

Gemeinsamer Umweltbericht

(Gem. § 2a BauGB in der ab 20.07.2004 geltenden Fassung)

für die Änderung des Flächennutzungs-
mit Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 5

und

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

GE Brandhofstraße DECKBLATT 1

Stand: 26.03.2018
11.07.2018

dunkel-littel
landschaftsarchitektur

Inge Dunkel-Littel Landschaftsarchitektin
Dipl.-Ing. Univ. Tel. 09452/2589
Kelheimer Str. 48, 84085 Langquaid
Am Stadtgraben 1, 93326 Abensberg
mail: dunkel-littel@t-online.de

Inhalt:

1. Einleitung
 - 1.1 Aufgabe des Umweltberichts
 - 1.2 Anlass der Planaufstellung
 - 1.3 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans
 - 1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
5. Alternative Planungsmöglichkeiten
6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
8. Zusammenfassung

1. Einleitung

1.1. Aufgabe des Umweltberichtes

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung eingeführt, in dem die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben werden.

Der Umweltbericht ist Gegenstand der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB).

1.2 Anlass der Planaufstellung

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes an der Brandhofstraße will der Markt Painten dem dort ansässigen Betrieb eine Betriebserweiterung ermöglichen. Diese wird notwendig, da die zu fertigenden Holzbauelemente immer größere Ausmaße annehmen.

Die geplante Erweiterung stärkt die Sicherung und Neuschaffung qualifizierter Arbeitsplätze im ländlichen Raum.

Neben der Fortschreibung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplan wird der Bebauungs- mit Grünordnungsplans „GE Brandhofstraße - Deckblatt 1“ aufgestellt.

1.3 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das bestehende GE Brandhofstraße soll nach Osten hin erweitert werden. Der dort ansässige Betrieb benötigt größere Flächen und Lagerhallen zum Bau großer Holz-Fertigelemente. Der Umgriff des Plangebiets beträgt ca. 0,57 ha. Der Geltungsbereich wird aktuell als Grünland genutzt.

Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6. Die max. traufseitigen Wandhöhen werden wie beim bestehenden Industriegebiet mit 6,50 m festgesetzt.

Das Gewerbegebiet wird zum Ortsrand hin, im Osten und Süden, eingegrünt.

Gesamtfläche:	ca. 5.700 m²
öffentlicher Straßenraum:	ca. 430 m ²
private Grünfläche, randl. Eingrünung:	ca. 1.410 m ²
externe Ausgleichsfläche	ca. 1.930 m ²

1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, Denkmalschutz-, Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetze und die Immissionsschutzgesetzgebung sind zu berücksichtigen.

Lt. Regionalplan Region Regensburg ist der Planbereich als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft. Das ca. 300 m östlich des Planbereichs liegende Landschaftliche Vorbehaltsgebiet des Paintner Forstes (Vorbehaltsgebiet Nr. 11 „Hochflächen der südlichen Frankenalb mit den Forstgebieten um Kelheim“) ist von der Planung nicht, auch nicht indirekt, betroffen.

Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Hier ist eine geplante Ortsrandgestaltung durch Pflanzung von Hecken, Gebüsch, Feldgehölzen und Obstwiesen dargestellt. Der Ortsrand soll hier eingegrünt werden.

Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan wird durch Deckblatt Nr. 5 fortgeschrieben.

Die geplanten Maßnahmen zur Ortsrandgestaltung und Eingrünung werden bei der Fortschreibung übernommen und im Bebauungs- und Grünordnungsplan konkretisiert.

Das Plangebiet tangiert keine NATURA-2000 – Gebiete (FFH-Gebiete und Schutzgebiete nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie - SPA-Gebiete) oder Schutzgebiete im Sinne der § 23 – 29 des BNatSchG. Es liegen keine in der Biotopkartierung Bayerns erfassten Biotop im Gebiet. Aufgrund der Habi-

tatausstattung kann das Vorkommen seltener Arten im Plangebiet ausgeschlossen werden.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung

Für die Erweiterung des Gewerbegebietes wird ein ca. 0,57 ha großes Gebiet beansprucht. Die Fläche ist aktuell als Grünland genutzt.

Niederschlags- / Oberflächenwasser soll zurückgehalten und als Brauchwasser genutzt werden bzw. breitflächig in den Untergrund versickern.

Das Gebiet wird eingegrünt. Südlich entsteht eine private Grünfläche. Östlich und südlich wird ein Ortsrand durch die Pflanzung einer 6 m breiten Baum-Strauchhecke ausgebildet.

SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung und Bewertung: Der geplante Standort besteht überwiegend aus Pseudogley und Braunerde-Pseudogley aus Schluff bis Lehm über Lehm bis Schluffton (Lösslehm, Lösslehm mit lehmiger Beimengung).

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das geplante Gewerbegebiet durch eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bestimmt.

Prognose: Der Boden wird der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Durch die Errichtung der Gebäude sowie Hof- und Verkehrsflächen erfolgt eine Versiegelung des Untergrundes, durch die alle natürlichen Bodenfunktionen und das Bodenleben verloren gehen.

Ergebnis: Auf Grund der Versiegelung bei einer GRZ von 0,6 sind negative Auswirkungen für das Schutzgut Boden von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung und Bewertung: Von der Planung sind keine Oberflächen-gewässer oder grundwassernahen Bereiche betroffen.

Prognose: Durch den hohen Grad der Versiegelung wird der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert werden.

Anfallendes Regenwasser soll zumindest teilweise zurückgehalten und breitflächig versickert werden.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind durch das Planvorhaben mittlere Auswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT KLIMA und LUFTHYGIENE

Beschreibung und Bewertung: Durch die Planung werden keine klimatisch bedeutenden Eingriffe verursacht.

Prognose: Durch die intensivere Bebauung und Versiegelung kommt es zu einer vermehrten Aufheizung. Wichtige Luftaustauschbahnen werden nicht beeinträchtigt. Über eventuell entstehende Staub- oder Geruchsemissionen ist nichts bekannt.

Ergebnis: Die Auswirkungen auf diese Schutzgüter sind als gering anzusehen.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN, LEBENSÄRÄUME

Beschreibung und Bewertung: Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland. Seltene bzw. geschützte Tier- und Pflanzenvorkommen sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. nicht zu erwarten.

Prognose: Es geht intensiv genutztes Grünland mit den dort noch vorkommenden Tier- und Pflanzenarten (hauptsächlich Gräser) verloren. Durch die Pflanzungen zur Ortsrandgestaltung entstehen neue Habitatstrukturen.

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

Ergebnis: Die Eingriffserheblichkeit kann als gering eingestuft werden.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Beschreibung und Bewertung: Das Plangebiet liegt auf nach Süden abfallendem Gelände am Ortsrand. Eine Ortsrandeingrünung ist aktuell nur im Süden des bestehenden Gewerbegebietes vorhanden.

Prognose: Im Süden muss bis zu 4 m aufgefüllt werden, was negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben wird. Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes wird im Süden und Osten von einer 6 m breiten Randeingrünung umgeben werden.

Ergebnis: Es sind mittlere Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

SCHUTZGUT MENSCH

Beschreibung und Bewertung: Wohngebiete sind im unmittelbaren Umfeld nicht betroffen. Die Erholungsfunktion spielt aktuell keine große Rolle.

Eine schalltechnische Untersuchung wurde veranlasst.

Prognose: Während der Bauphase ist mit dem üblichen Baulärm zu rechnen. Es werden immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Diese sind für die geplante Erweiterungsfläche nicht höher als die im BPlan Brandhofstraße festgesetzten Emissionskontingente.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Beschreibung und Bewertung: Kultur- und Sachgüter sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht betroffen.

WECHSELWIRKUNGEN

Es sind keine zusätzlichen erheblichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiter als Grünland landwirtschaftlich genutzt werden. Versiegelung und Bebauung würden nicht stattfinden. Die Wiese stünde als Lebensraum für Tiere und Pflanzen weiter zur Verfügung.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel werden festgesetzt. Diese sind für den bestehenden BPlan Brandhofstraße und die geplante Erweiterungsfläche gleich hoch.

Aufbau von Eingrünungsstrukturen südlich und östlich um das geplante Gewerbegebiet: Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sollen möglichst gering gehalten werden. Das Baugebiet soll durchgrünt werden.

Aus Gründen der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Vermeidung tiergruppenschädigender Anlagen wird auf Sockeln oder Mauern bei der Einfriedung der Grundstücke verzichtet.

Wo möglich soll die Wasseraufnahmefähigkeit von Böden durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge erhalten werden. Mit dem Boden soll auch bei Baumaßnahmen pfleglich umgegangen werden.

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll durch geeignete Maßnahmen zurückgehalten und genutzt (Bewässerung, Brauchwasser) bzw. versickert werden.

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Süden scheidet aufgrund der Topographie aus. Im Westen und Norden grenzen Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet und in direktem Umgriff Laubwald an.

Das vorliegende Planungsgebiet wird hinsichtlich der Lage und der verkehrstechnischen Erschließung als geeignet betrachtet. Es liegt unmittelbar angrenzend an den bestehenden, zu erweiternden Betrieb.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Behandlung der Eingriffsregelung und die Berechnung des Ausgleichbedarfs wird der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen BayStMLU 2003 verwendet.

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden verwendet:

- Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Markt Painten
- Bebauungsplan GE Brandhofstraße
- Regionalplan der Region Regensburg
- Biotopkartierung Bayern
- Rauminformationssystem Bayern
- Bayerisches Informationssystem Naturschutz
- Bayernviewer Denkmal
- GeoFachdatenAtlas
- Eigene Erhebungen März 2018
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan GE "Brandhofstraße Deckblatt 1" im Markt Painten, GEO.VER.S.UM, Cham, 05.07.2018

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten im vorliegenden Fall nicht auf.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Kommunen haben zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten (§ 4c BauGB). Art, Umfang und Zeitpunkt des Monitorings bestimmt die Gemeinde selbst.

Die Durchführung der Eingrünungsmaßnahmen soll überwacht werden, ebenso wie die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen:

- Durchführungskontrolle
- Sichtkontrolle Bestandsentwicklung alle 5 Jahre

Bei Gehölzausfällen sind gleichartige Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.

8. Zusammenfassung

Das bestehende Gewerbegebiet „GE Brandhofstraße“ soll nach Osten zu um ca. 0,57 ha erweitert werden, um dem dort ansässigen Betrieb eine Verbesserung seiner Produktionsverhältnisse zu ermöglichen.

Neben der Aufstellung des Bebauungsplans werden auch der Flächennutzungs- und der Landschaftsplan fortgeschrieben.

Für die Gebäude und Hofflächen werden ca. 3.860 m² Fläche beansprucht. Es erfolgt eine Versiegelung bzw. Befestigung des Untergrundes, durch die die natürlichen Bodenfunktionen und das Bodenleben verloren gehen. Der Oberflächenabfluss wird vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Das Grünland geht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.

Im Süden des Plangebietes wird eine Auffüllung bis zu 4 m Höhe erfolgen.

Neben dem pfleglichen Umgang mit Boden und dem Verbot tiergruppenschädigender Anlagen zur freien Landschaft hin sind eine Durchgrünung des Baugebietes und eine Eingrünung zur Ortsrandgestaltung geplant.

Für private Grünflächen und die Eingrünung zur Ortsrandgestaltung werden ca. 1.410 m² verwendet. Am Ost- und Südrand soll das Gebiet mit einer 6 m breiten Baum-Strauch-Hecke eingegrünt werden

Regenwasser soll zurückgehalten und als Brauchwasser genutzt bzw. breitflächig versickert werden. Wo möglich soll die Wasseraufnahmefähigkeit von Böden durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge erhalten werden.

Die Eingriffsregelung wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans abgehandelt. Geplante Ausgleichsflächen und Maßnahmen sind die Anlage von 1930 m² Streuobstbestand. Die Kompensation des Eingriffs ist durch die dargestellten Ausgleichsflächen und Maßnahmen gegeben.

Die im Bebauungs- und Grünordnungsplan getroffenen Festsetzungen sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zu überprüfen.

TABELLE: SCHUTZGÜTER - EINGRIFFSERHEBLICHKEIT

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
Wasser	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Klima und Lufthygiene	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Tiere, Pflanzen, Lebensräume	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Landschaftsbild	mittlere Erheblichkeit	mittlere bis hohe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen