



Markt Wurmannsquick



Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

„Gewerbegebiet Nordost“

Markt Wurmannsquick
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

Begründung mit Umweltbericht

Genehmigungsfassung vom 10.06.2021

Felicitas Kurmis
Dipl.-Ing.(FH)
Landschaftsarchitektur

Projekt-Nr. 33993

Genehmigungsfassung

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Gewerbegebiet Nordost“ Markt Wurmansquick

<p>Entwurfsverfasser:</p> <p>COPLAN AG Hofmark 35, 84307 Eggenfelden</p> <p>Eggenfelden, den 10.06.2021</p>  <p>..... Dipl.-Ing.(FH) Landschaftsarchitektur Felicitas Kurmis</p>	<p>Bauherr:</p> <p>Markt Wurmansquick Marktplatz 30, 84329 Wurmansquick</p> <p>Wurmansquick, den 10.06.2021</p> <p>..... 1. Bürgermeister, Herr Thurneier</p>
	<p>Geprüft:</p>

Inhaltsverzeichnis

1	BEGRÜNDUNG	1
1.1	Anlass, Grundsatzziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	1
1.2	Auswahl des Planungsbereiches.....	1
1.3	Planungsrechtliche Voraussetzungen (siehe auch Begründung und Umweltbericht zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Wurmansquick)	2
1.3.1	Baugebietsausweisung	2
1.3.2	Ziele übergeordneter Planungen - Kurzzusammenfassung	2
1.4	Beschreibung des Planungsgebietes.....	3
1.4.1	Lage.....	3
1.4.2	Größe.....	3
1.4.3	Beschaffenheit	4
1.5	Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	4
1.5.1	Ziele und Zweck der Planung	4
1.5.2	Flächenübersicht	5
1.6	Städtebauliches Konzept.....	5
1.6.1	Erschließungskonzept.....	5
1.6.2	Ver- und Entsorgungskonzept.....	5
1.6.3	Denkmalschutz	7
1.6.4	Immissionen- und Emissionen	8
1.6.5	Wasserwirtschaftliche Belange	8
1.6.6	Altlasten	8
1.6.7	Anbauverbotszonen entlang von Straßen.....	8
1.7	Gestalterische Ziele der Grünordnung.....	8
1.8	Artenschutzrechtliche Belange.....	9
2	UMWELTBERICHT.....	10
2.1	Einleitung.....	10
2.1.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	10
2.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung.....	10

2.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	10
2.2.1	Boden	11
2.2.2	Wasser.....	13
2.2.3	Klima/ Luft.....	16
2.2.4	Arten und Lebensräume.....	17
2.2.5	Mensch (Erholung).....	22
2.2.6	Landschaftsbild.....	23
2.2.7	Kultur- und Sachgüter	25
2.2.8	Wechselwirkungen und Summenwirkungen bei Durchführung der Planung	25
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	26
2.4	Prognose bei Durchführung der Planung	26
2.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)	26
2.5.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	26
2.5.2	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	27
2.5.3	Ausgleich	29
2.6	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	30
2.7	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	32
2.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	32
2.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	32
3	LITERATURVERZEICHNIS.....	34

Begründung mit Umweltbericht

Markt Wurmansquick

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

„Gewerbegebiet Nordost“

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Strukturkarte des LEP, Stand 01.03.2018	2
Abbildung 2: Ausschnitt Raumstrukturkarte, Regionalplan Landshut.....	2
Abbildung 3: Ausschnitt aus Webkarte, BayernAtlas, Stand 2019	3
Abbildung 4: Parzellenkarte mit Lage des geplanten Gewerbegebietes, Bayernatlas, Stand 2019....	4
Abbildung 5: Ausschnitt aus Wasserrechtsverfahren (Lageplan – Einzugsgebiete – berücksichtigte Flächen farbig dargestellt).....	7
Abbildung 6: Lage der Auffüllung	11
Abbildung 7: Flächenbilanz zum Wasserrechtsverfahren, Ingenieurbüro Kessler 2019.....	15
Abbildung 8: Baumhecke am südlichen Rand des Geltungsbereichs	18
Abbildung 9: Baumschutz auf Baustellen, Schema Wurzelvorhang, Urheber unbekannt	19
Abbildung 10: Baumschutz bei Baustellen: Schema Ortsfester Zaun und Wurzelvorhang, Urheber unbekannt	19
Abbildung 11: Darstellung Variante 1	30
Abbildung 12: Darstellung Variante 2	31
Abbildung 13: Darstellung Variante 3	31

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenaufteilung	5
Tabelle 2: Flächenaufteilung und Ausgleichsbedarfsberechnung	29
Tabelle 3: Zusammenfassung der Schutzgüterbewertung.....	33

1 BEGRÜNDUNG

1.1 Anlass, Grundsatzziel und Zweck des Bebauungsplanes

Aufgrund der bestehenden Nachfrage nach Gewerbegebietsflächen plant der Markt Wurmansquick die Ausweisung von eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) nach § 8 BauNVO.

Im nordöstlichen Gemeindegebiet des Marktes Wurmansquick soll die im Geltungsbereich dargestellte, derzeit als „gliedernde, abschirmende und ortsgestaltende und landschaftstypische Grünfläche“ ausgewiesene Fläche, nun in eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) umgewidmet werden.

Der Marktgemeinderat Wurmansquick hat deshalb in seiner Sitzung am 11.04.2019 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Nordost“ beschlossen. Der Geltungsbereich wird als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Hierzu wurde der Vorentwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 4 (1) BauGB und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) veranlasst.

Anschließend wurde der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gem. §§ 3 (2) und 4 (2) veranlasst.

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes nach dem BauGB ist somit die Schaffung von Gewerbebauflächen, um dem konkreten Bedarf vor Ort gerecht zu werden.

Durch den Bebauungsplan soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung gewährleistet werden.

Der Markt Wurmansquick hat nun mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 10.06.2021 die Satzung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung „Gewerbegebiet Nordost“ in der Fassung vom 10.06.2021 festgestellt.

1.2 Auswahl des Planungsbereiches

Der vorliegende Planungsbereich wurde im Wesentlichen aus folgenden Gründen gewählt:

- An diesem Standort stehen dem Markt Wurmansquick geeignete Grundstücke zur Verfügung. Hieraus entsteht eine genügend große zusammenhängende Planungsfläche. An anderen alternativen Standorten im Gemeindegebiet war dies nicht der Fall.
- Anbindung an HAUPTERSCHLIEßUNGSEINRICHTUNGEN (Straße, Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist auf kurze Entfernung möglich.
- Anbindung an bestehendes Gewerbe.
- Ideale Verkehrsanbindung: Das erhöhte Verkehrsaufkommen kann direkt auf die Bundesstraße B20 geleitet werden.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen (siehe auch Begründung und Umweltbericht zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Wurmansquick)

1.3.1 Baugebietsausweisung

Wie bereits auf Flächennutzungsplanebene beleuchtet, ist der Geltungsbereich des Planungsgebiets im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Wurmansquick als „gliedernde abschirmende und ortsgestaltende und landschaftstypische Grünfläche“ ausgewiesen.

Derzeit wird im Parallelverfahren die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

1.3.2 Ziele übergeordneter Planungen - Kurzzusammenfassung

Die Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben werden in der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes detailliert aufgezeigt und beschrieben.

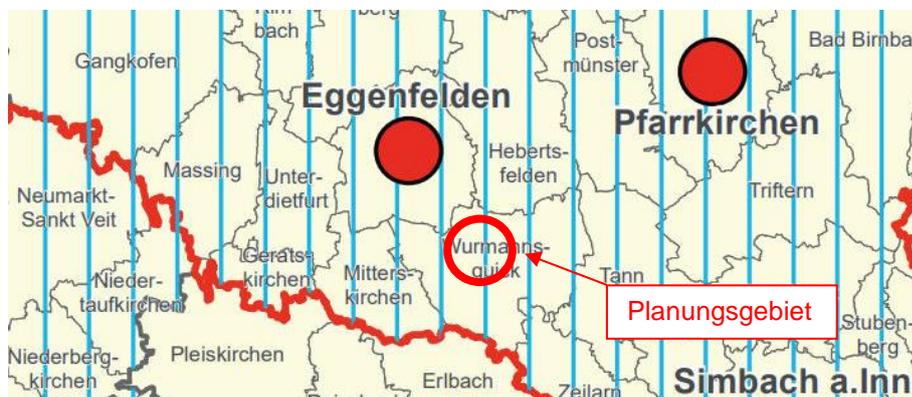


Abbildung 1: Ausschnitt Strukturkarte des LEP, Stand 01.03.2018

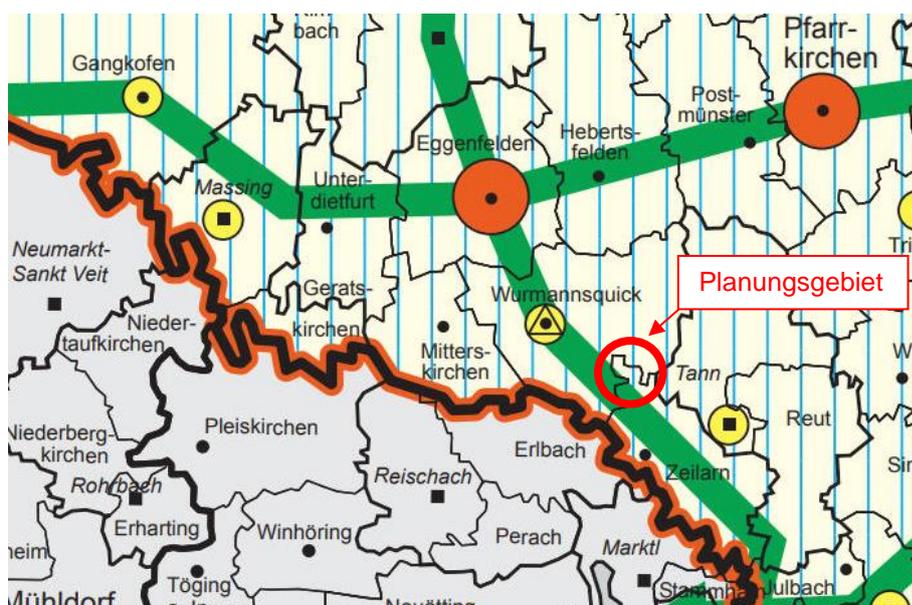


Abbildung 2: Ausschnitt Raumstrukturkarte, Regionalplan Landshut

Im Regionalplan der Planungsregion Landshut wird der Markt Wurmansquick dem ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, zugeordnet (vgl. Abbildung 2). Er ist als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum gekennzeichnet. Auf der Entwicklungsachse zwischen Eggenfelden und

Simbach am Inn gelegen, kommt dem Markt eine hohe Bedeutung für die zukünftige Entwicklung der Region zu. Der Markt wird zum Mittelbereich Eggenfelden gezählt. In diesem soll auf eine Ausweitung des Arbeitsplatzangebotes und eine Stärkung des gesamten Dienstleistungsbereichs sowie des Verarbeitenden Gewerbes hingewirkt werden. Durch die Flächennutzungsplanänderung wird der Weg für diese Entwicklung bereitet und im Sinne der Ziele des Regionalplanes gehandelt.

