

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan „GE-Brandhofstraße“

Deckblatt 1 mit integrierter Grünordnung

Gemeinde:

Markt Painten

Landkreis:

Kelheim

kfh-Architekten

Katzensteig 2
93346 Ihrlerstein
09441 5501
info@kfh-architekten.de

dunkel-littel
landschaftsarchitektur

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

1. RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Für das Gebiet des Deckblattes 1 für den Bebauungsplan „GE Brandhofstraße“ ist wie folgt bekannt:

Regionalplan der Region 11 Regensburg: der Bereich ist als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft.

Raumstrukturelle Entwicklung der Region Regensburg: Ziele und Grundsätze zum Allgemeinen ländlichen Raum:

3.2.1 (G) Es soll angestrebt werden, den allgemeinen ländlichen Raum (mittlere und westliche Regionsteile) wie folgt zu entwickeln:

- Erhöhung des Angebots an vielseitigen Arbeitsplätzen im Sekundären und Tertiären Sektor
- ...

3.2.3 (G) Im Landkreis Kelheim... soll angestrebt werden,

- die Erwerbsmöglichkeiten vor allem durch den Ausbau bestehender Betriebe auszuweiten, ..., um insbesondere die Standortbedingungen weniger verkehrsgünstig gelegener Orte aufzuwerten ...
- den Waldreichtum verstärkt zur Entwicklung der Holzverarbeitenden Industrie und der Errichtung von Biomasse-/Hackschnitzel-Heizkraftwerken zu nutzen, (Regionalplan Region Regensburg Entwurf vom 14.06.2017)

2. KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek. Vom 24.06.1974 - MABl S. 467) besteht nicht.

3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

Im gültigen FNP des Marktes Painten endet die Fläche für Gewerbe mit der östlichen Grenze des zu erweiternden Gewerbegebietes "Brandhofstraße". Östlich schließt sich eine Fläche für die Landwirtschaft (Grünland bzw. Acker) an. Eine Ortsrandgestaltung ist geplant.

Der Flächennutzungsplan wird in einem parallel ablaufendem Verfahren entsprechend den Anforderungen dieses BBP fortgeschrieben.

4. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

4.1 Lage, Größe

Das überplante Gebiet Erweiterung für das „GE Brandhofstraße“ liegt am östlichen Ortsrand von Painten.

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst drei Wiesenparzellen mit ca. 120m Tiefe südlich entlang der Brandhofstraße als zukünftiges Bauland und einen ca. 50m langen Abschnitt der Brandhofstraße.

Der bestehende BBP hat einen Geltungsbereich von ca. 3,5ha. Durch dieses Deckblatt 1 erfolgt eine Vergrößerung um ca. 0,57ha. Diese gliedert sich wie folgt:

1. Nutzung	
1.2 Gewerbegebiet	5250 m ²
3. öffentliche Flächen	430 m ²

4.2 Topographische Verhältnisse

Beim Plangebiet handelt es sich um eine ebene, entlang der Brandhofstraße nahezu waagrecht verlaufende Fläche, die recht gleichmäßig auf 120m Länge um 4m nach Süden abfällt. Östlich und südlich schließen sich Wiesen und Feldflächen an; nördlich der Straße beginnt ein größeres dichtes Waldgebiet. Westlich und nordwestlich liegen zum Großteil bereits bebaute Gewerbe- bzw. Mischgebietsflächen.

4.3 Grundstücksverhältnisse

Die Baugrundstücke befinden sich in Privatbesitz.

4.4 Bestehende Planungen

Das Plangebiet grenzt westlich direkt an den Geltungsbereich des zu erweitern qualifizierten Bebauungsplanes "GE Brandhofstraße".

Im FNP des Marktes Painten ist die westlich angrenzende Fläche als "GE", das Plangebiet selbst und die Flächen östlich und südlich davon als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt.

Durch dieses Deckblatt zum BBP soll das Gewerbegebiet um eine Parzelle nach Osten erweitert werden.

5. PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN

5.1 Verkehr

5.1.1 Überörtlicher Verkehr

Der Markt Painten ist durch die ST 2233 nach Norden über Hemau an die Autobahn A3 Regensburg- Nürnberg und nach Süden über Ihrlerstein und Kelheim an die B16 und die A93 angebunden.

5.1.2 Örtlicher Verkehr

Die neu entstehende Gewerbefläche wird über die direkt anliegende Brandhofstraße erschlossen.

5.2 Versorgung

5.2.1 Elektroversorgung

Die Stromversorgung ist örtlich vorhanden und kann je nach Bedarf erweitert werden. Örtlich zuständig ist die Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Parsberg, Lupburger Straße 19 in 92331 Parsberg. Der Hausanschluß für die Parzelle muss neu errichtet werden.

