

BEBAUUNGS- UND UND GRÜNORDNUNGSPLAN "GE - SÜSSKOFEN ERWEITERUNG NORD"

UMWELTBERICHT

Antragsteller:

GEMEINDE MENGKOFEN

Von-Haniel-Allee 12*84152 Mengkofen



Stand der Planung: **ENTWURF**

	Datum	Name
Gez.	07.06.18	LB,MM
Geänd.	01.08.18	LB,MM
Geänd.	30.10.18	LB,MM



ARCHITEKT UND STADTPLANER

Dipl.-Ing. (FH) Ludwig Bindhammer
Tel.: 08774/96996-0 Fax: 08774/96996-19
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach

Bayerbach,
den 30.10.2018

Bindhammer Ludwig

INHALTSVERZEICHNIS:

- 1.1 Einleitung
- 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Bauleitplanung
- 1.3 Darstellung der für die Bauleitplanung bedeutsamen Ziele in einschlägigen Fachgesetzen und Plänen und Art der Berücksichtigung dieser

2. Bestandaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung
 - 2.1 Schutzgut Klima und Luft
 - 2.2 Schutzgut Boden und Fläche
 - 2.3 Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächengewässer)
 - 2.4 Schutzgut Flora & Fauna und Biologische Vielfalt
 - 2.5 Schutzgut Mensch (Erholung)
 - 2.6 Schutzgut Mensch (Immissionen)
 - 2.7 Schutzgut Kulturgüter und Bodendenkmäler
 - 2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschl. der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)
 - 4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter
 - 4.2 Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs und landschaftspflegerische Maßnahmen zum Ausgleich gemäß Leitfaden
 - 4.3 Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

7. Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

8. Zusammenfassung

UMWELTBERICHT

1 GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Bauleitplanung

Die Planungsfläche wurde bereits zum Teil als Gewerbegebiet im Jahr 2000 ausgewiesen, um dem bestehenden Gewerbebetrieb Strohmeier eine geordnete Weiterentwicklung zu ermöglichen. Um die erneute Erweiterung des Gewerbebetriebs zu ermöglichen, wird eine Überarbeitung des bestehenden Bebauungsplans „GE-SÜSSKOFEN-ERWEITERUNG“ erforderlich. Dazu soll in einem parallelen Verfahren der rechtsgültige Bebauungsplan aufgehoben werden.

Die Erweiterungsflächen werden über das bereits bestehende Gewerbegebiet „GE – Süßkofen“ und über die Straßentrasse im Westen mit Anschluss an die Staatsstraße 2328 im Süden erschlossen.

Um das geplante Gewerbegebiet verträglich in die Landschaft zu integrieren, sind in den nördlichen, östlichen und westlichen Randbereichen Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen. Zur Durchgrünung des Plangebietes wurden zudem weitere Pflanzmaßnahmen innerhalb der Gewerbeflächen festgesetzt. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist auf eine Traufhöhe von 7 m und eine Firsthöhe von max. 3 m über Traufhöhe, bezogen auf die festgesetzte Geländehöhe, beschränkt.

Die Belange des Schallschutzes für die Anlieger werden durch einen ausreichenden Abstand zur Wohnbebauung und durch die Festsetzung von Emissionskontingenten gewahrt. Siehe hierzu auch Punkt 7. Immissionsschutz dieser Begründung und Textliche Festsetzung Nr. 3.1.8 Lärm- und Immissionsschutz.

Im Osten des Baugebietes ist eine artenreiche, extensive Wildblumenwiese als Ausgleichsmaßnahme und private Grünfläche geplant.

Die Entwicklungsdauer für die geplanten Ausgleichsmaßnahmen ist mit 10 Jahren festgelegt.

1.3 Darstellung der für die Bauleitplanung bedeutsamen Ziele in einschlägigen Fachgesetzen und Plänen und Art der Berücksichtigung dieser

Regionalplan

Der Regionalplan 13 Landshut (RP 13 Ziele und Grundsätze) gibt vor, dass in den Vorranggebieten für die öffentliche Wasserversorgung (Vorranggebiete für Wasserversorgung) dem Trinkwasserschutz gegenüber anderen raumbedeutsamen, mit dem Trinkwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen Vorrang einzuräumen ist. Der Geltungsbereich liegt im Vorranggebiet für die Wasserversorgung (*T46 Hofdorf*). Für die Berücksichtigung dieser Aspekte sind entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen zu treffen.

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Das Planungsgebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, genehmigt am 27.12.2013 unter Nr. 40-610-11/2012.16 vom Landratsamt Dingolfing-Landau zum Großteil bereits als Gewerbegebiet dargestellt.

Wegen der nur geringen Mehrfläche des Gewerbegebietes wird auf eine Anpassung des Flächennutzungsplans verzichtet. Dieser wird bei Gelegenheit nachrichtlich ergänzt.

Bayerisches Naturschutzgesetz

Im Plangebiet gelten keine Schutzgebietsverordnungen zum Naturschutz.

Biotopkartierung

In der Biotopkartierung Bayern ist im Plangebiet kein Biotop erfasst.

2 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i), BauGB beschrieben.

Auf die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f) wird unter Pkt. 8 der Begründung eingegangen.

Die beim Bau des Gewerbegebietes erzeugten Abfälle sind ordnungsgemäß zu beseitigen bzw. zu verwerten. Auf die spätere Ver- und Entsorgung des Gewerbegebietes wird unter Pkt. 9 der Begründung eingegangen.

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

2.1 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung

Das Plangebiet, das bisher nicht gewerblich genutzt wurde, stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne Gehölzbestand dar. Die landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereiche tragen infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung prinzipiell zur Kaltluftentstehung bei. Jedoch haben Sie aufgrund fehlendem Ortsbezug keine klimatische Ausgleichsfunktion. Zudem ist die Fläche durch die Emissionen des südlich angrenzenden Gewerbegebietes und der südlich davon verlaufenden Staatsstraße vorbelastet.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: Durch den Einsatz von Baumaschinen und Baufahrzeugen ist während der Bauphase eine temporäre Luftbelastung durch Staubentstehung und Schadstoffausstoß zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: Durch die im Vergleich zur Bestandssituation nutzungsbedingt deutlich höhere Versiegelungsrate im künftigen Gewerbegebiet, die mit der festgesetzten GRZ von 0,8 eine Versiegelung von bis zu 80% der Fläche zulässt, ergeben sich kleinklimatisch nachteilige Auswirkungen, wie z.B. stärkere Aufheizungseffekte über befestigten Flächen und eine Verringerung der natürlichen Versickerung. Da sich das Planungsgebiet jedoch im ländlichen Umfeld im Bereich großer, unversiegelter Flächen befindet, wird lediglich das Mikroklima beeinträchtigt; d.h. im Plangebiet selbst werden sich der Wärme- und Feuchtehaushalt sowie das örtliche Windfeld, bedingt durch die Hinderniswirkung der Gebäude, die Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe sowie durch Abwärme, lokal verändern. Für das Mesoklima ist die geplante Baumaßnahme – trotz des hohen Versiegelungsgrades – nicht relevant.

Ergebnis	
Schutzgut Luft/Klima	
Auswirkungen	
baubedingt	gering
anlagenbedingt	gering
betriebsbedingt	gering
Geringe Erheblichkeit	

2.2 Schutzgut Boden und Fläche

Beschreibung

Das Plangebiet liegt nach dem Handbuch zur naturräumlichen Gliederung Deutschlands im Naturraum D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten. Vorherrschende Böden sind überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss). In der hydrogeologischen Karte ist der Boden im Plangebiet als Deckschicht aus Lockergestein mit äußerst geringer bis sehr geringer Durchlässigkeit klassifiziert. Durch die z.T. landwirtschaftliche Nutzung (Nährstoff- und Pestizideintrag, Veränderung des Bodengefüges und Erosionsgefährdung durch Bodenbearbeitung) und z.T. bereits gewerbliche Nutzung sind die Eigenschaften

und Funktionen des Bodens bereits vorbelastet.

