesehene Planungsgebiet weist der derzeitige Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche mit Hochbaubestand aus. Im Osten befindet sich eine Fläche für Ver- und Entsorgung, im Norden ist noch ein Symbol für die Nutzung von Elektrizität verzeichnet. Das Wäldchen im Südwesten ist noch dargestellt wie vor der bereits 2015 genehmigten und erfolgten Teilrodung. Weitere Aussagen oder Zielformulierungen für das Planungsgebiet finden sich im Flächennutzungsplan nicht.

Es sind keine Schutzgebiete festgesetzt, die Fläche ist frei von Biotopen.

Das aktuell gültige Bodendenkmal im Südosten des Geltungsbereichs (siehe Kapitel 2.3) ist ebenso noch nicht dargestellt.

In der 10. Flächennutzungsplan-Änderung wird der gesamte Geltungsbereich nun als Sonstiges Sondergebiet (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO) mit Zweckbestim-

mung "Gebiet für Anlagen, die für die Nutzung für Agrarhandel und Behandlung von Agrarprodukten dienen" dargestellt. Die Flächen für Ver- und Entsorgung (Abwasser und Elektrizität) werden ebenso dargestellt. Um die Einbindung des Sondergebiets in die Landschaft zu verbessern, werden an den Ost- und Südgrenzen Randeingrünungen dargestellt.

Der Übergang zu den angrenzenden bestehenden Nutzungsarten kann nach Baunutzungsverordnung grundsätzlich als verträglich eingestuft werden.

Die Verkehrserschließung des Geltungsbereichs ist gesichert, weil der Änderungsbereich an die bestehende Bavariastraße, wie bisher, unverändert anschließt.

Die Abwässer des Geltungsbereichs werden nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet, sondern werden bereits im Bestand komplett im Geltungsbereich in die Schilfkläranlage im Osten geleitet und dort gereinigt. Auch für bauliche Erweiterungen sind die Abwässer im Geltungsbereich zu sammeln und zu reinigen.

Die Sammlung, Reinigung und Versickerung der Oberflächen- und Dachwässer soll ebenso wie bisher über Gräben, Erdbecken und Rigolen innerhalb des Firmengeländes erfolgen und ist im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen zu sichern.

Die von der Regierung von Oberbayern angeregten Randeingrünungen sind im Bebauungsplan durch entsprechende Regelungen näher festzusetzen.

2.3 Denkmalschutz

Im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes befindet sich gemäß *Bayerischen Denkmal-Atlas* des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege ein Bodendenkmal: D-1-7334-0039, eine Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Bei Erdarbeiten im Bereich der gekennzeichneten Fläche ist eine Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz erforderlich.

Eine nachrichtliche Übernahme des Bodendenkmals in das Deckblatt der Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt nicht, weil auch im gesamten Flächennutzungsplan der Gemeinde Brunnen auf die Darstellung der Bodendenkmale verzichtet wurde. Die nachrichtliche Übernahme des Bodendenkmals erfolgt jedoch im parallel ausliegenden Bebauungsplan „Sondergebiet Bavariastraße“.

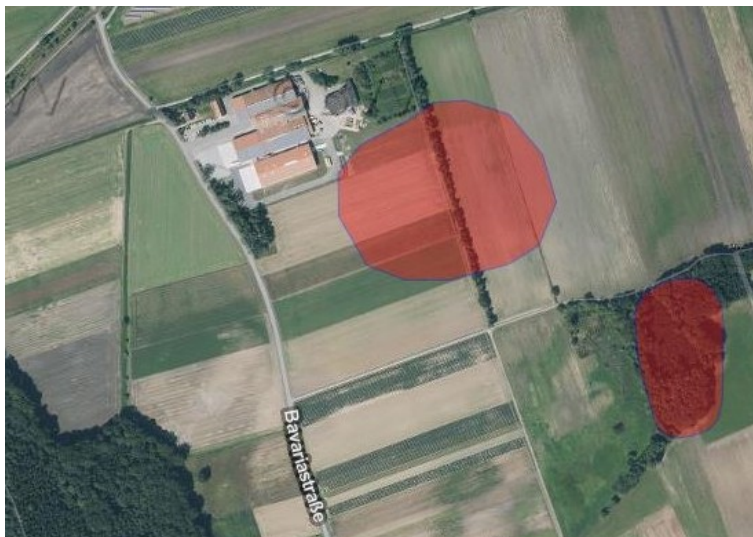


Abbildung 1: Bodendenkmale im Planungsbereich, Planauszug aus BayernViewer des BLfD Stand 2016, unmaßstäblich

2.4 Boden- und Grundwasserverhältnisse

Laut Bodeninformationssystem (BIS) sind im Planungsgebiet fast ausschließlich vorherrschend Anmoorgley und humusreicher Gley aus skelettführendem Sand (Talsediment) zu erwarten. In einem kleinen südwestlichen Teilbereich findet sich fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus skelettführendem Sand (Talsediment).

Gemäß der Baugrundbeurteilung für den in 2015 genehmigten Neubau der südlichen Gewerbehalle vom Institut Erdbau GmbH (April 2015) stehen bis ca. -1,5m unter GOK durchgehend sandige Böden an.

Nach derzeitigen Erkenntnissen der geologischen Voraussetzungen kann davon ausgegangen werden, dass der anstehende Boden zur Versickerung nicht bzw. wenig geeignet ist.

Für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung sind nachzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder auch Kampfmittelverdachtsflächen bekannt bzw. dargestellt.

Genaue Messungen zum Grundwasserstand im Plangebiet liegen nicht vor. Donaumoostypisch sind grundwasserbestimmte Böden, so dass voraussichtlich ein sehr geringer Grundwasserflurabstand zu erwarten ist. (Donaumoosentwicklungskonzept: GWSP ca. 1,40 bis 1,60 m unter Geländeoberkante). Bei den Erdarbeiten für die Baugrundbeurteilung der südlichen Gewerbehalle am 26.03.2015 wurden vom Institut Erdbau GmbH Grundwasserpegelstand von -2,70m unter GOK angetroffen.

2.5 Aspekte der Wasserwirtschaft

Im Plangebiet findet sich kein festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet. Gemäß Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ (IÜG) ist das gesamte Plangebiet jedoch ein sogenannter wassersensibler Bereich. *Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Hier kann es durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes.*

2.6 Umweltbericht

Für die 10. Flächennutzungsplan-Änderung ist nach § 2a BauGB ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erstellen.

Im Umweltbericht ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung integriert. Für die Nutzungsänderung ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf, der auf externen Ausgleichsflächen nachgewiesen werden muss.

Der detaillierte Flächennachweis, die Faktorenbewertung und die Ausgleichsflächenberechnung erfolgt im Umweltbericht des Bebauungsplans „Sondergebiet Bavariastraße“, der im Parallelverfahren ausliegt.

Anlage: Umweltbericht zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans

Projekt:

**Flächennutzungsplan 10. Änderung
Gemeinde Brunnen**

**UMWELTBERICHT nach § 2a BauGB
als Teil der Begründung
in der Fassung vom 28.06.2017**

Auftraggeber / Bauherr:

Gemeinde Brunnen
Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen
vertreten durch Herrn Bürgermeister Wagner
Herzoganger 1
86529 Schrobenhausen

Auftragnehmer und Bearbeiter:

E G L GmbH
Entwicklung und Gestaltung von Landschaft
Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 08 71/9 23 93-0
Fax 08 71/9 23 93-18
Mail buero-landshut@egl-plan.de
www.egl-plan.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Eva Weinzierl, Landschaftsarchitektin
Dipl.-Ing. Eckhard Emmel, Landschaftsarchitekt

28.06.2017

21622-uwB-FNP-GF-x-170724.doc

INHALTSVERZEICHNIS

Umweltbericht	3
1 Beschreibung der Planung	3
1.1 Inhalt der 10. Änderung des Flächennutzungsplans (Kurzdarstellung)	3
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	3
1.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	3
2. Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde	3
2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	3
2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden	4
2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	5
3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	5
3.1 Schutzgut Mensch	5
3.2 Schutzgut Arten und Lebensräume	5
3.3 Schutzgut Boden	6
3.4 Schutzgut Wasser	7
3.5 Schutzgut Klima/Luft	7
3.6 Schutzgut Landschaft	8
3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter	8
3.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung	8
4 Zusammenfassende Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung	8
4.1 Baubedingte Wirkfaktoren	8
4.2 Anlage- bzw. betriebsbedingte Wirkfaktoren	9
5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen - einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	10
5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bezogen auf die Schutzgüter	10
5.2 Ausgleichsmaßnahmen für die unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	10
5.2.2 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen	11
6 Allgemein verständliche Zusammenfassung	11

UMWELTBERICHT

1 Beschreibung der Planung

1.1 Inhalt der 10. Änderung des Flächennutzungsplans (Kurzdarstellung)

Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans werden die folgenden Punkte festgelegt:

- Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung Agrarhandel nach § 11 BauNVO.
- Darstellung von Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (Elektrizität und Abwasser).
- Darstellung der Randeingrünungen entlang der Ost- und Südgrenze.

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

Regionalplan und Flächennutzungsplanung

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung (Region 10 Ingolstadt) liegen für den ausgewählten Raum nicht vor. So findet sich kein Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze, kein wasserwirtschaftliches Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet oder ein regionaler Grünzug im Plangebiet oder der direkten Umgebung.

Das Planungsgebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Brunnen als landwirtschaftliche Nutzfläche mit Baubestand im Außenraum dargestellt. Zudem finden sich im Norden und Osten Flächen für Ver- und Entsorgung, hier speziell für die Nutzung von Elektrizität bzw. für Abwasserbeseitigung. Das Wäldchen im Südwesten ist noch in seiner Gesamtheit dargestellt wie vor der bereits 2015 genehmigten und erfolgten Teilrodung. Die Darstellung entspricht somit nicht der geplanten Entwicklung, der Flächennutzungsplan wird in einer 10. Änderung im Parallelverfahren geändert.

Sonstige Vorgaben und Fachgesetze

Für das Planungsvorhaben haben die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch und das Naturschutzgesetz Bedeutung. Weiterhin sind aufgrund der Ausgangssituation und der vorgesehenen Nutzung die Bodenschutz-, die Abfall- und Wassergesetzgebung, sowie das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) für die Planung von Relevanz.

1.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Eine Prüfung von anderweitigen Standorten wurde nicht vorgenommen, da die Erweiterung des bereits angesiedelten Betriebs nur an diesem Standort wirtschaftlich sinnvoll ist. Die direkte räumliche Zuordnung der zusätzlichen Betriebshallen zum bereits bestehenden, genehmigten Betrieb ist logistisch sinnvoll und verhindert durch kurze Wege weitere Verkehrsbelastungen.

Eine komplette Neuansiedlung des Betriebs würde zusätzliche Eingriffe in alle Schutzgüter bedingen und ist aus diesem Grund nicht weiter zu verfolgen. Die Eingriffsbündelung an dem vorliegenden Standort beschränkt die Auswirkungen auf die zusätzliche Erweiterungsfläche und vermeidet erneute Belastungen an einem neuen Firmensitz.

2. Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde

2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Am 06.12.2016 fand im Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen ein Scoping-Termin statt. Für den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ergeben sich folgende Abgrenzungen:

Räumlich

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Umgebende benachbarte Verkehrs-, Bauflächen und landwirtschaftliche Flächen

- Randbereiche soweit sie die zu untersuchenden Schutzgüter betreffen, hier v.a. Klima, Landschaft und Landschaftsbild

Inhaltlich

Für die inhaltliche Abgrenzung des Umweltberichts ergeben sich die folgenden wesentlichen Betrachtungs- und Untersuchungsschwerpunkte:

- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Hinweis:

Grundlage der Bestandsaufnahme der Umweltprüfung bildet der Umweltzustand mit dem bereits vorhandenen und realisierten Baurecht, das sich aus den bisherigen Genehmigungsverfahren abgeleitet hat. Aus diesem Grund wird als Ausgangszustand das vorhandene Betriebsgelände mit den Versiegelungen und Gebäuden herangezogen.

2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Neben der örtlichen Bestandsaufnahme und Bewertung des Planungsgebietes werden die folgenden vorhandenen Planungsvorgaben, Rahmenplanungen, Fachgutachten, Daten und Untersuchungen für den Umweltbericht zugrunde gelegt und zusammengefasst:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan Region 10 (Ingolstadt).
- Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) der Region Ingolstadt (des Bayer. Landesamts für Umweltschutz) 1997
- Rauminformationssystem Bayern (RISBY), Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie.
- Bayern Atlas, Bayer. Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat
- Bodeninformationssystem Bayern (BIS), Bayer. Landesamt für Umwelt
- Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur), Bayer. Landesamt für Umwelt
- Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern, Bayer. Landesamt für Umwelt
- Bayerischer Denkmal-Atlas mit Liste der Boden- und Baudenkmäler, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen (ABSP), Fassung, Stand März 1999
- Donaumoos Entwicklungskonzept 2000 – 2030, Donaumoos-Zweckverband, 07/2002
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Brunnen
- Genehmigungsbescheid zur Errichtung einer Kartoffel-Vermarktungsanlage vom 27.04.1992
- Baugenehmigungsbescheid zum Anbau einer Kartoffel-Vermarktungsanlage für chemische Klärung AGROPA vom 25.03.2003
- Baugenehmigungsbescheid zum Anbau einer Lagerhalle für Verpackungsmaterial an best. Betriebsgebäude AGROPA vom 30.07.2007
- Baugenehmigungsbescheid zum Anbau einer Logistikhalle AGROPA vom 23.06.2009
- Baugenehmigungsbescheid zum Neubau einer Gewerbehalle AGROPA vom 01.04.2015
- Baugrundbeurteilung Neubau Gewerbehalle AGROPA, Brunnen, IEG Institut für Erdbau und Grundbau GmbH, Rettenbach, 02.04.2015
- Eingabeplanung Neubau Lagerhalle AGROPA, Brunnen, Feldbauer Johann GmbH, Roding, 14.07.2016
- Landschaftspflegerischer Begleitplan zu Neubau einer Lagerhalle AGROPA, Brunnen, Büro Ecker, Schrobenhausen, 06.09.2016
- Vorprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), EGL GmbH, vom 27.02.2017
- Schalltechnische Untersuchung zum Projekt, Ing. Büro Kottermair GmbH vom 02.03.2017

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird

grundsätzlich hoch eingestuft. Darüber hinaus wurden im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter Klima/Luft und Mensch die einschlägigen Regelwerke herangezogen.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung und zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden als Grundlage verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Landschaftsplan sowie die Angaben der Fachbehörden verwendet.

2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Die vorhandenen Daten und Untersuchungen wurden für die Aufgabenstellung analysiert und bewertet. Kenntnislücken aufgrund derzeit fehlender Unterlagen, Erhebungsdaten und Untersuchungen bestehen jedoch insbesondere zu

- aktuelle Aussagen und Erhebungen zu Kampfmittel- und Altlasten Verdachtsflächen.
- aktuelle Aussagen und Erhebungen zu Boden und Grundwasser und Versickerungsfähigkeit.

Zu diesen Themen kann der Umweltbericht deshalb lediglich allgemein gültige Annahmen oder Auswirkungsvermutungen stellen.

3 **Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

3.1 Schutzgut Mensch

Erholungsnutzung:

Das Planungsgebiet weist aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung keine Bedeutung für die Erholungsnutzung auf.

Energieversorgung

Oberirdische Leitungstrassen, die eine evtl. visuelle Beeinträchtigung bewirken können, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Schall-Immissionen:

Im Bebauungsplanverfahren wurde die Verträglichkeit des Sondergebietsareals mit dem Anspruch der Nachbarschaft auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche wurde durch eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH vom 02.03.2017 überprüft. Die durchgeführte Begutachtung belegt, dass der Betrieb des Sondergebiets in der schutzbedürftigen Nachbarschaft Beurteilungspegel bewirkt, welche die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten.

Schadstoffimmissionen:

Sind nicht bekannt, aber auch nicht grundsätzlich auszuschließen.

Geruchs-Immissionen/Emissionen:

Geruchsbelastungen konnten bei der Bestandsaufnahme nicht festgestellt werden. Unzulässige, vom Sondergebiet verursachte Geruchsbelastungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

3.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

Es gibt keine kartierten und festgesetzten Schutzgebiete oder Biotop im Planungsgebiet. Im ABSP des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen werden für den Planungsbereich keine Schutzgebiete oder Schutzgebietsvorschläge dargestellt.

Aufgrund zoologischer Nachweise (Wiesenbrüterflächen, z.B. Brutgebiet für den Großen Brachvogel, vom Aussterben bedrohte Libellenarten an Gräben) und wegen des hohen standörtlichen Potentials des Naturraums als größtem Niedermoorstandort Bayerns wurde das gesamte Donaumoos als Schwerpunktgebiet des Naturschutzes ausgewiesen.

Reale Vegetation und Nutzung des Plangebiets:

Das Firmengelände ist im westlichen und mittigen Teil überwiegend mit Betriebsgebäude und Hallen überbaut, daran schließen sich Erschließungs- und Verkehrsflächen, Stellplätze und groß-

zügige Lagerflächen an, die bis auf kleine Schotterflächen meist mit Asphaltbelag oder Betonpflaster versiegelt sind.

Der Vegetationsbestand findet sich zum einen in den äußeren Eingrünungsbereichen und zum anderen in der westlichen, unversiegelten Fläche. Dort sind auch zwei Schilfkärbecken mit dominanter Schilfbestand vorhanden. Nördlich davon ist eine kleinere Sukzessionsfläche mit v.a. Strauchaufwuchs und kleineren Bäumen anzutreffen.

Im Südosten weist der derzeit noch als landwirtschaftliche Fläche genutzte Bereich keinen Gehölzbestand auf.

Hinsichtlich des vorhandenen Versiegelungsgrads lässt sich feststellen, dass derzeit ca. 50 % der Fläche durch Gebäude (22%) und Beläge (28%) versiegelt sind.

Das Plangebiet hat in der Gesamtbetrachtung nur im östlichen Teilbereich eine mittlere Bedeutung für Flora und Fauna.

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet finden sich einige zusammenhängende Wald- und Gehölzbestände. (Kiefernwäldchen im Südwesten, Baumhecke im Osten, Gehölzgruppen entlang des Pobenhausener Mühlbachs)

Vorprüfung zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Auf Anforderung der UNB des LRA Neuburg-Schrobenhausen wurde eine vereinfachte Vorprüfung zur saP durchgeführt. Die Ergebnisse der Vorprüfung zur saP lassen sich für die vereinbarten Untersuchungsschwerpunkte wie folgt zusammenfassen:

Fledermäuse:

Keine Funde bei Begehung, Vorkommen potenziell möglich (Überfliegung), allerdings von häufig vorkommenden Arten in Bayern, zudem sind genügend Ausweichmöglichkeiten in der unmittelbaren Umgebung vorhanden.

Kriechtiere

Ein Vorkommen der Zauneidechse ist potenziell möglich, der konkrete Nachweis kann jedoch nur im Sommerhalbjahr erbracht werden. Im Falle eines tatsächlichen Vorkommens ist die jedoch die Möglichkeit des Ausweichens auf die benachbarten Flächen mehr als ausreichend gegeben.

Vögel

Bei der Begehung wurden überwiegend Arten ohne Schutzstatus vorgefunden oder als potenziell möglich eingestuft. Wiesenbrüter wurden nicht festgestellt, das Vorkommen auf der Planungsfläche kann wegen der bestehenden Nutzung nahezu ausgeschlossen werden.

Als einziger Nachweis mit Schutzstatus wurde im östlichen Teilbereich eine kleine Feldsperlingpopulation vorgefunden.

In dieser Vorprüfung wurden als Konsequenz verschiedene Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) definiert. Diese Maßnahmen sind sämtlich im Bebauungsplan als Festsetzungen zu übernehmen. Damit kann die Planung aus Sicht des speziellen Artenschutzes als zulässig und tolerierbar eingestuft werden.

3.3 Schutzgut Boden

Topografie

Das weitgehend ebene Untersuchungsgebiet weist Höhen von etwa 380 m üNN auf.

Naturräumliche Gliederung und Geologie

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum „Donaumoos“ (063-E); im Süden grenzt nach ca. 500 m das Donau-Isar-Hügelland (Untereinheit Landböden) an.

Als geologisches Ausgangsmaterial stehen würmeiszeitliche Schotter (Niederterrasse, Kies, sandig), Talfüllungen, polygenetisch, z.T. Schwemmfächerablagerungen an.

Bodenaufbau:

Es sind fast ausschließlich vorherrschend Anmoorgley und humusreicher Gley aus skelettführendem Sand (Talsediment) zu erwarten. In einem kleinen südwestlichen Teilbereich findet sich fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus skelettführendem Sand (Talsediment).

Gemäß Baugrundbeurteilung für den Neubau der südlichen Gewerbehalle vom Institut Erdbau GmbH (April 2015) stehen im Bereich der vorgesehenen Fundamenttiefen durchgehend sandige Böden an. (-1,5 m)

Versickerungsfähigkeit

Nach derzeitigen Erkenntnissen der geologischen Voraussetzungen kann davon ausgegangen werden, dass der anstehende Boden zur Versickerung nicht bzw. bedingt geeignet ist.

Altlasten, Verdachtsflächen, Kontaminationen:

Aus der allgemeinen Datenlage ist zu vermuten, dass ein Altlasten / Kontaminationsrisiko auf dem Plangebiet nicht gegeben ist.

Kampfmittel:

Ein Vorkommen von Kampfmittel oder Blindgängern ist als sehr unwahrscheinlich anzunehmen.

3.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer:

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Nördlich im Anschluss an das Plangebiet fließt der Pobenhausener Mühlbach. Er wird von der Planung nicht berührt.

Wasserschutzgebiete:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets.

Grundwasser:

Genaue Messungen zum Grundwasserstand im Plangebiet liegen nicht vor.

Donaumoostypisch sind grundwasserbestimmte Böden, so dass voraussichtlich ein sehr geringer Grundwasserflurabstand zu erwarten ist. (Donaumoosentwicklungskonzept: GWSP ca. 1,40 bis 1,60 m unter Geländeoberkante).

Überschwemmungsbereiche

Im Plangebiet findet sich kein festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet. Gemäß Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ ist das gesamte Plangebiet jedoch ein sogenannter wassersensibler Bereich.

3.5 Schutzgut Klima/Luft

Das Donaumoos unterscheidet sich wie alle größeren Moorflächen klimatisch von seinem Umland. Die Jahreslufttemperatur liegt mit 8 – 9 ° C um ein Grad höher als im restlichen Landkreis. Die Niederschläge unterscheiden sich im Jahresdurchschnitt nicht wesentlich vom restlichen Landkreis (mittlere jährliche Niederschlagsmenge ca. 850 mm).

Die Beckenlandschaft des Donaumooses ist als Kaltluftentstehungs- (Kaltluftbildung über entwässerten Torfböden) und Kaltlufteinzugsgebiet (Kaltluftzufluss von den umgebenden Höhen) charakterisiert. Die lokalklimatischen Besonderheiten des Naturraums ergeben sich aus der Muldenlage und den Wärmespeichereigenschaften des entwässerten Torfbodens. Beide führen durch Zufluss von Kaltluft aus dem angrenzenden Hügelland und Kaltluftneubildung über Torf zu hoher Frosthäufigkeit im Moos; es gehört zu den wenigen Gebieten Bayerns außerhalb der Alpen, in denen kein Monat im Jahr sicher frostfrei ist.

Klimaschutz und Klimaanpassung:

Bei der Aufstellung des vorbereitenden Bauleitplanes soll den Erfordernissen des Klimaschutzes gemäß § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Klimaschutz und Klimaanpassung sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne als Planungsgrundsatz und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Folgende Maßnahmen werden im parallel durchgeführten Bebauungsplan von der Gemeinde Brunnen verfolgt:

- energieeffiziente Erstellung der Gebäude im Rahmen der gesetzlichen Anforderungen.

3.6 Schutzgut Landschaft

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum „Donaumoos“, an der Grenze zum Naturraum „Ter-tiärhügelland zwischen Donau und Isar“.

Eine Einsehbarkeit des Planungsgebiets aus der Ferne ist wegen des Bahndammes sowie der umgebenden Wald- und Gehölzbestände kaum gegeben. Lediglich von Süden aus ist eine direk-te Sichtbeziehung (Bavariastraße, St 2044) gegeben.

Das Untersuchungsgebiet ist durch bereits bestehende Gebäude, Hallen, sowie Fahr-, Stell- und Lagerflächen bereits vorgeprägt bzw. vorbelastet. Das nähere Umfeld ist durch die Bahnlinie und die daran angrenzende Freiflächen-Photovoltaikanlage ebenfalls visuell erheblich beeinträchtigt. Das Planungsgebiet hat aufgrund der Lage im Außenbereich bzw. der freien Landschaft eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild und erfordert im Be-bauungsplan eine gute landschaftliche Einbindung.

Das Untersuchungsgebiet hat insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild.

3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist im Planungsgebiet bzw. direkter Umgebung das Boden-denkmal D-1-7334-0039, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, vorhanden und be-kannt.

Blickbeziehungen zu den nächstliegenden Baudenkmalern und Merkzeichen werden von der Planung nicht berührt.

Das Planungsgebiet hat insgesamt eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Kultur- und sonsti-ge Schutzgüter.

3.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchfüh-rung (Nullvariante) der Planung

Durchführung der Planung:

Durch die Bauleitplanung sind im Wesentlichen die Schutzgüter Boden, Wasser, Kultur- und Sachgüter und weniger erheblich das Schutzgut Arten und Lebensräume betroffen. Durch die vorgesehene Planung und deren ordnungsgemäße Umsetzung werden diese Schutzgüter jedoch nicht essenziell bzw. nachhaltig in seiner Substanz beeinträchtigt oder geschädigt, so dass keine erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Nullvariante:

Da weite Teile der Planung bereits genehmigt und umgesetzt wurden, entfällt die Betrachtung der Nullvariante für diese Bereiche bzw. die Nullvariante bezieht sich nur auf die Erweiterung der vor-handenen Firmengebäude. Im diesem Falle der Nullvariante verbliebe weiterhin die derzeitige Nutzung und alle Schutzgüter wären weniger betroffen als bei der Durchführung der vorliegenden Planung. Die Nullvariante weist demnach geringere Auswirkungen auf die Schutzgüter gegenüber der geplanten Entwicklung auf.

4 **Zusammenfassende Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung**

Im Folgenden werden die projektbedingten Umweltauswirkungen des Vorhabens in tabellarischer Form zusammenfassend dargestellt und ihre Relevanz für die Schutzgüter abgeleitet.

4.1 Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Auswirkungen sind Beeinträchtigungen, die während der Bauzeit auftreten können. Sie sind zeitlich begrenzt, weiterhin besteht die Möglichkeit, die Auswirkungen ggf. zu verringern:

Schutzgut	Auswirkung	Mögliche baubedingte Wirkfaktoren
Mensch: • Lärmschutz • Erholung	ja, gering - mittel	- Flächeninanspruchnahme, Baustelleneinrichtungen, - Emissionen durch Baumaschinen, Baustellenverkehr, Abgase, Staub- und Lärmbelastung. - Erholungseignung des Gebiets nicht gegeben, keine Auswirkung
Pflanzen und Tiere	ja, gering-mittel	- Zerstörung der Vegetationsdecke durch Baumaßnahmen und Versiegelung, - Staub- und Lärmbelastung durch Baumaschinen, Baustellenverkehr. - Flächeninanspruchnahme, Versiegelung - Standortveränderungen, Lebensraumverlust - Beeinträchtigung und Störung von Individuen, - Verlust von Habitatfunktionen - Feldsperling als geschützte Arten nachgewiesen - teilweise Entfernung von Gehölzen bei Realisierung der Baumaßnahmen
Boden	ja, mittel	- Flächeninanspruchnahme, Versiegelung - Entzug von Boden mit Funktionen für den Naturhaushalt - Gründungsmaßnahmen, - evtl. Kontaminationen, Verunreinigungen - Veränderung des Bodengefüges durch Fremdmaterial - keine erhöhte Erosionsgefahr
Wasser	ja, mittel	- Flächeninanspruchnahme, Versiegelung, evtl. Veränderung der Wasserbilanz - Entzug von Boden mit Funktionen für den Naturhaushalt Wasser - hohes Kontaminationsrisiko aufgrund von hohem Grundwasserstand - evtl. bei Unfällen Verunreinigungen oder Kontamination - temporäre Absenkung des Grundwasserspiegels durch Bauwasserhaltungsmaßnahmen nicht zu erwarten - geringfügige Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung
Klima	ja, gering	- kaum Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten - lokale Staubemissionen durch Bautätigkeit und Baustellenverkehr
Landschaft	ja, gering	- Baustelleneinrichtung, Kräne - geringfügige Geländeänderung bei Fundamentierungsarbeiten
Kultur- und Sachgüter	ja, mittel - hoch	- voraussichtlich Bodendenkmal zu erwarten, - evtl. Zerstörung des Bodendenkmals

4.2 Anlage- bzw. betriebsbedingte Wirkfaktoren

Diese sind von Dauer und umfassen die Beeinträchtigungen und evtl. positive Auswirkungen, welche das fertige Vorhaben und deren Betrieb an sich verursacht. Da bei dem Vorhaben sich die betriebs- und anlagebedingten Faktoren kaum unterscheiden, werden Sie hier zusammengefasst:

Schutzgut	Auswirkung	Mögliche anlage-/ betriebsbedingte Wirkfaktoren
Mensch: • Emissionen • Erholung	ja, gering	- geringe zusätzliche Emissionen durch Erschließung, Staub- und Lärmbelastung - Festsetzungen zum Immissionsschutz gemäß schalltechnischen Gutachten - keine wesentliche Veränderung des Erholungswertes - geringe Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes
Pflanzen und Tiere	ja, gering-mittel	- Flächeninanspruchnahme, Versiegelung - Standortveränderungen, Lebensraumverlust - Beeinträchtigung und Störung von Individuen, - Verlust von Habitaten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Wuchsorte) - in Teilbereich Vorbeeinträchtigung durch landwirtschaftliche Nutzung - Strukturanreicherung durch Pflanzmaßnahmen, positive Auswirkung - keine Einfriedung zur Landschaft hin, positive Auswirkung, Erleichterung von Wanderbeziehungen
Boden	ja, mittel	- dauerhafte Versiegelung durch Baumassen und Beläge - Flächeninanspruchnahme, - Entzug von Boden mit seinen Funktionen für den Naturhaushalt - evtl. Kontaminationen, Verunreinigungen bei Unfällen etc. - aufgrund der Topographie keine Erosionsgefährdung zu erwarten.

Wasser	ja, gering-mittel	<ul style="list-style-type: none"> - Oberflächenwässer werden von der Planung nicht berührt - Erhöhter Oberflächenwasser-Abfluss - durch Flächenversiegelung Veränderung des Wasserkreislaufs und der Wasserbilanz - Entzug von Boden mit seinen Funktionen für den Naturhaushalt - keine Absenkung des Grundwasserspiegels zu erwarten - keine mögliche Barrierewirkung auf die Grundwasserfließrichtung zu erwarten - hohes Kontaminationsrisiko des Grundwassers aufgrund von hohem Grundwasserstand - geringe Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Flächenversiegelung
Klima	ja, gering	<ul style="list-style-type: none"> - kaum Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten - keine Luftaustauschbahnen betroffen - geringfügig Gas- und Staubemissionen durch Heizung, Verkehr - Fläche für Kaltluftproduktion minimiert
Landschaft	ja, gering	<ul style="list-style-type: none"> - geringe Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes - Vorbeeinträchtigung durch bereits vorhandenen Betrieb mit Hallen - keine Veränderung der Topographie zu erwarten - keine optisch dominante Wirkung der Gebäude zu erwarten - geringe Fernwirkung bzw. Einsehbarkeit gegeben - Blickbeziehungen auf Kirchen oder anderweitige Merkmale werden nicht verstellt - Erhalt der Eingrünungsstrukturen an den nördlichen, östlichen und westlichen Rändern - Ergänzung der Randbepflanzung im Süden im Übergang zur freien Landschaft, positive Auswirkung auf Landschaftsbild
Kultur- und Sachgüter	ja	<ul style="list-style-type: none"> - voraussichtlich Bodendenkmal zu erwarten - keine Beeinträchtigung von Sichtbezügen zu Baudenkmalen

5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen - einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bezogen auf die Schutzgüter

Zur Reduzierung von weitgehend vermeidbaren Eingriffen sind im Bebauungsplan entsprechende Vermeidungsmaßnahmen darzustellen.

5.2 Ausgleichsmaßnahmen für die unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Als Grundlage der Eingriffsbewertung wurde der Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen verwendet.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfordert eine Überprüfung, inwieweit Baurecht schon vorhanden war.

Für alle Bereiche, in denen bereits Baurecht z.B. aufgrund von vorausgegangenen Genehmigungsverfahren besteht ist kein weiterer Ausgleich erforderlich.

Der Vergleich der Bestandssituation mit dem geplanten Baurecht hinsichtlich der jeweiligen Eingriffsbewertung zeigt, dass durch die Erhöhung des Baurechts zusätzliche Eingriffsflächen entstehen und sich somit ein notwendiger Ausgleichsflächenbedarf ergibt.

Die detaillierte Herleitung der bisherigen Baugenehmigungen einschließlich der bereits geleisteten Ausgleichsmaßnahmen sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Sondergebiet Bavariastraße“ zu entnehmen.

Aus den bisher erteilten Baugenehmigungen 1992 bis 2015 lässt sich eine Eingriffsschwere vom Typ A (GRZ von ca. 0,60) für den Nordteil ermitteln und für die südliche Flurnummer eine Eingriffsschwere vom Typ B. (GRZ von max. 0,35).

Im vorliegenden Sondergebiet mit einer voraussichtlichen maximalen GRZ von 0,8 (§ 17 BauN-VO) erhöht sich die GRZ im Norden von ca. 0,60 auf max. 0,80 und im Süden von max. 0,35 auf ca. 0,65. Dies entspricht jeweils der Eingriffsschwere Typ A.

Unter der Maßgabe, dass die wesentlichen Bestandselemente hinsichtlich der Zuordnung zu Gebieten unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild in der Summe der Betrachtung der unterschiedlichen Schutzgüter der Kategorie II, Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – zuzuordnen sind, ergeben sich in Überlagerung mit der Eingriffsschwere die Felder All und BII.

Der für die Ausgleichsberechnung erforderliche Kompensationsfaktor wird über die Differenz des bestehenden zum geplanten Kompensationsfaktor errechnet.

Nordteil (ursprüngliche Flur Nrn.): Feld A II:

Erhöhung des Kompensationsfaktors von 0,8 auf 0,9.

Südteil (erweiterte Flur Nrn.): Feld BII wird zum Feld All hochgestuft:

Erhöhung des Kompensationsfaktors von 0,6 auf 0,8

Die gesamte nördliche Fläche wird somit mit 0,1 multipliziert, die südliche mit 0,2.

Damit lässt sich folgender überschlägiger Ausgleichsflächenbedarf für das durch den Bebauungsplan zusätzlich geschaffene Baurecht errechnen:

Nordteil (ursprüngliche Flur Nrn.):	40.000 m ² x 0,1 =	4.000 m ² ,
Südteil (erweiterte Flur Nrn.):	18.000 m ² x 0,2 =	<u>3.600 m²,</u>
Gesamt		<u>7.600 m²</u>

Es sind ca. **7.600 m²** Ausgleichsflächen nachzuweisen.

5.2.2 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Es ist vorgesehen, den Nachweis der notwendigen Ausgleichsflächen extern zu führen, über Ausgleichsflächen aus dem Flächenpool des Donaumoos-Zweckverbands. Der Donaumoos-Zweckverband übernimmt als Vorhabensträger sämtliche Verpflichtungen, welche im Rahmen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich sind.

Der Eingriff kann damit als ausgeglichen gelten.

6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Planungsanlass für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Ausweisung eines Sondergebiets an der Bavariastraße mit Zweckbestimmung Agrarhandel. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans und Erstellung eines parallel durchgeführten Bebauungsplans soll der Firmenstandort der Agropa Handels GmbH an der jetzigen Stelle langfristig gesichert und entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten gewährleistet werden.

Planungsalternativen wurden nicht geprüft, da es sich um eine bestandsorientierende Erweiterung für ein vorhandenes Firmengelände handelt.

Baubedingte und anlage-/ betriebsbedingte Auswirkungen sind im Wesentlichen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Kultur- und Sachgüter und weniger erheblich für das Schutzgut Arten und Lebensräume zu erwarten.

Bei Einhaltung der Festsetzungen (Vermeidungsmaßnahmen) sind bei der Umsetzung der Planung die Auswirkungen jedoch nicht von erheblicher bzw. substanzieller Natur.

Das Projekt ist aus Sicht des speziellen Artenschutzes ebenso als zulässig einzustufen.

Aus gutachterlicher Sicht ist deshalb festzustellen, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die in Ziffer 5.1 dargestellten Vermeidungsmaßnahmen minimieren die Auswirkung auf die vornehmlich betroffenen Schutzgüter.

Die folgende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlage-/ betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch/Lärm	gering	gering	gering
Mensch/Erholung	gering	gering	gering
Pflanzen und Tiere	gering-mittel	gering	gering-mittel
Boden	mittel	mittel	mittel
Grundwasser	mittel	mittel	mittel
Oberflächenwasser	gering	gering	gering
Klima	gering	gering	gering
Landschaft	gering-mittel	gering	gering
Kultur- u. Sachgüter	mittel - hoch	gering - mittel	mittel