Das Kundencenter Parsberg, Tel. 09492/950-0 ist mind. 3 Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahme zu benachrichtigen.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben, insbesondere auch Pflanzungen, ist das Kundencenter Parsberg zu verständigen. Kabeltrassen müssen örtlich genau bestimmt werden.

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.

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

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur handelsübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.

5.2.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Anlage des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Jachenhausener Gruppe. Vor Bezugsfertigkeit sind die einzelnen Gebäude an diese zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

5.2.3 Post- und Fernmeldeanlagen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Bauausführende müssen sich vom zuständigen Ressort in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme sind mind. 3 Monate vor Baubeginn der Bauherren-Hotline unter der kostenlosen Rufnummer 0800-3301-903 anzuzeigen.

5.3 Entsorgung

5.3.1 Kanalisation

Die neu entstehenden Bauparzellen können an die bestehende Entwässerungsanlage angeschlossen werden. Die Entwässerung erfolgt im kleinen Mischsystem, d.h. eventuell anfallendes privates Oberflächenwasser darf nicht in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die örtliche Kanalisation mit Anschluss an die Kläranlage des Marktes Painten. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallenden Abwässer sind dieser Abwasserbeseitigungsanlage zuzuführen. Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) zu erstellen.

Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan vorzulegen, in dem auch die Nie-

erschlagswasserentsorgung aufgezeigt wird. Eine Vorabstimmung des Entwässerungskonzeptes mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut wird empfohlen.

5.3.2 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist auf Landkreisebene zentral geregelt. Müllbehälter sind am Abholtag an den Straßenrand zu bringen.

5.4 Wasserwirtschaft

5.4.1 Wasserflächen

Wasserflächen und Schutzgebiete sind im geplanten Gebiet nicht vorhanden.

5.4.2 Niederschlagswasser

Die Versickerungsfähigkeit der Planungsfläche ist so weit wie möglich aufrecht zu erhalten.

Untergeordnete Verkehrsflächen, wie Kfz- Stellplätze, Lagerflächen und Hofflächen sind versickerungsfähig zu befestigen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge oder ähnlichem, wasserdurchlässiges Pflaster, Mineralbeton, Schotterrasen...), soweit einschlägige Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

Von den Dach- und Hofflächen anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser soll durch geeignete Maßnahmen versickert oder zurückgehalten werden. Es wird empfohlen, das Wasser in Zisternen zum Gartengießen, oder auch als Ersatz/Ergänzung des Brauchwassers zu speichern.

Entsprechende Hinweise sind im Internetangebot des Landesamtes für Umwelt unter

<https://www.lfu.bayern.de/wasser/niederschlagswasser-umgang/index.htm> zu finden. Die Vorschriften des Zweckverbandes sind zu beachten.

5.4.3 Grundwasser

Im Planungsgebiet sind keine Grundwasserstände bekannt.

Den Bauherren werden vorsorgliche Bodenuntersuchungen empfohlen. Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen wird hingewiesen.

5.5 Denkmalpflege

Über das Vorhandensein von archäologischen Bodenfunden im Planungsgebiet ist nichts bekannt.

Nach dem Denkmalschutzgesetz genießen solche kulturgeschichtlichen Zeugnisse rechtlichen Schutz; ihre Auffindung wäre daher unverzüglich dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (über das Landratsamt Kelheim) anzuzeigen.

5.6 Brand- und Katastrophenschutz

Die allgemeinen Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) sind im Zuge der Einzelbaugenehmigung zu beachten und gegebenenfalls prüfen zu lassen. Bei Bedarf stehen für Beratungen die Fachberater für Brand- und Katastrophenschutz bei den Regierungen zur Verfügung.

Zufahrten, Durchfahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind so auszubilden, dass diese für ein Fahrzeuggewicht von 16t und einem Auflagerdruck der Räder von 80Nm/cm² ausgelegt sind. Zufahrten, die über bauliche Anlagen wie Kellerdecken oder Garagendecken führen, sind nach der Brückenklasse 30 (DIN 1072) zu bemessen.

Feuerwehrezufahrten sind zu kennzeichnen.

5.7 Georisiken

Nach Angabe des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sind diesem für das Plangebiet keine GEORISK-Objekte bekannt. Im Umfeld konnten jedoch Erdfälle und Dolinen festgestellt werden. Das Landesamt weist allerdings darauf hin, dass aufgrund des Untergrundes Hohlräume in den Karbonaten des Jura vorhanden sein könnten. Dadurch besteht ein geologisches Restrisiko.

5.8 Altlasten, Boden- und Grundwasserverunreinigungen

Im Planungsgebiet sind dem WWA Landshut keine Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt.

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch, sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Kelheim empfohlen.

6 STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN

6.1 Vorbemerkung

Für die Planung wird der Flächennutzungsplan des Marktes Painten im Parallelverfahren fortgeschrieben.