Detaillierte Begründung siehe auf Flächennutzungsplanebene – 12. Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren).

1.4 Beschreibung des Planungsgebietes

1.4.1 Lage

Der Markt Wurmansquick liegt ca. 6 km südlich der Stadt Eggenfelden.

Durch die Eggenfeldener Straße und die Bundesstraße B20 ist das betroffene Gebiet gut an den überörtlichen Verkehr angeschlossen.

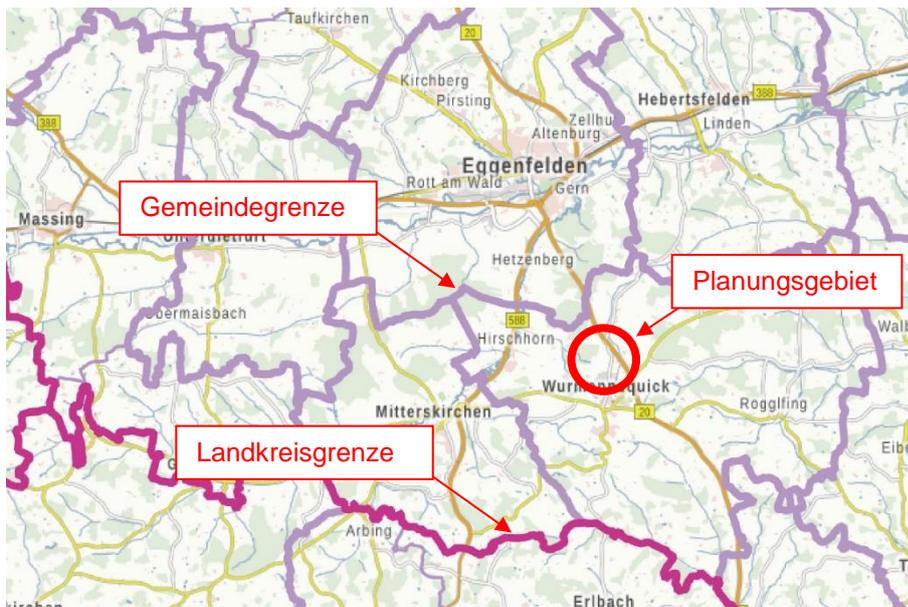


Abbildung 3: Ausschnitt aus Webkarte, BayernAtlas, Stand 2019

1.4.2 Größe

Die vorliegende Planung umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,5 ha mit folgenden Flurstücken in der Gemarkung Lohbruck, Markt Wurmansquick.

- 1406/9

Gemarkung Wurmansquick, Markt Wurmansquick

- 161



Abbildung 4: Parzellenkarte mit Lage des geplanten Gewerbegebietes, Bayernatlas, Stand 2021

1.4.3 Beschaffenheit

Der Geltungsbereich besteht hauptsächlich aus einer artenarmen bis mäßig artenreichen, extensiven Grünfläche. Diese wird durch einen befestigten Wirtschaftsweg, welcher zur Unterhaltung des östlich gelegenen Regenrückhaltebeckens dient, geteilt. Die Grünfläche im Norden wurde auf einer Auffüllung, welche im Zuge der Errichtung des RRB stattfand, angelegt. Im Norden und Süden wird der Geltungsbereich von Baumhecken mit überwiegend einheimischen Arten von mittlerem Bestandsalter eingefasst. Auf der südlichen Grünfläche sind drei Kastanien mittleren Bestandsalters.

Das innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha. Von Norden nach Süden neigt sich die Fläche von ca. 475 m ü. NN. bis hin zu 471 m ü. NN. Von Westen nach Osten fällt die gesamte Fläche von 476 m ü. NN. auf 472 m ü. NN.

1.5 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

1.5.1 Ziele und Zweck der Planung

Der Markt Wurmansquick beabsichtigt, ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe nach § 8 BauNVO) auszuweisen. Dabei kommt der Markt der aktuellen Nachfrage nach Gewerbeflächen nach.

1.5.2 Flächenübersicht

Tabelle 1: Flächenaufteilung

<u>Nutzung</u>	<u>Flächenanteil m²</u>		<u>Flächenanteil %</u>
Eingeschränktes Gewerbegebiet	3.893 m ²	=	69,4 %
Straßenverkehrsflächen	395 m ²	=	7,0 %
Grünflächen	1.322 m ²	=	23,6 %
Geltungsbereich gesamt	5.610 m²	=	100,0 %

1.6 Städtebauliches Konzept

Ziel des städtebaulichen Konzeptes soll eine ressourcenschonende, zeitgemäße Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes sein, welches nach § 8 BauNVO im Markt Wurmansquick, Gemarkung Lohbruck und Wurmansquick ausgewiesen wird.

Im Bebauungsplan werden Vorgaben zum Erscheinungsbild, zur Aufenthaltsqualität und zum Gebäude- und Flächenmanagement festgesetzt (Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Baugrenzen, Grünflächen und Bepflanzungen).

Durch die bestehende Verkehrsinfrastruktur in unmittelbarer Lage an der Eggenfeldener Straße und der Bundesstraße B20 ist eine sehr kurze Anbindung an den übergeordneten Verkehr sichergestellt. Das erhöhte Verkehrsaufkommen kann demnach direkt auf die Bundes- und Kreisstraßen geleitet werden.

Mit dem Gesamtkonzept kommt der Markt Wurmansquick dem Bedarf an Gewerbeflächen entgegen.

1.6.1 Erschließungskonzept

Die allgemeine Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die im Westen angrenzende Eggenfeldener Straße. Von dort aus kann der Verkehr auf die B20 geleitet werden.

1.6.1.1 Innere Erschließung

Die Innere Erschließung ist über eine Stichstraße, welche an die Eggenfeldener Straße anschließt, gesichert.

1.6.2 Ver- und Entsorgungskonzept

Versorgungsleitungen

Oberirdische Leitungen und Verkabelungen sind wegen der nachhaltigen Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht zugelassen (s. textliche Hinweise, Punkt 3).

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes ist gesichert und erfolgt über das Versorgungsnetz des Marktes.

Das Bebauungsgebiet ist an die zentrale Wasserversorgung des Marktes Wurmansquick anzuschließen. Alles Trinkwasser und Wasser für den menschlichen Gebrauch darf dann nur noch aus der öffentlichen Wasserversorgung entnommen werden.

Die festen Abfallstoffe sind auf hygienisch und wasserwirtschaftlich unbedenkliche Art und Weise zu entsorgen (siehe Vorgaben des Landkreises Rottal-Inn zur zentralen Müllabfuhr).

Elektrische Energieversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH gesichert.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125, sind zu beachten.

Telefon-, Fernseh-, Rundfunk-, Internet-Kabel

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen können die erforderlichen Versorgungskabel unterirdisch eingebaut werden.

Regenerative Energien

Die energetische Nutzung von regenerativen Energiequellen sollte auch hinsichtlich der Förderung bei der individuellen Planung der Parzellen in Betracht gezogen werden. Zur möglichen Nutzung von Grundwasser und Erdwärme können keine generell gültigen Aussagen getroffen werden. Erkundungen des Untergrundes werden den Eigentümern überlassen.

Im Bedarfsfall ist eine grundstücksbezogene Einzelfallanfrage beim Wasserwirtschaftsamt zu stellen. Die entsprechenden Vorhaben bedürfen der vorherigen Bohranzeige. Die zuständige Rechtsbehörde ist das Landratsamt Landshut.

Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung des Haushaltsmülls erfolgt durch den AWV Isar-Inn.

Die festen Abfallstoffe sind auf hygienisch und wasserwirtschaftlich unbedenkliche Art und Weise zu entsorgen (siehe Vorgaben des Landkreises Rottal-Inn zur zentralen Müllabfuhr).

Eventuell anfallender gewerblicher Sondermüll ist getrennt nach Fraktionen zu erfassen und geordnet zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Schmutz- und Niederschlagswasser

Die anfallenden Hausabwässer sind der kommunalen Abwasserbehandlungsanlage zuzuführen. Es ist jedoch darauf zu achten, dass die anfallenden Abwässer nicht chemisch verunreinigt sind.

Lt. BauGB ist eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung einschließlich Oberflächenwasser durch die Gemeinde sicherzustellen.

1.6.4 Immissionen- und Emissionen

Nach § 1 BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessen zu berücksichtigen.

Derzeit wird ein schalltechnisches Gutachten durch das Ingenieurbüro Hoock & Partner Sachverständige Part mbB erarbeitet. Es liegen hierzu bereits Festsetzungsvorschläge vor, die in die textlichen Festsetzungen und Hinweise eingearbeitet wurden. Das vollständige schalltechnische Gutachten wird zur Genehmigungsfassung des Bebauungsplanes beigelegt.

1.6.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Hang-, Schicht- und Grundwasser

Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch den Grundstückseigentümer eigenverantwortlich zu treffen.

Oberflächengewässer

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer (Fließ-/Stillgewässer) vorhanden, die in irgendeiner Form durch das Gewerbegebiet beeinflusst werden könnten. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an ein Regenrückhaltebecken und dessen zugehöriges Absatzbecken an. Weiter östlich verläuft der *Gollerbach*. Die Oberflächengewässer bleiben von der Planung unberührt.