Im Baugebiet GE SÜSSKOFEN – ERWEITERUNG NORD ist im Denkmalatlas des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege das Bodendenkmal D-2-7240-0073 „Siedlung der Linearbandkeramik, der Stichbandkeramik, der Münchshöfener Gruppe, der mittleren Bronzezeit und der Urnenfelderzeit“ eingetragen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmal-schutzbehörde zu beantragen ist.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: Die Böden im Plangebiet werden im größeren Umfang verändert; Oberboden wird abgetragen, verdichtet und zwischengelagert. Dadurch werden die natürlichen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer-, Lebensraum- und Produktionsfunktion) gestört.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: Durch Umnutzung und Versiegelung werden bisher unbebaute Flächen dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung sowie dem Landschafts- und Naturhaushalt entzogen. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen dabei weitestgehend verloren. Lediglich im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern können sich die natürlichen Bodenfunktionen wiedereinstellen. Der zulässige Versiegelungsgrad führt innerhalb des Gewerbegebietes zu einer hohen Bodenbeeinträchtigung, da aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,8 bis zu 80% der Flächen versiegelt werden dürfen. Hierbei sind jedoch die Vorbelastungen durch die landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung entsprechend zu berücksichtigen.

Betriebsbedingt, nach Abschluss der Bauarbeiten, sind die Beeinträchtigungen (ggf. durch Schad- und Nährstoffeintrag) als gering einzustufen.

Ergebnis	
Schutzgut Boden und Fläche	
Auswirkungen	
baubedingt	mittel
anlagebedingt	hoch
betriebsbedingt	gering
Mittlere Erheblichkeit	

Vorgenannte Auswirkungen können durch Vermeidungsmaßnahmen wie Begrenzung der versiegelten Flächen nur gering begrenzt werden.

Der Ausgleich der Versiegelung erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

2.3 Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächengewässer)

Beschreibung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Außerhalb des Plangebietes fließt ca. 80 m östlich der Furthwiesenbach. Ein Datenabruf beim Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in

Bayern“ (IÜG) hat ergeben, dass innerhalb des Plangebietes weder ein festgesetztes noch ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet vorhanden ist. Auch ist das Plangebiet nicht als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Der Geltungsbereich liegt im Vorranggebiet für die Wasserversorgung (*T46 Hofdorf*). Da jedoch bei der Bebauung keine Unterkellerungen geplant sind, entstehen keine Konflikte oder Mehraufwendungen, die sich aus einer Überlagerung von Baugebieten und Vorrang- und Vorbehaltsgebieten ergeben können.

Auswirkungen

Während der Bauphase sind im Rahmen der notwendigen Bodenbewegungen potenzielle Verunreinigungen des Grundwasserkörpers (z.B. durch Nährstoffeinträge nicht gänzlich auszuschließen. Die Gefahr solcher baubedingten Beeinträchtigungen kann jedoch durch die Einhaltung gängiger Vorsorgemaßnahmen bzw. Vorschriften auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Durch die Versiegelung des Bodens im Zuge der Bebauung ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auf diesen Flächen nicht mehr möglich. Die Grundwasserneubildungsrate wird vermindert und der Oberflächenabfluss auf der gesamten Fläche wird vermehrt und beschleunigt.

Soweit keine Gefahr eines Eintrags von wassergefährdeten Stoffen besteht, sind Wege, Zufahrten und Höfe mit wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Alternativ kann das Oberflächenwasser auch breitflächig in die privaten Grünbereiche abgeleitet und über die belebte Bodenzone versickert werden. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Durch diese im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wird der Rückhalt von Niederschlagswasser im Plangebiet gefördert. Dennoch werden anlagebedingt mittlere Beeinträchtigungen erwartet.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen, wie mögliche Schadstoffeinträge in das Grundwasser durch die Gewerbenutzung, können bei Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahmen insgesamt als gering bewertet werden.

Ergebnis	
<i>Schutzgut Wasser</i>	
Auswirkungen	
baubedingt	gering
anlagebedingt	mittel
betriebsbedingt	gering
Mittlere Erheblichkeit	

2.4 Schutzgut Flora & Fauna und Biologische Vielfalt

Beschreibung

Das Planungsgebiet stellt sich im nördlichen Teil (Erweiterungsfläche) als ausgeräumte, strukturarme Landschaft – intensiv landwirtschaftlich genutztes Ackerland – dar und bietet entsprechenden Vogelarten grundsätzlich auch Brutmöglichkeiten. Für die überplante, bestehende Gewerbegebietsfläche ist die naturschutzfachliche Wertigkeit gering bis nicht vorhanden. Von eigenständige Populationen naturschutzrelevanter Tier- oder Pflanzenarten ist im Plangebiet nicht auszugehen.