6.2 Anlass der Planung

Der Eigentümer der westlich angrenzenden Gewerbeflächen möchte seinen hier befindlichen Zimmerei- und Schreinerbetrieb erweitern; die benötigten Grundstücke befinden sich bereits in seinem Besitz.

6.3 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Grundlage für die geordnete Erschließung und Bebauung des Grundstücks innerhalb des Geltungsbereiches, sowie die Ausübung des Gewerbes geschaffen werden.

7 INHALT DES PLANES

Vorbemerkung: Für dieses Deckblatt gilt weiterhin vollumfänglich der BBP Gewerbegebiet Brandhofstraße, inkraftgetreten am 02.09.1994. Änderungen bzw. Ergänzungen dazu werden im Plan gelistet und hier zusätzlich erläutert.

7.1 Bauliche Nutzung

Das Baugebiet wird als „Gewerbegebiet (GE)“ im Sinne des § 8 der BauNVO ausgewiesen.

7.2 Größe der Grundstücke

Eine Aufteilung des Erweiterungsgebietes in einzelne Grundstücke ist nicht explizit vorgesehen. Die Erweiterungsfläche für den Gewerbebetrieb beträgt inkl. Hof- und Grünflächen ca. 5250m².

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Die zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan GFZ und GRZ bestimmen für jedes Grundstück die Grenzwerte nach § 17 BauNVO als Höchstgrenze des Maßes der baulichen Nutzung, soweit sich aus der Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Flächen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelung der BayBO keine geringeren Werte ergeben.

GRZ für Gewerbegebiet	0,6
GFZ für Gewerbegebiet	1,2

Im Sinne von flächensparender Bauweise wurde als GFZ der Richtwert aus der BauNVO von 1,2 festgesetzt.

Außerdem wurde die Wandhöhe als begrenzendes Maß der baulichen Nutzung eingesetzt- siehe auch unter Pkt. 7.5.

7.4 Gebäude

Gebäude und Nebengebäude sind innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen (Baufenster) zulässig.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung wurde sowohl für Betriebsgebäude, als auch für die sonstigen Gebäude eine max. Wandhöhe von 6,5m, gemessen zwischen dem Schnittpunkte der Fassade mit der Dachhaut und dem traufseitigen festgelegten Gelände bestimmt.

Als maßgebliche Geländeoberkante wird die nördlich vorbeiführende Brandhofstraße festgelegt. Bezugshöhe ist dabei der höchste Punkt der Straße an der Grundstücksgrenze.

Dieses Maß ist, wie das natürliche Gelände, das herzustellende Gelände und die Straßenoberkante, in allen Bauanträgen einzutragen.

Auf die Forderung der ausdrücklichen (baulichen) Gliederung von großflächigen Gebäuden, wird, als widersprüchlich zum energiesparenden Bauen, verzichtet.

Als Dachform sind Sattel- und Pultdächer, jeweils mit einer Neigung zwischen 5 und 28° zulässig. Krüppelwalmdächer sind, als nicht landschaftstypisch und wenig für gewerbliches Bauen geeignet, nicht mehr vorgesehen.

Das harte Deckungsmaterial wird mit der Einschränkung "nicht stark reflektierend" für alle Gebäudetypen freigestellt; als Dachfarbe werden neben Natur- bis Ziegelrot auch Grau- u. Brauntöne zugelassen.

Zur Fassadengestaltung sind für alle Gebäudetypen Putzflächen, (hinterlüftete) Fassadenplatten ohne Beschränkung auf Materialien, sowie Holzverkleidungen, immer auch vollflächig, zulässig. Auf grelle Farben und spiegelnde Materialien ist zu verzichten.

Garagen und angebaute Nebengebäude sollen sich dem Hauptgebäude unterordnen.

Folgende grundsätzliche Gestaltungsregeln sollten als Hinweis beachtet werden:

- ❖ Hausform möglichst rechteckig ohne viele Vor- und Rücksprünge- auch unter dem Aspekt des Energiesparens.
- ❖ Farbgestaltung der Fassaden vornehmlich mit gedeckten Farbtönen, z.B. keine bunten Fensterfaschen auf schneeweißem Grund
- ❖ Wandverkleidungen als Holzschalung in handwerklicher Ausführung („baulicher Holzschutz“)
- ❖ Möglichst symmetrische Einteilung der Giebelfassaden, wenigstens im Giebeldreieck (DG)
- ❖ Balkone auf Stützen vor das Gebäude stellen (auch Vermeidung von Kältebrücken), Geländer in handwerklich schlichter (!) Form.

7.5 Einfriedungen

Für die Grundstücksgrenzen ist eine max. 1,80m über OK fertiger Straße/Gehweg hohe Einfriedung vorgesehen. Zaunsockel sind nur straßenseitig mit max. 15cm Höhe zulässig.