1.6.6 Altlasten

Es liegen keine Informationen zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen, Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc. im Plangebiet vor.

Sollten bei Geländearbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Gleichzeitig sind die Arbeiten zu unterbrechen und ggf. bereits anfallender Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern, bis der Entsorgungsweg des Materials und das weitere Vorgehen geklärt sind.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

1.6.7 Anbauverbotszonen entlang von Straßen

Gemäß den Richtlinien für den passiven Schutz an Straßen – RPS (hier Kapitel 3.3 „Äußerer Fahrbahnrand“) sind nicht verformbare flächenhafte Hindernisse und punktuelle nicht verformbare Einzelhindernisse unzulässig. Die gesetzlichen Grundlagen bilden Art. 23 und 24 BayStrWG.

1.7 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Grünordnungspläne sind Bestandteile der Bebauungspläne und von der Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist (Art. 4 Abs. 2 Bay-NatSchG). Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die gemeindliche Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB).

Im integrierten Grünordnungsplan sind detaillierte grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) bezüglich Art und Lage bzw. Umfang der Begründung verbindlich festgelegt.

„Naturschutz ist verpflichtende Aufgabe für Staat und Gesellschaft sowie für jeden einzelnen Bürger und für jede einzelne Bürgerin“ (Art. 1 BayNatSchG). Ein jeder von uns hat die Verantwortung, auch gegenüber unserer Nachfahren, für unsere natürliche Lebensgrundlage Natur und Landschaft einerseits und für den Wert von Natur und Landschaft andererseits einzustehen. Es ist unsere Aufgabe, diese zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und falls nötig auch wieder herzustellen.

Auf den privaten Grundstücksflächen sollen über Art und Ausführung der Begrünung Mindeststandards für eine ökologisch und gestalterisch positive Durchgrünung erfüllt und eine verträgliche Integration der Bebauung gewährleistet werden.

Für die Eingrünung der Grundstücke sind Ansaaten und Pflanzlisten für die Baum- und Strauchauswahl sowie weitere Gestaltungselemente den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen. Nicht überbaute Bereiche sind als Grünflächen anzulegen. Die Ausbildung von Schotterflächen ist damit unzulässig.

1.8 Artenschutzrechtliche Belange

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich Einzelgehölze, Baumhecken und Grünflächen, die als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten in Frage kommen. Im Osten des Planungsgebiets befinden sich ein Regenrückhaltebecken sowie zugehöriges Absetzbecken und ein Wirtschaftsweg zu dessen Erschließung. Im Süden schließt landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Westlich des Geltungsbereichs befinden sich Feuerwehrhaus und Tennisplatz des Marktes. Im Norden grenzt das Planungsgebiet an Wohnbebauung an. Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine amtlich kartierten Biotop- bzw. Schutzgebiete des Naturschutzes. Auch landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden von der Planung nicht berührt. Im Umgriff des Geltungsbereichs sind keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung zu verzeichnen. Die nächstgelegenen Biotop- der Flachlandbiotopkartierung liegen mehr als 600 m entfernt. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind keine Sachverhalte bekannt, die artenschutzrechtlich zu betrachten wären.

2 UMWELTBERICHT

2.1 Einleitung

Wie in der Begründung dargestellt, sollen durch die Ausweisung des Gewerbegebietes benötigte Bauflächen geschaffen werden, um die Weiterentwicklung des Marktes als Wirtschaftsstandort zu fördern. Gleichzeitig soll dadurch eine nachhaltige Siedlungsentwicklung gewährleistet sein und die umweltschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung eingehalten werden. Umfang und Art der Bebauung sind den oben dargestellten Beschreibungen zu entnehmen.

2.1.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Diese erste Abschätzung wird in den vorläufigen Umweltbericht aufgenommen. Die weitere Konkretisierung der Auswirkungen und deren Bewertung sowie die Konkretisierung der Ausgleichsflächen erfolgt im weiteren Verfahren.

2.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz berücksichtigt.

Weitere wichtige Arbeitshilfen:

- Die Arbeitshilfe des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zur Eingriffsregelung,
- Arten- und Biotopschutzprogramm Rottal-Inn,
- Bekannte ASK-Daten,
- Fis-Natur online (FIN-Web),
- FloraWeb (BfN),

2.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

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

2.2.1 Boden

Beschreibung –

Bestand

- Aus der Übersichtsbodenkarte (M 1 : 25.000):
 - „50a“ – Fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich), verbreitet mit Hauptlage
 - „76b“ - Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)
 - Geologische Raumgliederung: Isar-Inn Hügelland (MEYNEN et al.)
 - Geologische Karte (M 1 : 500.000):
Der Geltungsbereich ist hauptsächlich der geologischen Einheit der Oberen Süßwassermolasse (kiesführend, jüngerer Teil) zuzuordnen
- Nutzung:
Hauptsächlich Grünfläche, welche im Zuge der Errichtung des Regenrückhaltebeckens 2018 auf einer Auffüllung angelegt wurde. Zudem befinden sich Einzelgehölze im Geltungsbereich. Im Norden und Süden wird das Planungsgebiet von Baumhecken eingefasst.
- Es liegt kein konkreter Verdacht auf Altlasten vor
- Der Bereich nördlich des Wirtschaftsweges wurde 2018 mit dem Material, das beim Bau des angrenzenden RRB anfiel, aufgefüllt. Die Auffüllung wurde anschließend mit einer Regelsaatgutmischung (RSM 7.1.2) begrünt.

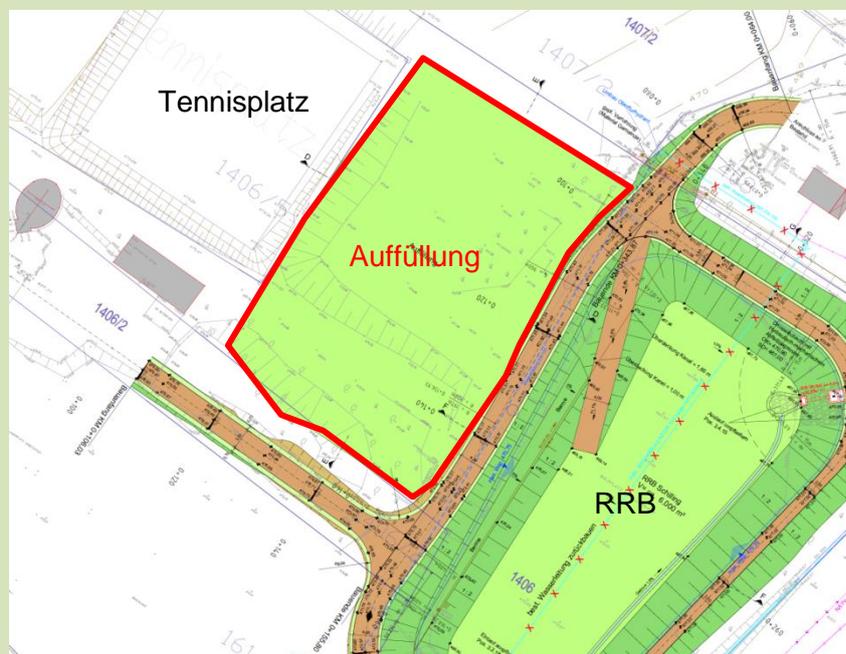


Abbildung 6: Lage der Auffüllung

- Es liegt kein Baugrundgutachten vor. Ein Baugrundgutachten liegt für den Bereich des Feuerwehrhauses vor (Näheres hierzu siehe Schutzgut Wasser).

Auswirkungen –

*Beeinträchtigung
durch geplante Maß-
nahme*

- Baubedingt

Laut Bodenübersichtskarte des BayernAtlas herrscht am östlichen Rand des Geltungsbereiches Gley vor. Dieser grundwasserbeeinflusste Bodentyp <gilt als wassersensibler Bereich (Näheres hierzu siehe Schutzgut Wasser).

Baubedingt kommt es zur Beseitigung von Mutter- und Oberboden, wodurch die natürliche Bodenstruktur verloren geht. Im Falle einer Unterkellerung sind lokal auch Eingriffe in tiefere Bodenschichten zu erwarten. Durch den Einsatz von Baumaschinen und die Einrichtung von Materiallagern kann es in den betroffenen Bereichen außerdem zur Bodenverdichtung kommen. Dies wirkt sich nachteilig auf Bodenfunktionen wie Retentionsvermögen und Lebensraumfunktion aus. Aufgrund des nach Osten abfallenden Geländes ist zudem mit erforderlichen Geländeangleichungen und damit verbundenen Bodenbewegungen zu rechnen. Der anfallende Oberboden soll, soweit möglich, in geordneten Oberbodenmieten, welche zur Beschattung begrünt werden, gelagert und anschließend auf der Fläche wieder eingebaut werden.

Es ist davon auszugehen, dass das Bodengefüge durch die Baumaßnahmen im Osten (Regenrückhaltebecken mit Auffüllung) und Westen (Feuerwehhaus) bereits stark geschädigt wurde. Durch die Entwicklung des eingeschränkten Gewerbegebiets kommt es deshalb in Bezug auf den Boden voraussichtlich nicht zu einer erheblichen baubedingten Verschlechterung des Zustands. Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden werden deshalb baubedingt als **gering** erheblich bewertet.

- Anlagebedingt

Für die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist vor allem die Veränderung des Versiegelungsgrads maßgebend, da auf versiegelten Flächen die Versickerungsfähigkeit des Bodens beeinträchtigt wird bzw. verloren geht, was Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung hat. Weiter geht in überbauten Bereichen die Funktion des Bodens als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren bzw. wird stark eingeschränkt. Gleiches gilt für Speicher- und Filtervermögen. Diese Bodenfunktionen dürften jedoch durch die Baumaßnahmen (RRB mit Auffüllung, Feuerwehrhaus), welche östlich und westlich des Geltungsbereichs stattfanden, bereits stark beeinträchtigt sein.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 fest. Die Versiegelung kann darüber hinaus durch die Anlage wasserdurchlässiger Beläge, wie z. B. Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster auf Stellflächen und in Erschließungsbereichen, begrenzt werden.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden werden aufgrund des Verlusts von Grünfläche vor dem Hintergrund der Vorbelastung und aufgrund der geringen Versiegelungsgrades anlagebedingt als **mittel** erheblich bewertet.

- Betriebsbedingt

Aufgrund der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet sind, abgesehen von minimalen Schadstoffeinträgen durch frequentierende Kraftfahrzeuge, grundsätzlich keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Im Winter kann es entlang der Verkehrswege ggf. zu erhöhten Stoffeinträgen durch den Winterdienst kommen. Die betriebsbedingten Auswirkungen werden jedoch insgesamt als **gering** erheblich eingestuft.

Fazit: Vermeidungsmaßnahmen (vgl. auch Kapitel 2.5.1) können die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, welche vor allem anlagebedingt durch Versiegelung von Flächen entstehen, reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen und Beschränkung versiegelter Bereiche auf das absolut notwendige Mindestmaß. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Das Bodengefüge dürfte durch Baumaßnahmen, welche östlich und westlich der Fläche durchgeführt wurden und bei denen das Gelände von schweren Baumaschinen frequentiert und zur Lagerung von Material genutzt wurde, bereits vorbelastet sein. Durch die Entwicklung des eingeschränkten Gewerbegebiets ergeben sich darüber hinaus nur geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut. Aus diesem Grund wird der negative Einfluss auf das Schutzgut Boden bau-, anlage- und betriebsbedingt als **gering** eingestuft.

Ergebnis –

*Erheblichkeit der
Beeinträchtigung*

Gering

2.2.2 Wasser

Beschreibung –

Bestand

- Keine Oberflächengewässer im Planungsgebiet vorhanden. Im Osten grenzt ein Regenrückhaltebecken an, welches mittels eines Dükers und einer No-tüberlaufmulde an den Gollerbach angeschlossen ist.
- Keine Wasserschutzgebiete im Planungsgebiet vorhanden.
- Im Osten des Geltungsbereichs werden kleinflächig wassersensible Bereiche (Gleye) angeschnitten.

Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

(BayernAtlas 2019)

- Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen in das Grundwasser aus umliegenden landwirtschaftlicher Nutzung ist vorhanden.
- Für das Areal des Feuerwehrhauses (im Westen an den Geltungsbereich angrenzend) liegt ein Baugrundgutachten vor¹. Im Zuge der Bohrungen wurde hier oberflächennah Bodenwasser angetroffen. Es ist daher auch im Geltungsbereich mit einem niedrigen Grundwasserflurabstand zu rechnen.
- Wasserrechtsverfahren für den südlichen Teilbereich vorliegend.

Auswirkungen –

Beeinträchtigung durch geplante Maßnahme

- Baubedingt

Die nächstgelegene Grundwassermessstelle „Hammersbach T3T“ befindet sich etwa 3,8 km vom Planungsgebiet entfernt. Die Tiefe des Grundwasserleiters wurde hier mit 29,20 m gemessen (BayLfU 2017). Im Osten des Geltungsbereiches herrscht der Bodenkomplex der Gleye vor. Als Gley wird ein Bodentyp mit gleichmäßig hoch anstehendem Grundwasser bezeichnet (BayLfU 2018). Für das Feuerwehrhaus im Westen außerhalb des Geltungsbereichs liegt ein Braugrundgutachten vor.

Aufgrund der Baugrunduntersuchung ist mit oberflächennahem Bodenwasser zu rechnen. Für den Geltungsbereich selbst liegt kein gesondertes Bodengutachten vor, jedoch ist aufgrund der Nähe zum damaligen Untersuchungsgebiet von ähnlichen Bodenverhältnissen auszugehen. Das Gutachten empfiehlt die Gründung des Bauwerks auf einem Bodenaustausch oder einer tiefgründigen Bodenverbesserung mit Stabilisierungssäulen sowie die Abdichtung von Bauwerken, welche oberhalb des erbohrten Grundwasserspiegels liegen, gegen Stau- und Schichtenwasser.

Beim Baustellenbetrieb kann es zur Verunreinigung des Grundwassers durch das Austreten von Mineralölen, Lösemitteln etc. kommen. Um dies zu verhindern sind grundsätzlich die Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 zu berücksichtigen. Aufgrund des zu erwartenden niedrigen Grundwasserflurabstandes kann eine baubedingte Beeinträchtigung des Grundwassers nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Schutzgut sind möglicherweise Vermeidungsmaßnahmen (Bauwasserhaltung) nötig. Unter diesen Voraussetzungen sind maximal **geringe** baubedingte

Beeinträchtigungen für das Grundwasser möglich.

- Anlagebedingt

Bezogen auf die Auswirkungen auf das Grundwasser ist vor allem die Höhe des Versiegelungsgrads maßgeblich, da eine Reduzierung des Bodenversickerungspotentials ebenso Einfluss auf die Grundwasserneubildung hat. Wie bereits zum Schutzgut Boden erläutert, sind die Bodenfunktionen durch die angrenzenden Baumaßnahmen bereits stark eingeschränkt. Des Weiteren wird der Versiegelungsgrad im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

¹ Bodengutachten vom 30.04.218, Eigenschenk Ingenieure Deggendorf.

➤ im Gewerbegebiet eingeschränkt (GEe) 0,8 (GRZ),

so dass mit einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate im Flächenzusammenhang zu rechnen ist. In nicht überbauten Bereichen verbleiben Flächen, die eine ausgleichende Funktion übernehmen können. Für den Teilbereich Süd wurde bereits 2015 ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt. Im Verfahren wurden 9,82 ha als prognostizierte Erweiterungsflächen bei der Berechnung berücksichtigt. Da diese zum Großteil noch nicht erschlossen sind, kann die vorliegende Planung noch in den Umfang der Genehmigung miteinbezogen werden. Dies wird aus folgender Flächenbilanz ersichtlich:

Prognostizierte Erweiterungsflächen <i>(hellblau, hellgelb und hellgrün dargestellte Flächen)</i>	9,82 ha
Davon bereits erschlossen <i>(Gewerbegebiet Schilling, rot schraffiert)</i>	-1,81 ha
Geplante Erschließung <i>(rot schraffiert)</i>	-2,4 ha
Mögliche weitere Erweiterungen	5,61 ha

Abbildung 7: Flächenbilanz zum Wasserrechtsverfahren, Ingenieurbüro Kessler 2019

Siehe hierzu auch Begründung S. 5f (Absatz Schmutz- und Niederschlagswasser).

In Anbetracht rechtzeitiger Betrachtung der Niederschlagswasserableitung, werden die anlagebedingten Auswirkungen daher als **mittel** bewertet.

- Betriebsbedingt

Es werden im Planungsgebiet keine Nutzungen mit wasser- oder bodengefährdenden Stoffen zugelassen. Bei einer ordnungsgemäßen Nutzung des Gewerbegebietes ist daher nicht von betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser auszugehen. Geringfügige Belastungen können durch den Winterdienst auf den Erschließungsstraßen und deren Randbereiche entstehen.

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes (GEe) kommt es zu einer minimalen Verschlechterung des Versiegelungsgrades und der Wasserrückhaltefunktion.

Eine Versickerung des Regenwassers direkt auf dem Grundstück ist zielführend, jedoch aufgrund bekannter Bodenverhältnisse kaum möglich. Wasserrechtliche Belange werden im weiteren Verfahren mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf geklärt.

Insgesamt werden die Auswirkungen als **mittel** bewertet.

Fazit: Vermeidungsmaßnahmen (vgl. auch Kapitel 2.5.1) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis –

*Erheblichkeit
der Beeinträchtigung*

Mittel

2.2.3 Klima/ Luft

Beschreibung–

Bestand

- Jahresmitteltemperatur 7,7°C
- Durchschnittliche Niederschlagsmenge: 1.005 mm
- Kleinklimatisch gesehen fungiert die Fläche des Geltungsbereiches derzeit als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die angrenzende Bebauung. Die Lufthygiene wird allgemein durch die in der Umgebung vorhandenen Schadstoffimmissionen und –emissionen (Staub- und Geruchsbelastungen) und deren Kombination bestimmt. Hinzukommt die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld (Geruchsbelästigung durch Gülleausbringung).

Auswirkungen –

*Beeinträchtigung
durch geplante Maßnahme*

- Baubedingt
Durch den Bau von Gebäuden und Erschließungsflächen entstehen durch Anund Abtransport von Material, als auch durch Staubentwicklung und den Betrieb von Baufahrzeugen und –maschinen, temporäre klimatische Belastungen (Abgasemissionen). Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie für die Lufthygiene eine zeitlich begrenzte, **geringe** Belastung für die angrenzenden Anlieger dar.
- Anlagebedingt
Durch die zu erwartende Versiegelung geht ein Teil der kleinklimatisch wirksamen Fläche verloren, im Umfeld verbleiben jedoch noch ausreichend Flächen, die eine ausgleichende Funktion übernehmen können. Der zulässige Versiegelungsgrad (GRZ 0,8) sowie grünordnerische Festsetzungen sichern verbleibende Grünflächen, die das Kleinklima durch Kaltluftentstehung positiv beeinflussen. Von der Bebauung sind keine Frischluftschneisen betroffen. Aufgrund der festgesetzten offenen Bebauung sind anlagebedingt demnach ebenso nur **geringe** Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.
- Betriebsbedingt
Für die Beurteilung der Auswirkungen sind weiterhin die Veränderung des Verkehrsaufkommens und die damit verbundenen Einflüsse auf die Lufthygiene

von Belang. Im Bebauungsplan werden Gewerbeflächen für zwei Betriebe ausgewiesen, es ist daher allenfalls mit einer geringfügigen Erhöhung verkehrlicher Nutzung zu rechnen. Insgesamt entstehen maximal **geringe** betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

Fazit: Vermeidungsmaßnahmen (vgl. auch Kapitel 2.5.1) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehören eine Begrenzung der versiegelten Flächen und Maßnahmen zur Schaffung von Frischluftproduktion. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis –
Erheblichkeit der Be- **Gering**
einträchtigung

2.2.4 Arten und Lebensräume

Beschreibung –
Bestand

Bestand: Der Geltungsbereich setzt sich aus einer Grünfläche, welche durch einen Wirtschaftsweg, der zur Erschließung des östlich gelegenen Regenrückhaltebeckens dient, getrennt wird und Baumhecken am nördlichen und südlichen Rand zusammen. Die Grünflächen sind artenarm bis mäßig artenreich und werden extensiv bewirtschaftet. Es dominieren Rot-Klee (*Trifolium pratense*) und Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*). Weiter treten Arten der ruderalen Pioniergesellschaften wie Wilde Möhre (*Daucus carota*), Kompass-Lattich (*Lactuca serriola*) und Klatsch-Mohn (*Papaver rhoeas*) auf. Im Norden und Süden wird der Geltungsbereich von Baumhecken mittleren Bestandsalters eingefasst. Hier finden sich überwiegend einheimische Arten wie Feld-Ahorn (*Acer campestre*) und Sand-Birke (*Betula pendula*) in der Baumschicht. Die Strauchschicht setzt sich aus Eingriffeligem Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gewöhnlicher Hasel (*Corylus avellana*), Gewöhnlicher Schneebeere (*Symphoricarpos albus*), Rotblättriger Rose (*Rosa glauca*) und einem Saum aus Brom- und Kratzbeere (*Rubus spec.*) zusammen.

Die Hecke am südlichen Rand des Geltungsbereichs weist insgesamt ein höheres Bestandsalter als die Hecke im Norden auf und auch die Strauchschicht ist hier wesentlich besser ausgebildet. Diese Flächen innerhalb des Geltungsbereichs eignen sich als Lebensraum für zahlreiche Tierarten. Das östlich gelegene Regenrückhaltebecken kann z. B. Amphibien als Feuchtlebensraum wie auch diversen Vogelarten als Jagdlebensraum dienen. Beziehungen zu diesem Lebensraum sind möglich. In der näheren Umgebung des Geltungsbereichs sind keine amtlich kartierten Biotope bzw. Daten der Artenschutzkartierung vorhanden. Die aktuelle Lebensraumfunktion wird als mittel eingestuft.



Abbildung 8: Baumhecke am südlichen Rand des Geltungsbereichs

- Das Planungsgebiet befindet sich in entfernter Nähe zu folgenden Biotopflächen:
 - Biotopfläche 7642-0176-003 (ca. 600 m Luftlinie): „Hecken und Säume südlich und nördlich Putting“
 - Biotopfläche 7642-0168-001 (ca. 620 m Luftlinie): „Feldgehölz in einem Taleinschnitt westlich Straßhub, im „Demelhuber Holz““
 - Biotopfläche 7642-0176-001 (ca. 640 m Luftlinie): „Hecken und Säume südlich und nördlich von Putting“

Im Zusammenhang mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes ist dies jedoch nicht von Bedeutung, da keine Beeinflussung der amtlich kartierten Biotope stattfindet.

- Keine unmittelbare Nähe zu Schutzgebieten.

Auswirkungen –
Beeinträchtigung
durch geplante
Maßnahme

- Baubedingt

Die Baumaßnahmen (Bau von Gebäuden, Stellplätzen und Erschließungsflächen) betreffen im Geltungsbereich Bereiche, die für den Naturhaushalt von mittlerer Bedeutung sind (Grünflächen, einheimische Hecken, Einzelgehölz mit hohem Bestandsalter). Im Zuge des Baustellenbetriebs können störungsempfindliche Arten, die sich im Baugebiet befinden, durch Abgas- und Schallemissionen beeinträchtigt werden. Aufgrund der Nähe zu bestehenden Gewerbegebieten und Verkehrswegen ist jedoch davon auszugehen, dass sich im Planungsgebiet sowie im Nahbereich ausschließlich störungsempfindliche, an Ortsnähe angepasste Tierarten, aufhalten.

Es liegen keine faunistischen Kartierungen bzw. Fachgutachten zu vorkommenden europarechtlich geschützten Arten für das Gebiet vor. Im Umgriff des Planungsgebiets sind keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung verzeichnet.

Erhalt der Hecken im südlichen und nördlichen Geltungsbereich

Durch das Befahren des Wurzelbereichs von Bäumen und Sträuchern im Zuge des Baubetriebs können diese nachhaltig geschädigt werden. Um dies zu verhindern, sind nach DIN 18920 mind. 2 m hohe, ortsfeste Zäune zu errichten. Diese sollen wenn möglich mindestens den Bereich der Kronentraufe absichern. Der Abtrag von Boden sowie das Herstellen von Baugruben im Wurzelbereich der zu

erhaltenden Gehölze sollen vermieden werden (DIN 18920). Wird der Wurzelbereich angegraben, sind die beschädigten Wurzeln schneidend zu durchtrennen und die Schnittstellen zu glätten. Wurzeln über 2 cm Durchmesser sollen nicht durchtrennt werden. Kann das Herstellen von Baugruben im Wurzelbereich nicht vermieden werden, so ist vor Beginn der Baumaßnahmen unbedingt ein Wurzelvorhang gemäß nachstehender Abbildung herzustellen (DIN 18920).

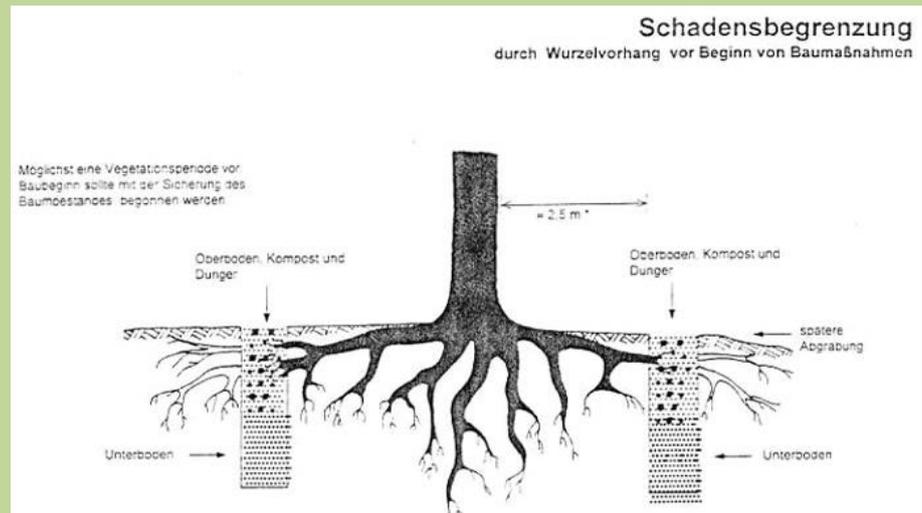


Abbildung 9: Baumschutz auf Baustellen, Schema Wurzelvorhang, Urheber unbekannt

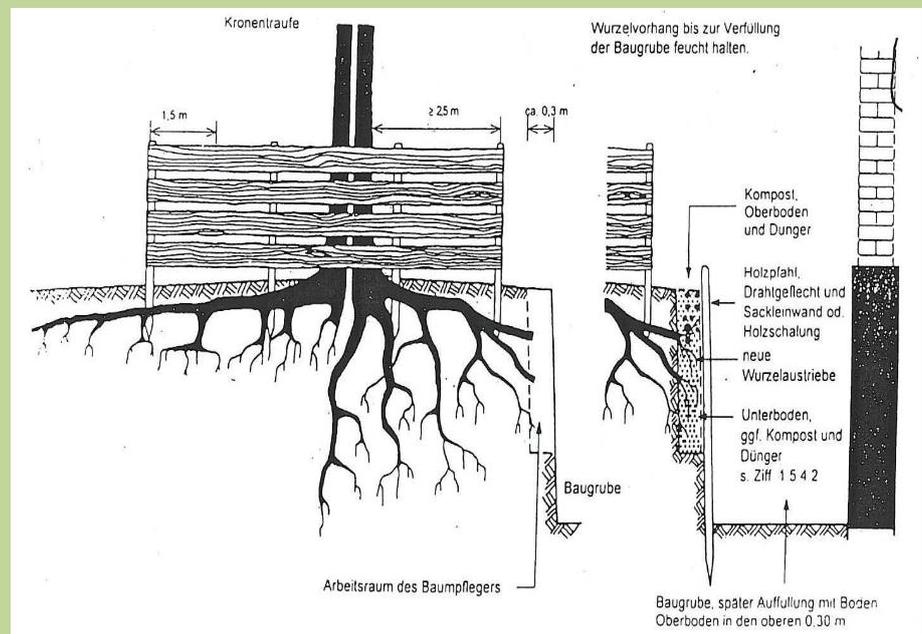


Abbildung 10: Baumschutz bei Baustellen: Schema Ortsfester Zaun und Wurzelvorhang, Urheber unbekannt

Nachdem sich direkt angrenzend keine wertvollen Biotopflächen und voraussichtlich auch keine störepfindlichen Arten befinden, die durch die Baumaßnahmen (Lärm, Staub oder Lichteffekte) beeinträchtigt werden könnten, werden insbesondere aufgrund des Eingriffes in den Lebensraum von Tier- und Pflanzenarten, unter Berücksichtigung der Erhalts der Heckenstrukturen im Süden und

Norden des Geltungsbereichs, baubedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut prognostiziert. Um auch nach Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsflächen die volle Funktionsfähigkeit der Hecken zu gewährleisten, sind während des Baus unbedingt die Mindeststandards nach DIN 18920 einzuhalten

- Anlagebedingt

Auf der Grünfläche der südlichen Parzelle finden sich drei Kastanien mittleren Bestandsalters. Diese werden bei der Anlage des Gewerbegebiets voraussichtlich entfernt. Die Fällung von Gehölzen soll zur Berücksichtigung von §39 BNatSchG im Zeitraum 30. September bis 1. März und damit außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen.

In Folge der geplanten Bebauung gehen Grünflächen und Einzelgehölze verloren, deren Bedeutung aus naturschutzfachlicher Sicht als mittel einzustufen ist. Dies geht mit dem dauerhaften Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen einher. Die bestehenden Hecken im Norden und Süden des Geltungsbereichs, die aus naturschutzfachlicher Sicht die wertvollsten Lebensraumstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs darstellen, sollen erhalten bleiben.

Grundsätzlich sind keine geschützten Biotope oder Schutzgebiete betroffen.

Im Zuge der Maßnahmenkonzeption wird neuer Lebensraum geschaffen. Die GRZ wird mit 0,8 festgesetzt. Durch Versiegelung gehen Lebensräume und Strukturen, deren Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht als mittel eingestuft wird, dauerhaft für die Tier- und Pflanzenwelt verloren. Durch den Erhalt der Heckenstrukturen kann diese negative Wirkung auf den Naturhaushalt deutlich gemindert werden. Es ist daher anlagebedingt mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch die strukturelle Veränderung des Lebensraums für ortsbegleitende Arten zu rechnen.

- Betriebsbedingt

Im Gebiet selbst und auch im direkt benachbarten Bereich befinden sich keine geschützten Biotopflächen. In Folge der unmittelbaren Nähe zu Gewerbegebieten, Wohnbebauung und Sporteinrichtungen ist davon auszugehen, dass sich im Planungsgebiet sowie im Nahbereich (z. B. RRB) ausschließlich störungsempfindliche, an Ortsnähe angepasste Tierarten, aufhalten. Trotz einer GRZ von 0,8 werden Grünflächen erhalten. Der Erhalt der Hecken im Norden und Süden des Geltungsbereichs sichert wichtige Lebensraumstrukturen im unmittelbaren Umfeld des Eingriffes. Die Verwendung Wasser- und bodenschädigender Stoffe wird ausgeschlossen. Ebenso die Anlage von Schotterflächen auf privaten Grünflächen. Vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastungen sind durch die Nutzung des eingeschränkten Gewerbegebiets geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.

Fazit: Vermeidungsmaßnahmen (vgl. auch Kapitel 2.5.1) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Fläche. Durch den Erhalt der Hecke werden die wertgebenden Lebensraumstrukturen im Planungsgebiet gesichert. **Um auch nach Fertigstellung der Gebäude und Er-**

schließungsflächen die volle Funktionsfähigkeit der Hecken zu gewährleisten, sind unbedingt die Mindeststandards nach DIN 18920 einzuhalten. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis –

*Erheblichkeit der
Beeinträchtigung* **Gering**

2.2.5 Mensch (Erholung)

Beschreibung –Be- stand

- Derzeit Grünfläche zwischen Regenrückhaltebecken und Feuerwehrhaus mit Hecken im Norden und Süden.
- Lärmbelastung derzeit bereits durch das angrenzende Gewerbe im Westen.
- Im Nordosten des geplanten Gewerbegebiets ehemalige Kläranlage des Marktes. Diese jedoch nur noch als Pumpstation in Betrieb.
- Im Nordwesten des geplanten Gewerbegebiets Sportanlagen (Tennisplatz) mit Erholungsfunktion.
- Fläche selbst mit geringer Erholungsfunktion.

Auswirkungen –Be- einträchtigung durch geplante Maßnahme

- Baubedingt
Durch die Baumaßnahmen von Gebäuden, Stellplätzen und Erschließungsflächen ist während der Bauzeit mit temporären Lärmbelastungen und Staubentwicklung durch Baustellenfahrzeuge und Baumaschinen zu rechnen. Hinzu kommen Abgasemissionen durch den Betrieb von Baumaschinen und -geräten. Die als Folge des Bauvorhabens entstehenden Lärm- und Lufthygienebeeinträchtigungen bedeuten temporäre Störungen. Nachdem diese Belastungen jedoch auf die Bauphase beschränkt sind, werden sie als **gering** erheblich eingestuft.

- Anlage- und betriebsbedingt

Der Geltungsbereich wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Die GRZ wird auf 0,8 festgelegt. Da Interesse an der Errichtung von Betriebsleiterwohnungen besteht, sind ausnahmsweise Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig.

Bei Bauanträgen für ausnahmsweise zulässige Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern ist nachzuweisen, dass deren Schutzanspruch vor unzulässigen anlagenbedingten Lärmimmissionen erfüllt werden kann, ohne eine Einschränkung der zulässigen Geräuschemissionen bereits bestehender Betriebe bzw. noch unbebauter Gewerbegrundstücke inner- und außerhalb des Plangebiets nach sich zu ziehen. Die gegebenenfalls erforderlichen Schallschutzmaßnahmen (z.B. Grundrissorientierung, Baukörpereigenabschirmung durch geeignete Gebäudestellung, Situierung von Außenwandöffnungen von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in einzelnen Fassaden) sind im Rahmen der Einzelgenehmigungsverfahren qualifiziert zu ermitteln und festzulegen.

(Hooek & Partner 2020).

Durch die Gewerbebetriebe kommt es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und damit erhöhten Abgasemissionen und Lärmpegel. Auch diese negativen Wirkungen werden durch ein festgelegtes Lärmkontingent eingeschränkt. Mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist vor allem während des Tagesgeschäfts bei der An- und Ablieferung zu rechnen. Während der Nachtstunden wird voraussichtlich der Status quo beibehalten. Im Zuge des Bebauungsplanes werden Gewerbeflächen für nur zwei Betriebe ausgewie-

sen, weshalb nicht mit einer wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens gerechnet wird. Die zu erhaltenden Hecken im Norden und Süden schirmen das Gewerbegebiet ab und können so als Lärmschutzgehölz zur Minderung dieser Effekte beitragen. Eine Vorbelastung in Hinblick auf Staub-, Abgas- und Schadstoffemission besteht für die Bewohner der angrenzenden Wohnbebauung durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen sowie durch das Gewerbegebiet auf der gegenüberliegenden Seite der Eggenfeldener Straße und durch die Eggenfeldener Straße selbst. Aus diesen Gründen wird die Wirkung durch das erhöhte Verkehrsaufkommen als geringfügig beurteilt.

Anlage- und betriebsbedingt gehen durch die geplanten Baumaßnahmen insgesamt keine Flächen für die Erholung verloren. Auswirkungen auf die Erholungsqualität der Umgebung sind bei entsprechender Planung nicht zu erwarten.

Fazit:

Derzeit wird ein schalltechnisches Gutachten durch die Hoock & Partner PartG erarbeitet. Es liegen bereits die zugehörigen Festsetzungsvorschläge zum Schallschutz vor, die in die textlichen Hinweise und Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet werden.

Vermeidungsmaßnahmen (vgl. auch Kapitel 2.5.1) können die Auswirkungen reduzieren. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis –
Erheblichkeit der Beeinträchtigung **Gering**

2.2.6 **Landschaftsbild**

Beschreibung – Bestand

Der Planungsbereich ist in folgender naturräumlicher Gliederung zu finden (Fin-View):

- Naturräumliche Haupteinheit: D65 – Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten.
- Naturräumliche Untereinheit: D60 – Isar-Inn Hügelland
- Landschaftliche Eigenart: landwirtschaftliche Nutzfläche. Die mittlere Höhe liegt bei ca. 476 m ü. NN. Von Norden nach Süden neigt sich die Fläche von ca. 480 m ü. NN. bis hin zu 472 m ü. NN. Von Westen nach Osten fällt die gesamte Fläche von 479 m ü. NN. auf 475 m ü. NN.
- Genauere vermessungstechnische Höhenangaben liegen aktuell nicht vor
- Geringe Erholungswirksamkeit.
- Nutzung des Geltungsbereichs derzeit extensive Grünflächen unterteilt durch Zuwegung zum östlich gelegenen Regenrückhaltebecken. Im Norden und Süden von Baumhecken eingefasst.

- Sichtbeziehungen: Nach Norden und Süden werden Sichtbeziehungen zu Wohngebieten von Baumhecken unterbrochen. Richtung Westen werden mögliche Sichtbeziehungen nach *Aicha* und *Schilling* durch eine Baumreihe verhindert. Im Westen befinden sich Tennisplätze und das Feuerwehrhaus des Marktes. Diese werden ebenfalls durch eine Hecke eingegrünt. Insgesamt ist die Fläche durch die umgebenden Hecken und Baumreihen bereits gut eingegrünt, wodurch mögliche negative Fernwirkungen durch die Entwicklung des Gewerbegebiets verhindert werden.
- Vorbelastung des Gebiets durch das westlich gelegenen Gewerbegebiete „Schlossbergstraße“, „Puttinger Straße“ und „Am Gangsteig“

Auswirkungen –
Beeinträchtigung
durch geplante Maß-
nahme

- Baubedingt
 Während der Bauphase kann es zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Baumaschinen, Materiallager und -transporte kommen. Nachdem diese jedoch zeitlich begrenzt sind und die Fläche durch die Eingrünung und bestehende Bebauung in alle Himmelsrichtungen abgeschirmt wird, werden diese baubedingten Auswirkungen auf das Landschafts- und Siedlungsbild als **gering** erheblich eingestuft.

- Anlagebedingt
 Die Planung verfolgt die Absicht, neue Gebäude maßvoll in die vorhandenen Strukturen einzugliedern. Die Festsetzungen im Bebauungsplan zur Gestaltung (z.B. Gebäudehöhe, Anzahl der Vollgeschosse, Dachgestaltung, Dachneigung, Fassaden etc.) orientieren sich am Ortsbild des Marktes und den in der Umgebung vorhandenen Gewerbegebieten. Dadurch wird die Gewerbefläche harmonisch und an die örtlichen Verhältnisse angepasst und integriert. Eine erhebliche Veränderung des Ortsbildes ist insbesondere auch durch die bestehenden Grünstrukturen im Umfeld und durch den Erhalt der Hecken im Norden und Süden der Fläche daher nicht zu erwarten. Aufgrund der mäßigen baulichen Erweiterung am Ortsrand sind anlagebedingt **geringe** Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

- Betriebsbedingt
 In Folge der neuen Gebäude ist keine erhebliche Steigerung des ruhenden oder fließenden Verkehrs zu erwarten bzw. ist daher nicht mit negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen. Ausreichende Parkmöglichkeiten sind auf dem Gewerbegebiet vorzuhalten, so dass mit einem wilden Parkieren außerhalb des Geländes nicht zu rechnen ist. Insgesamt werden die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild als maximal **geringfügig** eingestuft.

Fazit: Vermeidungsmaßnahmen (vgl. auch Kapitel 2.4.1) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu dient eine entsprechende Integration der Baukörper in das Landschaftsbild. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis – Erheb-
lichkeit der Beein-
trächtigung

Gering

2.2.7 Kultur- und Sachgüter

Beschreibung – Bestand	<p>Laut Karte des Bayerischen Denkmaltatlas sind folgende Boden- und Baudenkmäler in der näheren Umgebung des Plangebietes vorhanden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Bodendenkmal D-2-7642-0021 (ca. 350 m Luftlinie): Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Andreas in Wurmanssquick mit zugehörigem Friedhof. ➤ Bodendenkmal: D-2-7642-0017 (ca. 1 km Luftlinie): Burgstall des hohen oder späten Mittelalters ("Schüssel" bzw. "Limmelburg"). <p>Innerhalb des Geltungsbereiches des Gewerbegebietes befinden sich keine Bau-/Bodendenkmäler bekannt.</p> <p>Unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich eine kleine Kapelle. Die Wirkung der Kapelle wird durch den Tennisplatz im Norden und das Feuerwehrhaus im Süden beeinflusst. Durch den Bau des Gewerbegebiets ist mit keinen weiteren negativen Effekten auf das kulturelle Bauwerk zu rechnen. Die Kapelle bleibt weiterhin erhalten.</p> <p>Wie bereits auf Flächennutzungsplanebene hinreichend erläutert wurde, sind weder Vorbehalts- noch Vorranggebiete des Rohstoffabbaus sowie der Energie- und Wasserversorgung von der Planung betroffen.</p>
Auswirkungen – Beeinträchtigung durch geplante Maßnahme	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Bau-, anlage- und betriebsbedingt</u> • Bau-, anlage- und betriebsbedingt sind derzeit keine Beeinträchtigungen ersichtlich. <p>Daher wird die Auswirkung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter als maximal gering eingestuft.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Fazit:</u> Vermeidungsmaßnahmen (vgl. auch Kapitel 2.5.1) können die Auswirkungen reduzieren. Nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.
Ergebnis – Erheblichkeit der Beeinträchtigung	Gering

2.2.8 Wechselwirkungen und Summenwirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung der Gewerbeflächenerweiterung ergeben sich keine gravierenden Umweltauswirkungen. Sämtliche Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit einer Reduzierung der ökologischen Wertigkeit einhergehen, wurden bei Aufstellung des Bebauungsplans untersucht und mit der Grünordnung sowie mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt. Es wird daher davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung nicht zu einer Verschlechterung des Ausgangszustands führt.

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser, da der anlagenbedingte Versiegelungsgrad die Sickerfähigkeit des Bodens beeinflusst, was wiederum Auswirkungen auf das Bodenwasser sowie die Grundwasserneubildung hat. Jedoch sind aus planerischer Sicht keinerlei weitere negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten. Aufgrund der geplanten Nutzung des

Begründung mit Umweltbericht

Markt Wurmansquick

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Gewerbegebiet Nordost“

Gebietes werden auch bei den Schutzgütern Klima/ Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild und Mensch / Erholung negative Einflüsse nicht gesehen, die gesondert darzustellen wären.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Ausweisung des Geltungsbereiches als Gewerbegebiet werden die Flächen voraussichtlich weiterhin als extensive Grünfläche genutzt.

Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d. h. die Flächen werden weiterhin genutzt wie bisher.

2.4 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Fläche entsprechend der getroffenen Festsetzungen genutzt. Eine ökologische Verbesserung wird erst nach Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen einstellen. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden durch die Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

2.5.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

SCHUTZGUT BODEN UND WASSER

- Festsetzung einer zulässigen GRZ im Gewerbegebiet (GEe) von max. 0,8.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bzw. Rasengittersteine und Rasenfugenpflaster bei Stellflächen und Zufahrten, um die Versiegelung des Bodens möglichst gering zu halten.
- Anlegen und Unterhaltung nicht überbauter Flächen als Grünflächen (Ausschluss von Schotterflächen) und damit Schaffung von Bereichen mit erhöhtem Retentions- und Filtervermögen
- Der anfallende Oberboden soll, soweit möglich, in geordneten Oberbodenmieten, welche zur Beschattung begrünt werden, gelagert und anschließend auf der Fläche wieder eingebaut werden.

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

- Festsetzung einer zulässigen GRZ im Gewerbegebiet (GEe) von max. 0,8.
- Anlegung und Unterhaltung nicht überbauter Flächen als Grünflächen.
- Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen (Erhalt von Gehölzbeständen; Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern), die der Frischluftgewinnung dienen.
- Anlegen und Unterhaltung nicht überbauter Flächen als Grünflächen (Ausschluss von Schotterflächen) und damit kleinklimatisch die Sicherung von Kaltluftentstehung
- Hinweis auf die Zulässigkeit von Photovoltaik und Solaranlagen
- Empfehlung von geeigneten Pflanzenarten zur Fassadenbegrünung

SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSÄUEN

- Erhalt der Hecken im Norden und Süden des Geltungsbereichs
- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes.
- Ausbildung von mind. 20% der privaten Grundstücksflächen als Grünfläche
- Anlegen und Unterhaltung nicht überbauter Flächen als Grünflächen.
- Ausbildung der Einfriedungen nur als sockellose Zäune zur Gewährleistung der Durchgängigkeit für Kleinsäugetiere (Artenschutz), dabei Abstand UK Zaunfeld zu OK Gelände mind. 10 cm.

Begründung mit Umweltbericht

Markt Wurmansquick

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Gewerbegebiet Nordost“

- Unzulässigkeit von Gehölzfällungen innerhalb der Brutzeiträume vom 01.03. – 30.09. (Artenschutz).

SCHUTZGUT MENSCH

- Sicherung von Lärmschutzmaßnahmen und Lärmkontingentierung.
- Eingrünung von Gebäuden zur Vermeidung negativer Sichtbeziehungen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

- Erhalt der Hecken im Norden und Süden des Geltungsbereichs als strukturbildende Landschaftselemente
- Ersatz ausfallender Gehölze spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode.
- Integration der neuen Baukörper in das Landschaftsbild durch Festsetzungen zur Dachform und Anzahl der Vollgeschosse.
- Begrenzung der Dimensionierung von Hauptgebäuden durch die Festsetzung der max. zulässigen GRZ (0,8).
- Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen, Verbot von geschlossenen Bretterwänden.
- Anlegen und Unterhaltung nicht überbauter Flächen als Grünflächen (Ausschluss von Schotterflächen) und damit Schaffung von Bereichen mit erhöhtem Retentions- und Filtervermögen
- Empfehlung von geeigneten Pflanzenarten zur Fassadenbegrünung zur Einbindung in die Landschaft

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

- Nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Festsetzungen innerhalb der Bebauungspläne sollen negative Auswirkungen minimieren. Entsprechende Festsetzungen werden im Rahmen des Verfahrens zur Bauleitplanung geklärt.

2.5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Nach § 1a BauGB und § 15 BayNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Die nachfolgende Bilanzierung entspricht dem Ermittlungsverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU, 2. Erweiterte Auflage Januar 2013).

Regelverfahren nach Kap. 3.2 des Leitfadens in vier Schritten

Schritt 1, Einstufung des Plangebietes vor Bebauung (Bestandsbeurteilung)

Der Untersuchungsraum kann hier auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt bleiben, da vorhabenbezogene oder schutzgebietspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht zu erwarten sind.

➔ Gesamtgröße des Geltungsbereichs 5.610 m²

= Zu bilanzierende Fläche **5.610m²**

Bedeutung des Gebietes für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Begründung mit Umweltbericht

Markt Wurmansquick

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Gewerbegebiet Nordost“

- Arten und Lebensräume (Einstufung nach Leitfaden)
Angelegte Grünflächen auf einer Auffüllung (durch RRB-Anlage),
extensives artenarmes Grünland, Siedlungsgehölze aus überwiegend
einheimischen Arten, Wirtschaftsweg Kat. II, Unterer Wert
- Boden (Einstufung nach Leitfaden)
Anthropogen überprägter Boden, jedoch ohne Eignung für
die Entwicklung von besonderen Biotopen Kat. II, Unterer Wert
- Wasser (Einstufung nach Leitfaden)
Gebiet mit niedrigem intaktem Grundwasserflurabstand Kat. III
- Klima und Luft (Einstufung nach Leitfaden)
Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen Kat. I, Oberer Wert
- Landschaftsbild (Einstufung nach Leitfaden)
Bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden eingewachsenen
Eingrünungsstrukturen Kat. II, Unterer Wert

Die hohe Einstufung der Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Wasser gründet sich auf das potentielle Vorhandensein wassersensibler Bereiche im Geltungsbereich. Diese werden im Geltungsbereich durch die Gleye charakterisiert. Auch im Zuge der Baugrunduntersuchung vom 30.04.2018, das zum Bau des Feuerwehrhauses im Westen außerhalb des Geltungsbereichs erstellt wurde, konnte oberflächennah Bodenwasser festgestellt werden. Es ist aufgrund der Nähe zum Geltungsbereich von ähnlichen Bodenverhältnissen auszugehen. Eine Baugrunduntersuchung für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt nicht vor. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind vor allem die Hecken im Norden und Süden des Geltungsbereichs von Bedeutung und werden deshalb erhalten. Das Planungsgebiet wird daher insgesamt der Kategorie II – Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – zugeordnet.

⇒ **Gesamteinstufung Kategorie II, Unterer Wert**

Schritt 2, Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Eingriffsschwere

Durch die Einordnung der Eingriffsschwere und der Bedeutung des Gebiets für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergibt sich folgendes Ergebnis:

⇒ **Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)**

⇒ **Beeinträchtigungsintensität A II mit Ausgleichsfaktor 0,8-1,0**

Schritt 3, Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Die zulässigen Eingriffe in dem geplanten Baufeld werden gesamt ermittelt und sollen dann durch entsprechende Grün- bzw. Ausgleichsflächen kompensiert werden.

Mit einer **GRZ von 0,8** wird der Flächenversiegelung Einhalt geboten. Die Heckenstrukturen am nördlichen und südlichen Rand des Geltungsbereichs werden größtenteils erhalten. So bleibt die Ortsrandeingrünung wie auch die wesentlichen Lebensraumstrukturen im Planungsgebiet erhalten. Die Baumaßnahmen auf den angrenzenden Flächen führten zu einer anthropogenen Überprägung des Gebiets und wirken sich wertmindern auf den Boden im Geltungsbereich aus. Weitere Vorbelastungen ergeben sich aus der an-

grenzenden Landwirtschaft sowie aus der unmittelbaren Lage zu weiteren Gewerbegebieten. Die umfassenden Vermeidungsmaßnahmen rechtfertigen die Wahl des unteren Schwellenwertes zur Bilanzierung des Ausgleichs. Es wird daher der Ausgleichsfaktor 0,8 gewählt.

Mit nachfolgender Tabelle wird der Ausgleichsbedarf berechnet.

Tabelle 2: Flächenaufteilung und Ausgleichsbedarfsberechnung

<u>Nutzung</u>	<u>Fläche</u>	<u>Faktor nach Leitfaden</u>	<u>Ausgleichserfordernis/ -fläche</u>
Eingeschränktes Gewerbegebiet	3.893 m ²	0,8	3.115 m ²
Straßenverkehrsflächen	395 m ²	0,8	316 m ²
Grünflächen	1.322 m ²		
Davon Fläche f. Zufahrten	(80 m ²)	0,8	64 m ²
Gesamteingriffsfläche	5.610m²		3.495 m²

Insgesamt beläuft sich der Eingriffsbereich hinsichtlich seiner Beeinträchtigungen auf eine Fläche von 5.610 m².

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird Gewerbefläche ausgewiesen.

Der Ausgleichsbedarf beläuft sich auf **3.495 m²** (siehe Tabelle 2 oben).

2.5.3 Ausgleich

Der Ausgleich findet auf der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 1411 Gemarkung Martinskirchen, Gemeinde Wurmansquick des Ökokontos des Marktes Wurmansquick statt.

Es ergibt sich ein **Gesamtausgleich von 3.495 m²**.

2.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Um dem festgelegten Standort gerecht zu werden, wurden verschiedene Varianten zur Gestaltung des Gewerbegebietes entworfen. Variante 1 sieht lediglich den Erhalt der Hecke im Süden des Geltungsbereichs vor. Flächen zur Eingrünung fehlen fast ganz. Aus diesem Grund wurde der Plan weiter ausgearbeitet und um Flächen zur umfassenden Eingrünung des Gewerbegebiets ergänzt sowie auch der Erhalt der Hecke im Norden, als bedeutende Lebensraumstruktur, in den Plan mitaufgenommen. Um eine angemessene Durchgrünung des Gebiets zu gewährleisten, sieht der Plan außerdem die Pflanzung von Straßenbäumen vor. Außerdem wurde die Breite der Erschließungsstraße angepasst, sodass die von Osten kommende Straße nun ohne Verjüngung weitergeführt wird. Dadurch wird eine ausreichende Dimensionierung des Verkehrswegs sichergestellt. Anschließend wurde der Geltungsbereich der südlichen Parzelle nach Westen hin vergrößert und bietet nun den Bauwerbern etwas mehr Platz. Diese 3. Variante stellt eine ausreichende Berücksichtigung aller Schutzgüter sicher und ist mit einer wirtschaftlichen Nutzung des Gebiets vereinbar. Der Markt Wurmansquick hat sich daher für Variante 3 des Bebauungsplanes entschieden.



Abbildung 11: Darstellung Variante 1

Begründung mit Umweltbericht
Markt Wurmansquick
 Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
 „Gewerbegebiet Nordost“



Abbildung 12: Darstellung Variante 2

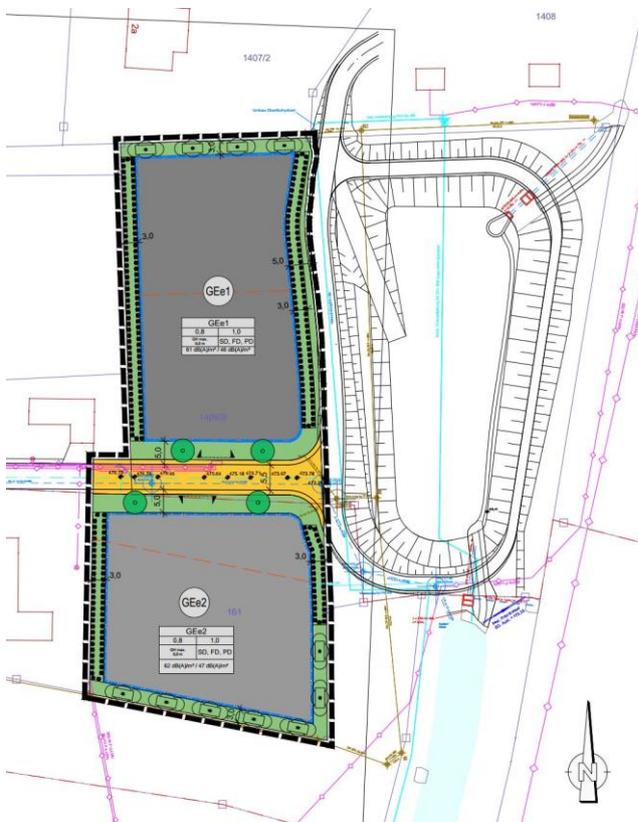


Abbildung 13: Darstellung Variante 3

2.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die aufgeführten Planungsgrundlagen und Bestände wurden durch eine eigene Bestandaufnahme ergänzt. Ein Aufmaß des Geländes wurde von der COPLAN AG nicht durchgeführt. Soweit keine weiteren Grundlagen vorlagen, wurden gutachterliche Abschätzungen durchgeführt. Als weitere Grundlage des derzeitigen Standes dienen:

- Zweimalige Begehung des Geländes durch Fachkräfte der COPLAN AG (06/2019; 07/2019)
- Pflege- und Entwicklungskonzept des Regenrückhaltebeckens (Stand 10/2019)
- Wasserrechtsverfahren (2015) – Niederschlagswasserableitung Regenrückhaltebecken (Nord)
- Besprechungstermin in der Marktgemeinde Wurmansquick (06/2019).

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplans.

Die Bestandaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, Erkenntnissen im Zuge der Ausarbeitung zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern und den Regionalplan Landshut. Zusätzlich wurden die Grundlagen der Online-Informationendienste des Bayerischen Landesamts für Umwelt gesichtet und das Arten-Biotopschutzprogramm herangezogen. Es fand eine Begehung der Fläche durch Fachkräfte der COPLAN AG am 28.06.2019 statt.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt stichpunktartig in tabellarischer Form und betrachtet die Auswirkungen durch die Ausweisung des Gewerbegebietes. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung wurde dabei in drei Stufen unterteilt: gering, mittel und hoch.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden verwendet. Zur Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden Angaben der Fachbehörden verwendet. Die Einschätzung zu Boden und Versickerungsfähigkeit basieren auf Aussagen aus dem Umweltatlas und Aussagen zur Versickerung durch Ergebnisse zum Bau des „Regenrückhaltebeckens Nord“ (Wasserrechtsverfahren von 2015). Es wird daher zunächst davon ausgegangen, dass sich auch im neu auszuweisenden eingeschränkten Gewerbegebiet die Verhältnisse, speziell im Hinblick auf die Schutzgüter Grundwasser und Boden, nicht geändert haben. Kenntnisse über Bodenverhältnisse im weiteren Umfeld bestehen nicht.

2.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die Herrichtung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen durch den Landschaftspflegeverband vorgenommen werden, ist eine Überwachung der Flächen durch Fachkräfte gegeben. Es werden dahingehend keine weiteren Maßnahmen zur Überwachung als notwendig erachtet.

2.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet, das den Bedarf einheimischer Betriebe decken soll, wurde im Hinblick auf Wirtschaft, Umweltschutz und Nachhaltigkeit, mit Hilfe entsprechender und maßgebender Planungsinstrumente festgestellt, dass mit Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebiets, mit vergleichsweise geringem Flächenverbrauch, der Nachfrage nach gewerblichen Baugrund, sowie einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung, Rechnung getragen werden kann. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Geschützte Biotope, Schutzgebiete sowie Daten der Artenschutzkartierung sind um Umgriff des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Das Gebiet ist vor allem durch die Nähe

Begründung mit Umweltbericht

Markt Wurmansquick

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

„Gewerbegebiet Nordost“

zur B20 sowie durch bereits durchgeführte Baumaßnahmen (RRB, Feuerwehrhaus) sowie durch die umliegende intensive landwirtschaftliche Nutzung aus naturschutzfachlicher Sicht vorbelastet. Durch schonenden Umgang mit den Schutzgütern werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Darüber hinaus werden durch weitere Vermeidungsmaßnahmen und grünordnerische Festsetzungen die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter deutlich minimiert.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Prüfung der Umweltauswirkungen zusammen.

Der gewählte Standort für die Ausweisung einer Erweiterung eines Gewerbegebietes wird vom Markt Wurmansquick als für die Umwelt verträglichster Standort erachtet.

Tabelle 3: Zusammenfassung der Schutzgüterbewertung

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	Gering	Mittel	Gering	Gering
Wasser	Gering	Mittel	Mittel	Mittel
Klima / Luft	Gering	Gering	Gering	Gering
Arten und Lebensräume	Gering	Mittel	Gering	Gering
Mensch (Erholung)	Gering	Gering	Gering	Gering
Mensch (Lärm / Immissionen)	Gering	Gering	Gering	Gering
Landschaftsbild	Gering	Gering	Gering	Gering
Kultur- und Sachgüter	Gering	Gering	Gering	Gering

3 LITERATURVERZEICHNIS

BayLfU (Bayerisches Landesamt für Umwelt 2017): Messstellenliste des Grundnetzes (im Landesmessnetz). Basisinformationen zu den Grundwassermessstellen des Grundnetzes, Stand:0272017;
https://www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasserstand/messstellen/doc/gwstand_messstellenliste.pdf
(aufgerufen am 18.07.2019).

BayLfU (Bayerisches Landesamt für Umwelt 2018): Bodentypen;
<https://www.lfu.bayern.de/boden/erdausstellung/bodentypen/index.htm> (aufgerufen am 18.07.2019).

Hook & Partner (2020): Festsetzungsvorschlag zum Schallschutz. Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nordost“ des Marktes Wurmansquick.

LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) – Lesefassung Stand 2018.–Landshut.

Regionaler Planungsverband Landshut: Regionalplan Landshut. Stand nach der zehnten Verordnung zur Änderung des Regionalplans vom 18. Januar 2019.–Landshut.

StMUV (Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz; Hrsg., 2008): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Rottal Inn. Aktualisierter Textband.–Freising