Schutzgebiete oder Naturdenkmale sowie gesetzlich geschützte Biotop gemäß Art. 23 Bay - NatSchG sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Gehölzstrukturen sind innerhalb des Plangebietes ebenfalls nicht vorhanden. Damit hat das Plangebiet keine Bedeutung als Lebensraum für gesetzlich geschützte Tierarten.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: Durch Bautätigkeiten wird in landwirtschaftliche Nutzfläche eingegriffen und die bestehende Vegetation auf der Fläche vollständig entfernt. Dabei sind nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Flora & Fauna und Biologische Vielfalt zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: Aufgrund der hohen zulässigen Bebauungsdichte wird der zukünftige Anteil an Grünflächen innerhalb des Gewerbegebietes vermutlich relativ gering sein. Um dennoch einen bepflanzten Grünflächenanteil sicherstellen zu können, wurden entsprechende grünordnerische Festsetzungen getroffen (Ortsrandeingrünung im Westen und Norden, Wildblumenwiese im Osten). Somit stehen den weitgehend vegetationslosen und versiegelten Gewerbeflächen neue Vegetationsstrukturen gegenüber, die den Strukturreichtum und die floristische Artenvielfalt der derzeit strukturarmen Landschaft erhöhen. Insgesamt nimmt durch diese Maßnahmen die Strukturvielfalt der Flächen und ggf. die Habitataignung für heckenbrütende Vogelarten zu; Vogelarten der freien Feldflur können auf die Wildblumenwiese und die umliegenden Ackerflächen ausweichen.

Ergebnis	
<i>Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</i>	
Auswirkungen	
baubedingt	gering
anlagebedingt	gering
betriebsbedingt	gering
Geringe Erheblichkeit	

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung

Für die Naherholung hat das Gebiet bisher keine Rolle gespielt. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Lage im unmittelbaren

Anschluss an das Gewerbegebiet weist das Plangebiet keine Erholungsqualität und Naherholungsfunktion auf.

Auswirkungen

Da die zu überplanenden Flächen keine Freizeit- bzw. Erholungsnutzung aufweisen, entstehen der Freizeit- und Erholungsnutzung bedingt durch die geplante Baumaßnahme auch keine Verluste.

Ergebnis

Da keine erholungsrelevanten Strukturen vorhanden sind, kann eine Erheblichkeit für die Erholung des Schutzgutes Mensch ausgeschlossen werden.

2.6 Schutzgut Mensch (Immissionen)

Beschreibung

Von den zu überplanenden Flächen gehen Emissionen im Bestand von der Landwirtschaft aus. Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen gehen vor allem von dem sich im Süden des Plangebietes befindenden Gewerbebetrieb (Spedition) aus.

In einer Entfernung von ca. 75 m südwestlich des Plangebietes befinden sich die nächstgelegenen Wohnbebauungen, die es zu berücksichtigen gilt.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: Baubedingt kann es durch den Einsatz von Baumaschinen während der Bauphase zu temporärer einwirkenden Lärmbelastungen, Staubimmissionen und ggf. Erschütterungen kommen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: Mit der Umnutzung der Ackerflächen zu Gewerbeflächen erfolgt eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Richtung Norden. Damit fügt sich die Neubebauung vom Emissionsverhalten in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Die Erschließung der Flächen erfolgt über die vorhandene Gewerbegebietsfläche; insgesamt erfolgt die Erschließung des Plangebietes somit über bereits bestehende Straßenverkehrsflächen.

Für alle innerhalb des Gewerbegebietes zur Ausführung kommenden Nutzungen wird ein max. zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel von 65 dB (A) tags-über (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) festgesetzt. Nachts ist jedoch eine Einschränkung notwendig, wobei hier ein max. flächenbezogener Schallleistungspegel von 45 dB (A) festgesetzt wird. Die Einhaltung dieser max. zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel ist mit der jeweiligen Objektplanung nachzuweisen, wobei darauf hingewiesen wird, dass durch bauliche Anordnungen im Rahmen dieser Objektplanungen durchaus noch schallmindernde Effekte erreicht werden können, wenn dies notwendig wäre. Die mit Staubpartikel oder schädlichen Gasen angereicherte Luft darf von den Produktionsstätten nicht ungeleitet ins Freie geleitet werden.

Es sind die

- technischen Regeln für gefährliche Arbeitsstoffe (TRgA 900) und die
- technische Anleitung zur Reinerhaltung der Luft (TALuft) in der jeweils neuesten Fassung einzuhalten.

Da die Gewerbefläche lediglich für Lager, Logistik und Dienstleistung genutzt werden soll, ist betriebsbedingt zwar mit erhöhten Lärm- und Stoffemissionen durch ein höheres Verkehrsaufkommen im Gebiet zu rechnen, erhebliche Emissionen durch Produktionsprozesse oder den Betrieb von Anlagen sind jedoch gegeben. Aufgrund der Vorbelastungen durch bestehende Gewerbe- und Verkehrsflächen und der Entfernung zur Wohnbebauung sind nur geringe Lärmeinträchtigungen für die Bevölkerung zu erwarten.

Ergebnis	
<i>Schutzgut Mensch (Immissionen)</i>	
Auswirkungen	
baubedingt	gering
anlagebedingt	gering
betriebsbedingt	gering
Geringe Erheblichkeit	

2.7 Schutzgut Kulturgüter und Bodendenkmäler

Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:
 D-2-7240-0073: Siedlung der Linearbandkeramik, der Stichbandkeramik, der Münchshöfener Gruppe, der mittleren Bronzezeit und der Urnenfelderzeit wird zu großen Teilen vom Baugebiet überlagert. Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen daher in jedem Falle einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art.7.1 DSchG. Bodendenkmäler sind gern. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Auswirkungen

Im Zuge der Erschließung und Bebauung der Flächen werden Erdmassen bewegt, die möglicherweise Funde enthalten. Bei unsachgemäßem Umgang könnten diese zerstört werden.

Auf die Meldepflicht von Bodendenkmälern wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans hingewiesen.

Zudem soll vor Beginn der Erdarbeiten für die Erschließungsstraßen bzw. der Gebäude auf den entsprechenden Flächen ein (Ober-)Bodenabtrag mit begleitender Überwachung durch eine Grabungsfirma beantragt werden.

Ergebnis	
<i>Schutzgut Kulturgüter und Bodendenkmäler</i>	
Auswirkungen	
baubedingt	hoch
anlagebedingt	gering
betriebsbedingt	gering
Mittlere Erheblichkeit	

Unter Einhaltung der Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Sicherung und Bergung von Fundstücken sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter von mittlerer Erheblichkeit.

- 2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter
Wechselwirkungen ergeben sich bedingt durch die höhere Nutzungsintensität bzw. Versiegelung des Areals im Vergleich zum bestehenden Zustand insb. zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Durch das Planvorhaben sind jedoch nach derzeitigem Planungsstand keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

3 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass auf einem Teil der Flächen weiterhin intensive landwirtschaftliche Nutzung betrieben wird. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht wünschenswerte Strukturanreicherung kann bei gleichbleibend intensiver Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden. Bei Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung würden jedoch eine Versiegelung des Bodens sowie eine Veränderung des Niederschlagswasserabflusses unterbleiben.

Der verbleibende, größere Teil der Planungsfläche wurde bereits als Gewerbegebiet im Jahr 2000 ausgewiesen. Im Zuge der erneuten Erweiterung soll in einem parallelen Verfahren der rechtsgültige Bebauungsplan aufgehoben werden. Bei Nichtdurchführung würde der größte Teil dennoch als Gewerbegebiet rechtskräftig bestehen bleiben.

4 GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH (EINSCHL. DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG)

- 4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgüter Flora & Fauna, Klima und Luft, Orts- und Landschaftsbild:

- Festsetzung von Pflanzmaßnahmen im Norden, Osten und Westen der gewerblichen Bauflächen (Neuanpflanzung von Einzelbäumen, Obstgehölzen, Feldgehölzhecken, Gehölzgruppen).
- Anlage von Staudensäumen, Sukzessionsflächen und Flachgewässern (z.B. als Versickerungsmulden)
- Zäune ohne Sockelausbildung, damit Tierwanderungen möglich sind; Nistplätze in Teilflächen
- Festsetzung von Fassadenbegrünung bei mehr als 50 m² fensterloser Fassadenfläche.