Zur freien Landschaft hin sind Mauern, Gabionenelemente, Kunststoffelemente und Sockel unter Zäunen unzulässig.

7.6 Abfallbeseitigung

Für Müllbehälter sind geeignete Stellflächen vorzusehen.

Es wird die Verwendung von Rankgerüsten aus Holz oder Stahl bzw. die Abschirmung durch eine grüne Hecke empfohlen.

Die Behälter sind am Abholtag an der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenrand) zur Abholung/Entleerung bereitzustellen.

7.7 Strassen und Wege

Die Erschließungsstraße "Brandhofstraße" ist im Bestand vorhanden. Sie ist zum endgültigen Ausbau gemäß dem gültigen BBP "GE Brandhofstraße" vorgesehen.

Die Grundstückszufahrten müssen neu angelegt werden.

Die Entwässerung der Hofflächen und Zufahrten ist so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser der öffentlichen Straße zufließen kann.

7.8 Lärmschutz

Es werden folgende Emissionskontingente für das Plangebiet festgesetzt:

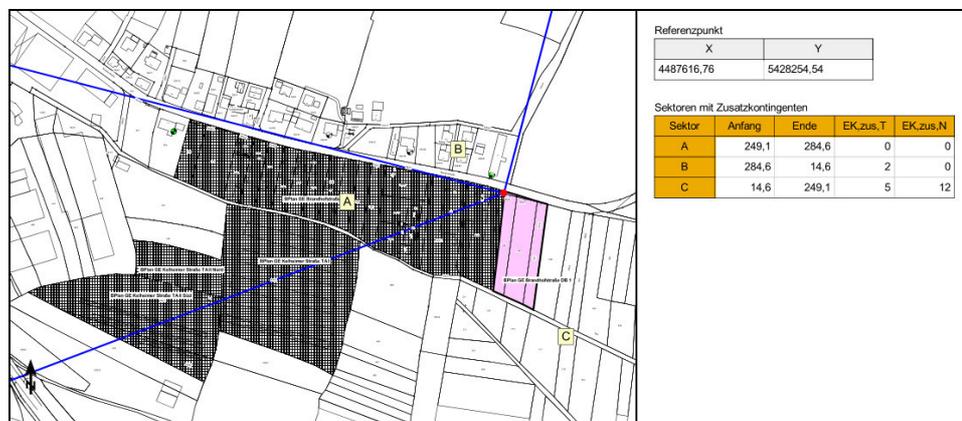
7.8.1 Zulässig sind Betriebe, deren je Quadratmeter Grundfläche innerhalb der festgesetzten Baugrenze abgestrahlte Schallleistung die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:

Lärmkontingente L_{EK}		
Teilfläche	Tag	Nacht
TF 1	60	45

7.8.2 Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Zusatzkontingente	
	Tag	Nacht
A	0	0
B	2	0
C	5	12

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i,j}$ zu ersetzen ist.



7.8.3 Anhand von schalltechnischen Gutachten kann beim Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsantrag von anzusiedelnden Betrieben nachzuweisen sein, dass die festgesetzten Emissionskontingente

nicht überschritten werden. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen. **Das Erfordernis eines Nachweises ist mit dem Landratsamt des Landkreises Kelheim abzuklären.**

- 7.8.4 Die maßgeblichen und relevanten Immissionsorte sind bzw. können bereits durch Gewerbelärm vorbelastet sein. Dies wurde gemäß schalltechnischer Untersuchung bei der Ermittlung der Planwerte mit einem Abschlag beim Immissionsrichtwert bzw. mit den in den betreffenden Bebauungsplänen festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln entsprechend berücksichtigt.
- 7.8.5 Darüber hinaus werden die folgenden Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten.
- Technische Anlagen und Aggregate sollten im südlichen und östlichen Bereich von Gebäuden situiert und nach Süden oder Osten hin ausgerichtet werden.
 - Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen ausgenutzt werden.
- 7.8.6 Unter Berücksichtigung der in der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zum BPlan GE "Brandhofstraße Deckblatt 1") beschriebenen Emissionsansätze für die gewerblichen Nutzungen können die Immissionskontingente, die der Teilfläche im Geltungsbereich des BPlans zur Verfügung stehen, eingehalten werden.
- 7.8.7 Die schalltechnische Untersuchung des Büros GEO.VER.S.UM. "Schalltechnische Untersuchung zum BPlan GE "Brandhofstraße Deckblatt 1"" , sowie die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können beim Markt Painten zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden

8 GRÜNORDNUNG und NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Gemäß § 11 BNatSchG bzw. Art. 4 BayNatSchG sind im Grünordnungsplan die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege festzusetzen.

8.1. Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

8.1.1 Gebietsbeschreibung

Naturräumliche Lage

Das Planungsgebiet liegt östlich am Rande des Marktes Painten zum großen Waldgebiet des Paintener Forstes hin auf der Hochfläche der Südlichen Frankenalb (Naturraum 082-A).

Örtliche und überörtliche Planungen

Regionalplan: Im Regionalplan der Region ist der Planbereich als allgemeiner ländlicher Raum erfasst. Der relativ nah angrenzende Paintener Forst ist im Regionalplan als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen.

Flächennutzungsplan, Landschaftsplan: Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Painten ist die Erweiterungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Ortsrandgestaltung bzw. eingrünen des Ortsrandes wird gefordert.

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

Geschützte Flächen, Biotope

Das Plangebiet liegt nicht in einem Schutzgebiet im Sinne der § 23 – 29 des BNatSchG.

Von der Planung sind keine in der Biotopkartierung Bayerns erfassten Biotope und mit einer Ausnahme keine gesetzlich geschützten Biotope (nach §30 BNatSchG, Art.23 BayNatSchG) betroffen.

Es sind keine NATURA-2000 – Gebiete (FFH-Gebiete) oder Schutzgebiete nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie (SPA-Gebiet) betroffen.

Landschaftsbild, Geländegestalt, Geologie und Boden

Das Gebiet wird im Westen vom bestehenden Gewerbegebiet, im Norden von einer Straße und Laubwald (Beginn des Paintener Forstes), im Osten und Süden von landwirtschaftlich genutzten Fluren umgeben.

Das Plangebiet fällt nach Süden zu einem kleinen Talkessel hin ab.

Geologisch handelt es sich um Ablagerungen von Ablehm.

Aktuelle Nutzungen, aktueller Bestand

Das Gelände wird aktuell als Grünland genutzt.

8.1.2 Einstufung des Zustands des Planungsgebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter

(die Einstufung wurde in Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums durchgeführt)

Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Planungsgebiet liegen Flächen mit **geringer Bedeutung für Natur und Landschaft**: Das Grünland wird intensiv genutzt.

= Kategorie I, oberer Wert

Schutzgut Boden

Im Gebiet sind überwiegend Pseudogley und verbreitet Braunerde-Pseudogley aus Schluff bis Lehm über Lehm bis Schluffton (Lösslehm oder Lösslehm mit lehmiger Beimengung unterschiedlicher Herkunft) zu finden.

Der Boden ist von mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft. Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs (Grünland). Der Boden ist hier in Kategorie II, im unteren Wertebereich anzusiedeln.

= Kategorie II, unterer Wert

Schutzgut Wasser

Das Gebiet kann im Hinblick auf seine Bedeutung für das Schutzgut Wasser dem mittleren Wertebereich zugeordnet werden. Es handelt sich um Bereiche ohne Beeinträchtigung des Grundwasserstandes und mit guter Grundwasserschutzfunktion. Ein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen ist vorhanden. Durch die Lehmüberdeckungen besteht aber ein guter Puffer. Offene Gewässer oder grundwassernahe Standorte sind nicht vorhanden.

= Kategorie II, unterer Wert

Schutzgut Luft/Klima

Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn

= Kategorie I, oberer Wert

Schutzgut Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt angrenzend an den östlichen Ortsrandbereich. Es grenzt Gewerbegebiet an. Hier ist nach Osten zu keine Ortsrandgestaltung vorhanden.

Im Norden grenzt Laubwald an. Dieser ist durch eine vorgelagerte Straße vom Baugebiet getrennt. Das Gelände ist hier von Norden her leicht abfallend.

Das Gebiet wird daher als Ortsabrundung bei stark überprägten Siedlungsteilen (heterogene Bauformen) in **Kategorie I** eingestuft.

= Kategorie I

Kultur- und Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen

Das Planungsgebiet wird der **Kategorie I**, Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, zugeordnet. Es liegt hier aber im oberen Bereich mit Tendenz zu einem Gebiet mittlerer Bedeutung.

8.1.3 Artenschutzrechtliche Belange

Anhand der Internet-Arbeitshilfe des LFU sind für den betreffenden Lebensraumtyp (Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume) im Landkreis Kelheim 2 Fledermausarten (Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr), die Knoblauchkröte und eine ganze Reihe von Vogelarten relevant.

Aufgrund der Intensität der Nutzung im Planungsgebiet (Intensivgrünland) und aufgrund der vorhandenen Strukturen und des Fehlens von geeigneten Habitatstrukturen ist ein Vorkommen relevanter Arten nicht zu erwarten.

8.2. Darstellung der möglichen Auswirkungen

8.2.1 Flächenbilanz

Umgriff DECKBLATT 1 GE Brandhofstraße	ca. 5.700 m ²
davon Flächen ohne Eingriff:	ca. 1.840 m ²
Grünfläche/Eingrünung:	ca. 1.410 m ²
Straßenfläche:	ca. 430 m ²
Eingriff Fläche Kategorie I	ca. 3.860 m²

8.2.2 Beschreibung des Eingriffs

Für die Erweiterung des Gewerbegebietes werden ca. 3.860 m² zusätzlich überbaut und versiegelt.

Geplante GRZ = 0,6;

zulässige Wandhöhe 6,50 m

durch das abfallende Gelände entsteht im Süden eine bis ca. 4 m hohe Böschung

Randlich erfolgt im Osten und Süden eine mind. 6 m breite Eingrünung.

Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut Arten und Lebensräume

Es kommt zu einem Verlust an Grünland und den an diese Lebensräume gebundenen Tier- und Pflanzenarten.

Schutzgebiete oder in der Biotopkartierung Bayern erfasste Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

Schutzgut Boden und Wasser

Wichtige Funktionen des Bodens, wie Filterung, Pufferung und Speicherung von Niederschlagswasser oder auch die Grundwasserneubildung durch Versickerung gehen für den Naturhaushalt verloren.

Durch Überbauung und Versiegelung geht Bodenleben verloren.

Schutzgut Mensch, Luft und Klima

Es sind kaum bzw. keine Auswirkungen auf diese Schutzgüter zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Erweiterung des Gewerbegebietes bildet den neuen Ortsrand. Dieser wird mit einem mind. 6 m breiten Gehölzstreifen (3-reihige Baum-Strauchhecke) gut eingegrünt.

Vor allem die bis 4 m hohe Aufschüttung des Geländes im Süden und die teilweise Verbauung des Waldrandes wirken sich negativ auf das Landschaftsbild aus.

8.3. Planung

8.3.1 Ziele der Grünordnung

Eingrünung zur freien Landschaft

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sollen in Grenzen gehalten werden. Das Gewerbegebiet wird eingegrünt.

Im Süden ist eine private Grünfläche unterschiedlicher Breite zur Abschirmung gegenüber der freien Landschaft festgesetzt. Südlich und östlich ist randlich eine mind. **6 m** breite Eingrünung zu pflanzen.

Gehölzpflanzungen zur Gliederung der Bauparzellen

Die einzelnen Bauparzellen sollen durchgrünt werden.

8.3.2 Grünordnung

Die Bauparzelle randlich des bestehenden Betriebes und die Erweiterungsfläche gehören zu einem einzigen Betrieb. Eine innere Grüngliederung zwischen Bestand und Erweiterung ist nicht zielführend.

Dem Eingabeplan für das Bauvorhaben ist ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Eine Abstimmung des Freiflächengestaltungsplanes mit der unteren Naturschutzbehörde wird empfohlen. (Punkt 13.6. Festsetzungen GE Brandhofstraße)

Pro angefangene 100 m² ist ein Baum zu pflanzen (lt. Pflanzliste) (siehe Pkt. 13.2.3. Festsetzungen GE Brandhofstraße)

Bei Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 Metern keine Fenster und Türen aufweisen, ist pro angefangenen 5 Metern Wandfläche eine Kletterpflanze zu setzen. (Pkt. 13.4. Festsetzungen GE Brandhofstraße)

Zur Ein- bzw. Durchgrünung des Gewerbegebietes ist autochthones Pflanzgut zu verwenden; Vorkommensgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb; nach Möglichkeit Vorkommen der Fränkischen Alb bevorzugen!

Liste Bäume: Hochstamm, 3 x v., 12 – 14 bei Einzelbäumen bzw. Heister, 250 – 300 bei Flächenpflanzungen

Spitz-Ahorn	-	Acer platanoides
Eiche	-	Quercus robur
Winterlinde	-	Tilia cordata
Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Holzapfel	-	Malus sylvestris
Holzbirne	-	Pyrus pyraeaster

Liste heimische Sträucher: v. Sträucher, 4 Triebe, 60 -100

Hartriegel	-	Cornus sanguinea ssp. sanguinea
Hasel	-	Corylus avellana
Zweiggriffel, Weißdorn	-	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaea
Liguster	-	Ligustrum vulgare

Gemeine Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Kreuzdorn	-	Rhamnus catharica
Holunder	-	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana

Ortsrandeingrünung:

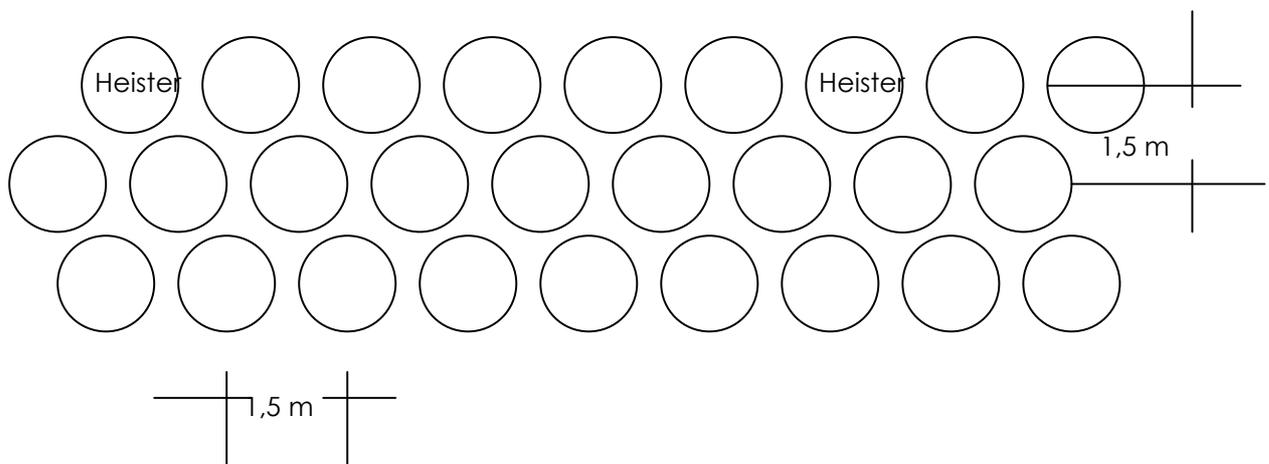
Pflanzabstände in der Reihe 1.50 m

Reihenabstand: 1.50 m; Versetzt auf Lücke pflanzen;

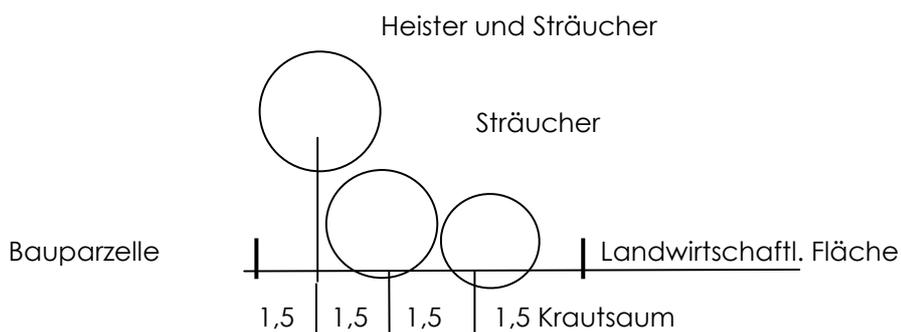
Sträucher in Gruppen von 3 – 7 Stück je Art pflanzen

Anteil der Bäume (Hochstamm o. Heister) in Flächenpflanzungen mind. 10 %

Pflanzschema – 3-reihige Baum-Strauchhecke, Gesamtbreite min. 6 m:



Schema 3-reihige randliche Eingrünung:



Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten (Art. 48 AGBGB)

Die Bepflanzung auf privaten Flächen hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Die Bepflanzung ist fachgerecht herzustellen und zu pflegen, ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

8.3.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bezogen auf die Schutzgüter werden durchgeführt:

Schutzgut Boden/ Wasser

Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung und Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit der Böden durch Verwendung sickerfähige Beläge (Ökopflaster, Kieswege, wassergebundene Wege) z.B. bei Stellplätzen, Zufahrten und Wegen

Versickerung von Niederschlagswasser

Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens

Verbot tiergruppenschädigender Anlagen

Schutzgut Landschaftsbild, Einbindung in die Landschaft im Hinblick auf die Ortsrandlage

Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch Verbot von fremdländischen Nadelgehölzen wie Thujen oder Scheinzypressen, buntlaubigen Gehölzen oder Hängeformen

Verbot von Mauern, Gabionen, Kunststoffelementen zur Einfriedung zur freien Landschaft hin

Verbot von Sockelmauern bei Zäunen zur freien Landschaft hin

Erhalt bzw. Aufbau von Eingrünungsstrukturen am Süd- und Ostrand durch Pflanzung einer mind. 6 m breiten Baum-Strauchhecke

Schutzgut Arten und Lebensräume

Neupflanzung von Sträuchern und heimischen Bäumen zur Durchgrünung und zur Eingrünung bzw. Ortsrandbildung

Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile z.B. Sockelmauern bei Zäunen

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

8.4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ab 01.01.2001 hat die Gemeinde die Eingriffsregelung anzuwenden. Im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan sind Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich oder zum Ersatz der Eingriffe in Natur und Landschaft darzustellen, wenn es zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Tier- und Pflanzenarten, Lebensräume, Luft/Klima, Landschaftsbild und Mensch (z.B. Lärm, Luftreinhaltung, Erholung) und Kultur- und Sachgüter kommt.

8.4.1 Erfassen des Eingriffs mit Festlegung des Kompensationsfaktors

Es handelt sich um einen Eingriff Typ A = mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ = 0,6) auf einer Gesamtfläche von **3.860 m²**.

Der Eingriff erfolgt auf einem Gebiet der Kategorie I, Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft.

8.4.2 Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen

Fläche Kategorie I oberer Wert, Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Eingriff Typ A = mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ = 0,6

Kompensationsfaktor lt. Leitfaden: Kategorie I, Typ A 0,3 – 0,6 für ca. 3.860 m²

Aufgrund der Minimierungsmaßnahmen und der Tendenz zu Kategorie II wird ein Kompensationsfaktor von 0,5 gewählt

Erforderlicher Ausgleichsbedarf: **3.860 m² x 0,5 = ca. 1.930 m²**

8.4.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Anlage einer Streuobstwiese auf Flur-Nr. 513 und Flur-Nr. 514 (Teilfläche) mit einer Gesamtfläche von ca. 1.930 m².

Entwicklungsziel: Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutztem Grünland; Biotoptyp lt. BayKompV - B43

Entwicklungsdauer: 25 Jahre

Erfolgskontrolle: Durchführungskontrolle, Sichtkontrollen Bestandsentwicklung zwischen 5. und 10. Jahr;

Ausgangsbestand: Grünland, intensiv G11

Maßnahmen: Pflanzung von ca. 22 Obstbäumen, Hochstamm, StU 10-12, Pflanzabstand ca. 9 m, Erziehungsschnitt auf die Dauer von 5 – 7 Jahren; Aufstellen von 3 – 4 Bussardstangen

In den ersten 3 Jahren jährlich 3-malige Mahd ab 1. Juni; Entfernung des Mähguts. Danach jährlich 2-malige Mahd der Streuobstwiese ab 15. Juni; Entfernung des Mähguts, ohne Düngung und chemischen Pflanzenschutz.

Summe ca.	1.930 m²
notwendige Ausgleichsfläche	ca. 1.930 m²

Die Kompensation des Eingriffs ist durch die dargestellten Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen gegeben.

Vor Satzungsbeschluss ist mit dem Grundstückseigentümer, auf dessen Flächen die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen, eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern zur Sicherung der Ausgleichsflächen sowie eine Eintragung einer Reallast für durchzuführende Ausgleichsmaßnahmen zu bestellen.

Sicherung der Zweckbestimmung der Ausgleichsflächen

Die Kompensationsflächen sind auf Dauer zu erhalten

Maßnahmen, die den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild beeinträchtigen können, sind untersagt. Hierunter fallen u. a. die Verbote,

- bauliche Anlagen zu errichten,
- standortfremde Pflanzen einzubringen o. nicht heimische Tiere auszusetzen,
- die Flächen aufzufüllen, abzugraben, zu drainieren oder sonstige zweckwidrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen vorzunehmen,
- Freizeiteinrichtungen oder gärtnerische Nutzungen auf der Kompensationsfläche zu betreiben
- Verzicht auf Düngung, Einsatz von Pestiziden und Kalkung

Änderungen des Pflegekonzepts können nur aus fachlichen Gesichtspunkten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgenommen werden.

Sortenempfehlung Obstbäume:

Obstbäume Pflanzgröße: Hochstamm, StU 10-12:

Apfel – Frühsorten: Charlamowsky, Jakob Fischer, Apfel aus Croncels, Reka

Apfel – Herbstsorten: Mutterapfel, Harberts Renette, Prinz Albrecht, Remo, Rewena,

Apfel – Spätsorten: Hauxapfel, Florina, Kaiser Wilhelm, Riesenboiken, Rote Sternrenette, Rheinischer Winterrambur, Maunzenapfel, Großer Rheinischer Bohnapfel, Relinda, Lohrer Rambur, Bittenfelder Sämling, Roter Eiserapfel

Birnen – Frühsorten: Harrow Delight, Stuttgarter Geißhirtle, Gute Graue, Palmischbirne

Birnen – Herbstsorten: Doppelte Philippsbirne, Gelbmöstler

Birnen – Spätsorten: Condo, Oberösterreichische Weinbirne, Madame Verte´, Bayerische Weinbirne, Novemberbirne (Nojabrskaja), Großer Katzenkopf

Pflaumen/Zwetschgen: Katinka, Ontariopflaume, Wangenheimer, Graf Althanns Reneklude, Hanita, Schönberger Zwetschge, Große Grüne Reneklude, Mirabelle von Nancy, Hauszwetschge, Italienische Zwetschge

Kirschen: z.B. Burlat, Sam und

Quitten

Essbare Eberesche

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 Biotope 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