- Festsetzung von Pflanzmaßnahmen (ein Laubbaum je angefangene 250 m² Grundstücksfläche) innerhalb der gewerblichen Bauflächen.
- Festsetzung zur Begrünung der Stellplätze durch entsprechende Baumpflanzungen.

Schutzgüter Boden und Wasser:

- Ausführung von Stellplätzen für Pkw in wasserdurchlässiger Bauweise
- Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser möglichst im Baugebiet
- Vermeidung von Verschmutzung des Bodens (z.B. durch Bauchemikalien, Treibstoffe etc.) und damit indirekt des Grundwassers, während der Bauphase.

Schutzgut Mensch (Immissionen):

- Um Lärmemissionen zu vermeiden, wurde tagsüber ein max. zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel von 65 dB (A) (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) und nachts ein max. flächenbezogener Schalleistungspegel von 45 dB (A) festgesetzt.
- Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwall, Schutzpflanzungen o.ä.) bzw. mit Großgehölzen und Wildhecken bepflanzte Randflächen und Böschungen

4.2 Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs und landschaftspflegerische Maßnahmen zum Ausgleich gemäß Leitfaden

- a) Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung
 - Nördlicher Teil: Intensiv genutzte Ackerfläche der Kategorie I
 - Südlicher Teil: versiegelter Boden durch Gebäude, Mauern, Asphalt, Beton, sonstige feste Beläge; teilversiegelte Flächen, wie Schotter- und Sandflächen, Pflaster, wassergebundene Wege der Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)
- b) Ermittlung der Eingriffsflächen
Eingriffsrelevante Bauflächen einschl. zugehöriger Verkehrs- und Grünflächen

FLÄCHENBILANZ			
Geltungsbereich gesamt			20.049,0
abzüglich			
Orsrandeingrünung			-588,0
GE Bestandsfläche			-10.766,0
Ausgleichsfläche			-2.938,0
GE Erweiterungsfläche			5.757,0
ERMITTLUNG DER EINGRIFFSFLÄCHE			
Geltungsbereich gesamt			20.049,0
abzüglich Flächen ohne Eingriff			
Ortsrandeingrünung			-588,0
GE Bestandsfläche			-10.766,0
interne Ausgleichsfläche			-2.938,0
Eingriffsfläche			5.757,0

- c) Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung:
 versiegelte Bauflächen (ca. 5.757 m²) GRZ 0,8
 d.h. hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad = **Typ A**
- d) Ermittlung der Kompensationsfaktoren und der naturschutzfachlichen Ausgleichsverpflichtung (gem. Leitfaden):
 Für die überplanten intensiv genutzten Ackerflächen und das bestehende Gewerbegebiet ist Feld A I mit einem Kompensationsfaktor von 0,3 - 0,6 anzuwenden.

Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Baugebiet

- Ausführung von Stellplätzen für PKW mit wasserdurchlässigen Belägen; Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser im Baugebiet; Gestaltung der nicht überbauten bzw. nicht überbaubaren Flächen als Grünflächen (Reduzierungswert 0,05)
- Festsetzung von zahlreichen Pflanzmaßnahmen (Reduzierungswert 0,05)

ist eine Reduzierung des jeweiligen Höchstwertes um 0,1 Punkte zulässig.

Berechnung des Ausgleichsbedarfs:

Eingriffsfläche	5.757 m ² x 0,5 =	2.879 m ²
Gesamtausgleichsverpflichtung		2.879 m²

4.3 Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB sind für den Eingriff des vorliegenden Bebauungsplanes Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen zum „Schutz, zur Pflege und zur

Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (Ausgleichsflächen) festzusetzen. Für die Kompensation des baulichen Eingriffs durch den vorliegenden Bebauungsplan sind für den Ausgleich Flächen in Höhe von insg. 2.879 m² bereitzustellen.

Die Ausgleichsmaßnahmen können komplett mit einer Fläche von 2.879 m² innerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt werden. Die Herstellung und Ausbildung dieser erfolgt gemäß den textlichen bauleitplanerischen Festsetzungen bzw. nach den naturschutzfachlichen Erfordernissen.

Teilflächen der Fl.Nrn. 1751 und 1752 sollen mit autochtonem Saatgut als extensive Wiese aufgewertet werden. Alle Grünflächen sind tierschonend zu mähen. Eine Entfernung und sachgerechte Entsorgung bzw. Weiterverwertung des Mähgutes ist zu gewährleisten. In den ersten 5 Jahren ist zur Aushagerung der Fläche 3 x pro Jahr, danach 2 x im Jahr zu mähen. Ab der zweimaligen Mahd ist die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni eines Jahres durchzuführen. Die Pflege ist 25 Jahre zu gewährleisten. Die Ausgleichsfläche ist, so lange der Eingriff wirkt, zur Verfügung zu stellen (rechtliche Sicherung). Ansaaten in Ausgleichsflächen sind mittels eines Naturgemisches zu bewerkstelligen.

5 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Aufgrund der Lage, unmittelbar angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet und bereits bestehender Bebauung, stellt der Standort gute Voraussetzungen für eine gewerbliche Weiterentwicklung dar. Eine anderweitige bauliche Nutzung ist an dieser Stelle nicht zweckmäßig und wurde daher auch nicht untersucht.

6 BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut: Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes entstanden, der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben (LEP 2013 -Teilfortschreibung 2018 - und RP 13) sowie eines Geodatenabrufes beim Landesamt für Umwelt (LfU), Bayerischen Vermessungsamt (BVV) und Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD). Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.). Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

7 MASSNAHMEN DER ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Die Gemeinde überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überprüfung sind alle festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sowie die Umsetzung und Entwicklung der festgesetzten Ausgleichsflächen. Nach einer Dauer von maximal drei Jahren ist zu prüfen, ob die die Maßnahmen zur Grünordnung und zum Ausgleich gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden und ihre Wirkung entfalten.

8 ZUSAMMENFASSUNG

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes verursacht durch die Überplanung von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Gewerbeflächen einen nachhaltigen Eingriff in den Naturhaushalt sowie in das Orts- und Landschaftsbild. Der Eingriffe besteht hauptsächlich aus der Flächenversiegelung durch Gebäude sowie befestigte Fahrbahnen und Betriebsflächen.

Um den zu erwartenden Eingriff zu beurteilen, wurden die möglichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Klima und Lufthygiene, Boden, Wasser, Flora & Fauna, Landschaftsbild, Mensch (Erholung und Immissionen) und Kultur- und Sachgüter betrachtet und bewertet.

Die vorläufige Bewertung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter hat ergeben, dass nachhaltige Beeinträchtigungen (mittlerer bis hoher Erheblichkeit) bisher nur im Bereich der Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten sind; die Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch aufgrund der entstehenden Emissionen konnte noch nicht abschließend bewertet werden. Die Umweltauswirkungen können jedoch durch die angeführten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemindert bzw. ausgeglichen werden.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine Gewerbegebietsausweisung mit einer Gesamtgröße von insgesamt ca. 20.049 m².

Die Fläche liegt im Nordosten der Ortschaft Süßkofen.

Westlich, nördlich und östlich schließen Ackerflächen und südlich das Gewerbegebiet Süßkofen. Die Fläche wird derzeit z.T. ackerbaulich und z.T. bereits als Gewerbefläche genutzt.

Mit den geplanten Baumaßnahmen ergeben sich für die jeweiligen Schutzgüter in der Übersicht folgende Auswirkungen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagebedingte Auswirkung	Betriebsbe- dingte Auswir- kung	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Boden und Fläche	mittel	hoch	gering	mittel
Grundwasser/Oberflächenge- wässer	gering	mittel	gering	mittel
Flora/Fauna u. Biologische Vielfalt	gering	gering	gering	gering
Mensch (Erholung)	-	-	-	-
Mensch (Immissionen)	gering	gering	gering	gering
Kulturgüter und Bodendenk- mäler	hoch	gering	gering	mittel

Bayerbach, den 30.10.2018



Architekturbüro Ludwig Bindhammer
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach