

GEMEINDE NEUREICHENAU

LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

**Änderung des Flächennutzungsplanes Neureichenau und des
Teilflächennutzungsplanes Lackenhäuser mit Deckblatt Nr. 15**

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 13.07.2022

Entwurf: 22.04.2024

Entwurf: 26.08.2024

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695
huber.planungs-gmbh@t-online.de

TEIL I. PLANUNGSBERICHT

1.0. Lage im Raum

Neureichenau ist eine Gemeinde im niederbayerischen Landkreis Freyung-Grafenau. Der Landkreis zählt zur Region 12 Donau-Wald. Der Ortsteil Gsenget liegt etwa 2,5 km südwestlich vom Hauptort Neureichenau an den Kreisstraßen FRG57 (Hauptstraße) und FRG8 (Kapellenstraße).

2.0. Grund der Änderung des Flächennutzungsplanes

Grund der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die nachfolgend geplante Aufstellung eines Bebauungsplanes. Als vorbereitende Planung ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Die Gemeinde Neureichenau hat einen großen Bedarf an Gewerbegrund. Zahlreiche Firmen interessieren sich für Baugrund in der Gemeinde. Zudem gestaltet es sich schwierig, in Neureichenau geeignete Gewerbeflächen zu finden (Topographie). Andererseits ist die Gemeinde gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden, z.B. über die gut ausgebaute St 2131 nach Waldkirchen und weiter über die B12 nach Passau oder die St 2622 und 2127 zur BAB A3 in ca. 40 min. Sämtliche notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind in der Gemeinde vorhanden.

3.0. Umgebung

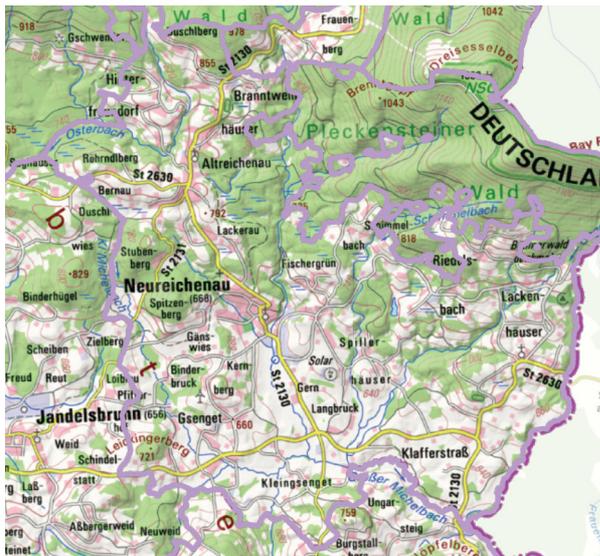
Im Norden, Osten und Süden befindet sich bis auf eine bestehende Schreinerei (innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung) und eine denkmalgeschützte Wegekappelle (außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs an der Einmündung der Kapellenstraße in die Hauptstraße) keine Bebauung im Umgriff des überplanten Gebietes. An diesen drei Seiten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Westlich der Kapellenstraße und entlang der Hauptstraße liegt Gsenget mit überwiegend Wohnbebauung an der Firmianstraße, einigen Bauernhöfen an der Kapellenstraße und einem Kunststoffbetrieb an der Jägerstraße.

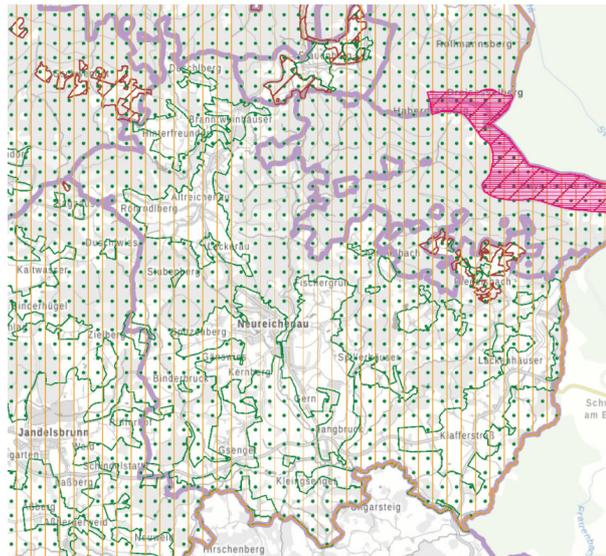
4.0. Standortsuche

Aufgrund des großen Bedarfs an Gewerbefläche und des großen Potenzials an Arbeitnehmern entschloss sich die Gemeinde, ein neues Gewerbegebiet auszuweisen. Die Standort-suche für ein neues Gewerbegebiet in der Gemeinde Neureichenau gestaltete sich aber äußerst schwierig, da es sich in Neureichenau um ein Gemeindegebiet mit einem sehr bewegten Relief handelt (siehe Abbildung Topographie). Zudem sind zahlreiche Flächen mit Schutzgebieten des Naturschutzes belegt (siehe Abbildung Schutzgebiete). Außerdem sind von der amtlichen Biotopkartierung Bayern Flachland des LfU zahlreiche Flächen erfasst (siehe Abbildung Biotopkartierung). Darüber hinaus wurde eine Fläche mit guter Verkehrs-anbindung gesucht; was mit der vorliegenden Planung und der Kr FRG57 gegeben ist. Somit wurde nach einem längeren Abwägungsverfahren entschieden, den Standort bei Gsenget als Gewerbegebiet auszuweisen.

Abb. Topographie | BayernAtlas

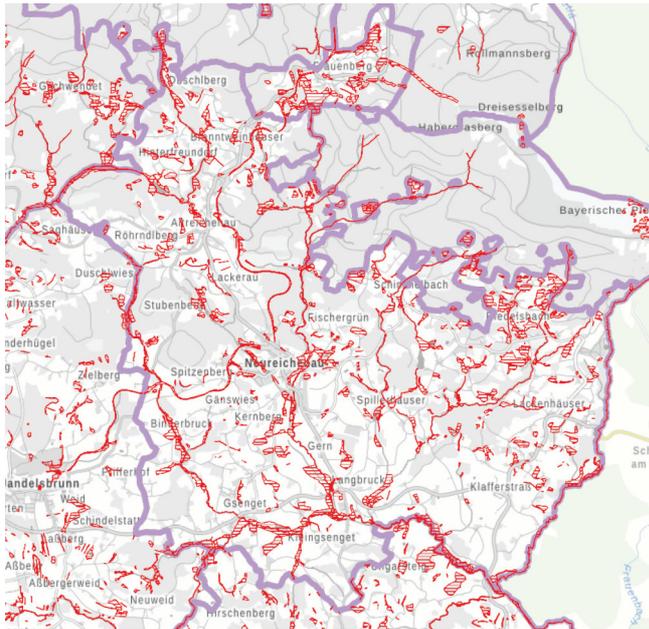


Schutzgebiete des Naturschutzes | BayernAtlas



- ||| Naturpark Bayerischer Wald
- ||: Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

Abb. Biotopkartierung Bayern Flachland LfU | BayernAtlas



Folgende Überlegungen gingen dem Änderungsbeschluss, der am 03.05.2021 gefasst wurde, voraus:

Bei der Gemeinderatssitzung am 19.11.2019 wurde das Thema ausführlich unter Beisein eines Planers sowie Vertretern von Landratsamt und Regierung erörtert. Es wurde zu erkennen gegeben, dass ein Standort im Bereich der Kapelle in Gsenget nicht nur die notwendige Angebotsvielfalt aufweisen könnte, sondern darüber hinaus auch weitere positive Planungsaspekte erfüllen würde. Der Gemeinde war es mittlerweile gelungen, in diesem Bereich die Grundstücke Fl.Nrn. 187, 182/5 und 183, alle Gemarkung Gsenget, zu erwerben. Bereits in ihrem Eigentum befand sich der Weg Fl.Nr. 184, Gemarkung Gsenget. Die Grundstücke liegen im Bereich der Kapelle sowie dem daran anschließenden Schreinereibetrieb. Die Flächen werden im Westen von der Kreisstraße und im Süden vom Autobahnzubringer begrenzt. Im östlichen Bereich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Grundstücke an. Im Norden befinden sich in einiger Entfernung Wohnhäuser, die dem Außenbereich zuzuordnen sind. Neben den im Eigentum der Gemeinde stehenden Flächen sollen auch Teile der Fläche Fl.Nr. 185 sowie die Flächen der Schreinerei Fl.Nr. 185/5, alle Gemarkung Gsenget, mit einbezogen werden; letztere, um den Betrieb die dringend erforderliche Erweiterungsmöglichkeit zu sichern. Die Flächen sind mit einem vernünftigen Aufwand zu erschließen, sie liegen verkehrsgünstig. Im Gemeindegebiet sind nur mehr in sehr eingeschränktem Umfang Gewerbeflächen vorhanden, deren tatsächliche Nutzung bereits vorbereitet wird bzw. die als Erweiterungsflächen für vorhandene Betriebe vorgehalten werden müssen. Der Gemeinde liegen bereits konkrete Anfragen von ansiedlungswilligen Firmen mit einer Größenordnung von ca. 2,5 ha vor. Dazu kommt noch eine Vorbehaltsfläche von ca. 1 ha für die anstehende

Verlagerung des gemeindlichen Bauhofs und die bereits von der ansässigen Schreinerei in Anspruch genommene Fläche von 0,48 ha. Insofern wären von der anvisierten Fläche bereits 4 ha verplant bzw. von Interessenten reserviert. Die verbleibenden Flächen können als angemessene Zukunftsreserve gesehen werden bzw. werden für die Erschließung und die Eingrünung benötigt. Zur Umsetzung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, mit dem die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

5.0. Bestand

Die Planungsfläche ist bei einer Größe von ca. 8 ha Gesamtfläche (davon ca. 51.172 qm neue Gewerbefläche) für die topographischen Verhältnisse der Gemeinde relativ eben, aber mit höchsten Punkten um 656 müNN und tiefsten Punkten von 640 müNN stark bewegt.

Wesentliches Geländemerkmale ist der Hangbereich, der östlich der Mitte des geplanten Gewerbegebiets in Richtung Osten abfällt (Hochpunkt der Geländekuppe ca. 652 müNN, Tiefpunkt ca. 640 müNN).

Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist frei von Baum- und Strauchbewuchs.

Weitere Beschreibungen sind im Umweltbericht (Bestandteil dieser Begründung) enthalten.

6.0. Wesentliche Daten der Gemeinde

Die Gemeinde Neureichenau liegt im Dreiländereck Deutschland – Österreich – Tschechien am Südhang des Dreisesselberges im Unteren Bayerischen Wald. Sie gehört in der Region 12 (Donau-Wald) zum Landkreis Freyung-Grafenau und ist als Kleinzentrum eingestuft.

Das Gemeindegebiet von Neureichenau hat eine Größe von 46,38 Quadratkilometern.

Einwohner am 31.12.2015 = 4379, am 31.12.2020 = 4411, am 31.12.2023 = 4.473.

Sozialversicherungspflichtig beschäftigte am Arbeitsort per 30.06.2020 = 1349

Der Nachweis der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten erfolgt nach dem Arbeitsortprinzip. Dabei werden die Beschäftigten regional am Sitz des Betriebes (örtliche Einheit) nachgewiesen.

Sozialversicherungspflichtig beschäftigte am Wohnort per 30.06.2020 = 1829

Pendler per 30.06.2019: 778 Einpendler, 1273 Auspendler

d.h. 495 Personen mussten mehr aus- als einpendeln, um zu ihrem Arbeitsplatz zu gelangen.

7.0. Planung

7.1. Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung festgelegte räumliche Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Zudem umfasst er auch Verkehrs- und Eingrünungsflächen.

Im nachfolgenden Bebauungsplan sollen dann folgende Betriebsarten ausgeschlossen werden, die besonders umweltstörend sind oder dem Entwicklungskonzept der Gemeinde widersprechen, wie z.B. Betriebe, die eine erhöhte Lärmbelastung zur Folge haben, Betriebe, die große Freilagerflächen benötigen, Lagerhallen und Betriebe, die eine übermäßige Abwasserbelastung zur Folge haben, um die Kapazität der Kläranlage und der zufließenden Kanäle nicht zu überlasten.

Im Einzelnen (lt. ersten Überlegungen zur Aufstellung des nachfolgenden Bebauungsplans):

- Schrottverwertungsbetriebe
 - Vergnügungsstätten
 - Altreifenverwertungsbetriebe
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung sowie Lagerung radioaktiver Stoffe
 - Betriebe, deren Hauptbetriebszweck auf die Beseitigung von Reststoffen und Sonderabfall ausgerichtet ist
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung von Stoffen im Sinne des Sprengstoffgesetzes
 - Betriebe zur fabrikmäßigen Herstellung von Farben und Lacken
 - Großschlächtereien
 - Betriebe, in denen fabrikmäßig Blei und Schwermetalle be- und verarbeitet werden
 - Gerbereien
 - Tierkörperbeseitigungsanlagen
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung von Asbest und asbesthaltigen Stoffen
 - Betriebe zur Herstellung von Bleiakkumulatoren sowie Industriebatterien und Akkumulatoren
 - Betriebe des Bergbaus und Betriebe, deren Hauptzweck in der Wärmeerzeugung und Energiegewinnung liegen, ausgenommen Wärme- und Energiegewinnung aus regenerativen Quellen
- Betriebe der Wärme- und Energiegewinnung aus regenerativen Quellen sind nur im Zusammenhang mit einer anderen gewerblichen Nutzung möglich. Diese muss flächenmäßig übergeordnet sein. Davon ausgenommen sind Betriebe der Warmwassergewinnung; hier sind Betriebe zugelassen, die das Gewerbegebiet bzw. angrenzende Gebiete der Ortschaft Gsenget mitversorgen können (Wärmenahversorgung).
- Betriebe zur Gewinnung, Ver- und Bearbeitung von Steinen und Erden, Glas, Keramik und Baustoffen

- Betriebe zur Gewinnung von Stahl, Eisen und sonstigen Metallen
- Betriebe zur Herstellung und Ver- sowie Bearbeitung von Zellstoffen
- Betriebe zur Herstellung und Ver- sowie Bearbeitung von Futtermitteln
- Betriebe zur Lagerung und Herstellung von Fluorchlorkohlenwasserstoffen (FSKW)
- Betriebe, deren Hauptzweck die Lagerung, Herstellung und Abfüllung von Lösungsmitteln ist
- Betriebe mit Einzelhandelsnutzung, sofern es sich nicht um Lebensmitteleinzelhandel handelt
- Betriebe, die eine übermäßige Abwasserbelastung verursachen
- Betriebe mit Federwaschanlagen

Lebensmitteleinzelhandel soll ausnahmsweise zugelassen werden, da in den zentralen Orten aufgrund des extrem bewegten Geländes keine geeigneten, möglichst flach geneigten Flächen in notwendiger Größe verfügbar sind.

Weitere Ausnahmen regelt dann der Bebauungsplan.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan geregelt. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgelegt (gem. § 19 (1) BauNVO). Die Geschossflächenzahl wird mit 1,2 festgelegt (gem. § 20 (1) BauNVO).

7.3. Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen werden im Bebauungsplan erlassen. Aufgrund der Topographie wird besonders auf eine Wandhöhenbegrenzung der Gebäude geachtet. Um die topographischen Verhältnisse bestmöglich zu berücksichtigen, werden die Bauflächen zониert. Die maximale Wandhöhe wird auf 10 m begrenzt sein.

7.4. Grünordnung

Auf eine gute Eingrünung des Gewerbegebietes mit heimischen standortgerechten Gehölzen (Laubbäume und Laubsträucher) wird besonderer Wert gelegt. Dies wird in Form eines 10 m breiten Grünstreifens um das Gewerbegebiet realisiert. Baum- und Straucharten aus gebietseigener Herkunft werden im Bebauungsplan festgesetzt. Es werden nur standortgerechte Laubbäume und Laubsträucher festgesetzt. Der Geländeübergang vom flacheren Teil im Westen hin zum Hangbereich im Osten wird mittels eines Grünzugs getrennt. Damit wird vermieden, dass auf dem Hochpunkt des Areals weithin sichtbare Gewerbebauten entstehen.

7.5. Ausgleich

Für den Eingriff in Natur und Landschaft ist ein Ausgleich notwendig. Er wird im Kapitel *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* dieser Begründung abgehandelt.

8.0. Erschließung, Ver- und Entsorgung

8.1. Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine Zufahrtsstraße mit Wendehammer (Wendekreis 24 m + je 1 m Überhangstreifen). Nachdem noch nicht im Detail bekannt ist, welche Betriebe sich in welchem Baufeld ansiedeln werden, wurde diese Zufahrt als Haupteerschließung konzipiert, sie mündet in die Kr FRG 57, die Richtung Westen nach Waldkirchen führt bzw. über die nach ca. 1,5 km östlicher Richtung Anschluss an die St 2130 und die Kr FRG48 besteht, so dass eine schnelle überörtliche Verkehrserschließung gewährleistet ist, ohne dass Wohngebiete mit Verkehrslärm belasten werden. Westlich des Wendehammers führt eine Notzufahrt zur Kapellenstraße (Kr FRG 8), die nach wenigen Metern die Kr FRG 57 erreicht.

Damit kann die Beeinträchtigung der südlich und westlich gelegenen Wohnbebauung durch Lärm und Abgase vermieden werden. Die neu geplante Zufahrt liegt im Vergleich zur bisher geplanten Zufahrt mit der Einmündung in die FRG 8 ca. 300 m weiter im Osten. Zudem werden damit auch die Anwesen westlich der FRG 8, von der nun nur noch eine Notzufahrt abzweigt, entlastet.

8.2. Wasserversorgung Lackenhäuser / Neureichenau

Das Lackenhäuser / Neureichenau Trinkwasser stammt aus zwei gemeindlichen eigenen Quellen. Die Aufbereitung des Trinkwassers erfolgt im Hochbehälter Lackenhäuser über zwei automatisch rückspülbare Filterkessel, einer Radonentfernung und UV-Anlage.

Die Trinkwasserversorgung für das neue Gewerbegebiet ist gewährleistet.

Durch das Planungsgebiet verläuft eine gemeindliche Trinkwasserleitung, deren Trasse mit jeweils 3 m Abstand freigehalten wird (Leitung und beidseitige Schutzzone nicht innerhalb der überbaubaren Fläche).

8.3. Regenwasser

Ein wesentlicher Aspekt der Planung ist die Regenwasserentsorgung im beplanten Gebiet. Die Maßnahmen zur Regenwasserentsorgung haben auch grünordnerische Festsetzungen zur Folge. Die Entsorgung von Regenwasser erfolgt in einer Kombination aus Rückhaltung und geringer natürlicher Versickerung sowie Einleitung in einen Vorfluter. Hierzu wird im Rahmen der Erschließungsplanung ein eigenes Konzept mit einem wasserrechtlichen Verfahren erstellt.

Um die Baugrundverhältnisse und die Sickerfähigkeit des Bodens genauer beurteilen zu können, hat die Gemeinde Neureichenau geotechnische Untersuchungen durchführen lassen, siehe dazu folgenden Auszug:

Geotechnischer Bericht Nr. B2201027 der GeoPlan GmbH Osterhofen vom 28.04.2022

"5.5 Versickerungsfähigkeit des Untergrundes / Entwässerungseinrichtungen

Für eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser aus Dachflächen etc. sind die hier angetroffenen bindigen bzw. sandigen und teils stark schluffigen Ablagerungen, welche bis zu den jeweiligen Endteufen vorliegen, aufgrund ihrer geringen Wasserdurchlässigkeit entsprechend nicht geeignet (kf-Werte überwiegend $< 1 \cdot 10^{-6}$ m/s). Außerdem ist eine Entwässerung des Straßenunterbaus über das Erdplanum nicht möglich. Es wird daher eine Drainage im Straßenkoffer empfohlen. Auch die im Tieferen anstehenden Zersatzschichten eignen sich aufgrund der geringen Konnektivität und sehr dichten Lagerung nicht für eine Versickerung.

Die Dimensionierung von Versickerungsanlagen ist gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. durchzuführen.

Gemäß diesem Arbeitsblatt soll der versickerungsrelevante kf-Wert im Bereich von $1 \cdot 10^{-3}$ m/s bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegen. Dieser Versickerungsbereich berücksichtigt auch eine ausreichend lange Aufenthaltszeit des Niederschlagswassers im Untergrund, um eine gewisse Vorreinigung vor dem Eintritt in das Grundwasser zu gewährleisten.

Gleichzeitig sollen die Böden einen ausreichenden Durchlässigkeitsbeiwert aufweisen, um langfristig eine Versickerung in ausreichendem Umfang sicherzustellen.

In den vorliegenden Bodenschichten liegen jedoch weitestgehend Wasserdurchlässigkeiten im Bereich von $k_f \leq 1 \cdot 10^{-6}$ m/s sowie eine geringe Konnektivität des sickerfähigen Porenraums vor, was Stauwasserbildung zur Folge haben kann. Es wird hier von einer Versickerung von Oberflächenwasser vor Ort eher abgeraten und es wird eine direkte Einleitung der Entwässerungseinrichtungen in einen Kanal oder eine Vorflut empfohlen.

Dabei wird eine gewisse Rückhaltung sowie Drosselung des anfallenden Wassers in einem Stauraumkanal oder einem Rückhaltebecken erforderlich werden. Bei einem Rückhaltebecken sind die Böschungen in den erkundeten bindigen bzw. gemischtkörnigen Böden mit einer maximalen Neigung von $\leq 1 : 1,25$, besser $1 : 1,6$, auszubilden. Vor der Profilierung und Erstellung eines Beckens in den anstehenden Schichten sind vorab die evtl. stärker humosen Schichten abzutragen. Überwiegend dürften somit in den Böschungsbereichen und auch im Sohlbereich eines Beckens \geq steife bindige Böden bzw. stark schluffige Sande anstehen."

8.4. Entwässerungskonzept

Auch wenn eine Versickerung kaum gegeben ist, wird ein kombiniertes Verfahren angestrebt: Rückhaltegräben und Rückhaltebecken mit ökologischem Ausbau (Sickerfähigkeit mit geringer Verdunstungsmöglichkeit), Drosselung des Abflusses vor der Einleitung und Einleitung in den Vorfluter. Dazu wird ein eigenständiges Wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchgeführt.

Dazu werden zunächst außerhalb der Gewerbeflächen, in den 10 m breiten Grünflächen Gräben mit immer wiederkehrenden kleinen Rückhalteräumen mit Überlauf angelegt (bei Starkregen Überlauf). Dieser wird fortgeführt bis zum großen Rückhalte- und Sickerbecken im Osten. Von hier aus wird Regenwasser zurückgehalten, teilversickert und anschließend in einen Vorfluter eingeleitet. Für diese Art der Regenwasserbeseitigung wird eine wasserrechtliche Genehmigung beantragt zur Maßgabe, wie viele Liter pro Sekunde vom Rückhaltebecken aus in den Vorfluter eingeleitet werden dürfen (über einen Graben zum Kleinen Michelbach und weiter in den Großen Michelbach). Entsprechend dieser Genehmigung werden die Drossel im Rückhaltebecken und die Rückhaltekapazität festgelegt. Zudem werden während des Straßenbaus weitere Sickerversuche durchgeführt, um die tatsächliche Sickerleistung zu ermitteln, da das vorgefundene Gestein zwar sehr schwer zu bohren ist und schlechte Sickerwerte ergibt, tatsächlich aber oft sehr karstig und kleinflächig unterschiedlich sickerfähig ist.

8.5. Natürliche Grundlagen - Geologie und Boden

Nach der digitalen geologischen Karte von Bayern liegt das Bebauungsplangebiet im System Karbon bis Perm, Supergruppe Variszische Magmatite, Gruppe Plutonite; die geologische Einheit ist Granit feinkörnig variszisch (Grf). Der nordöstliche Bereich zählt zur geologischen Einheit Fließerde pleistozän.

Die Übersichtsbodenkarte Bayern teilt das Bebauungsplangebiet auf in

744 Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Lehm (Lösslehm, Granit oder Gneis) - überwiegender Teil

743 Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) - nördlicher Teil

770 Bodenkomplex: Vorherrschend Pseudogley, gering verbreitet Gley aus skelettführendem (Kryo-)Lehm bis Gruslehm (Granit oder Gneis) selten Niedermoor aus Torf - im Nordosten

8.6. Schmutzwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über die Kläranlage Neureichenau in Gern. Sie ist eine zweistraßige Belebungsanlage mit Nitri- und Denitrifikation, sowie biologischer und chemischer P-Elimination und ist für 6.000 EW ausgebaut. Sie wurde in den Jahren 2002 / 2003 erbaut und am 12.12.2003 in Betrieb genommen. Es wird das Abwasser der Ortsteile Neureichenau, Altreichenau, Gsenget, Lackenhäuser und Klafferstraß entsorgt.

Derzeit sind 3.407 EW an die Kläranlage Neureichenau angeschlossen.

Schmutzwasserleitungen DN 250 verlaufen in unmittelbarer Nähe zum neuen Gewerbegebiet.

Um die Kläranlage weiterhin aufnahmefähig zu halten, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im neuen Gewerbegebiet keine abwasserintensiven Betriebe angesiedelt werden dürfen.

8.7. Stromleitung

Im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes, nordöstlich des bereits bestehenden Gewerbebetriebs verlaufen 20-kV-Mittelspannungsfreileitungen. Bei Hochbauprojekten, Kran-aufstellungen oder Baggerarbeiten in der Nähe von 20-kV-Mittelspannungsfreileitungen sind Sicherheitsabstände einzuhalten; diese sind bei der Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Regen zu erfragen.

Die Trasse wurde auf Grundlage der Vermessung des gesamten Gebietes übernommen und im Plan dargestellt.

Der Versorgungsträger wurde bei der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gehört und seine Anregungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

9.0. Denkmalschutz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung Gsenget sind keine Bau- oder Bodendenkmäler verzeichnet. Auch Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler sind hier nicht ausgewiesen.

Südwestlich des Bebauungsplanes, an der Kreuzung von Haupt- und Kapellenstraße befindet sich die Wegkapelle *Maria bei den Straßen*, Kapellenweg 1 [D-2-72-136-10], die durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt wird. Ebenso der Bildstock von 1777 südlich der Kr FRG57 [D-2-72-136-11].

Die Kapelle ist bereits im Norden von der bestehenden Schreinerei sowie im Süden und teilweise im Westen von Bebauung verdeckt. Die Blickbeziehungen von den Kreisstraßen FRG8 und FRG57 bleiben vollständig erhalten.

Durch die Änderungsplanung werden keine weiteren Sichtbeziehungen zu Baudenkmalern beeinträchtigt oder gar unterbrochen.

Die Denkmalschutzbehörde wurde bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gehört und ihre Anregungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

10.0. Immissionsschutz

Das Immissionsschutztechnische Gutachten, Schallimmissionsschutz, NRA-6167-01 / 6167-01_E01 der Hock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut, vom 06.04.2022 ist Grundlage der Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan zum Thema Schallschutz und ist zu beachten. Es wird nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit aktualisiert.

Es ist Bestandteil des Bebauungsplanes und Anlage dessen Begründung.

Das Gutachten trifft im Wesentlichen folgende Aussagen:

Es sind keine Probleme mit dem Schallschutz zu erwarten, wenn die entsprechenden Festsetzungen und Hinweise im Plan eingehalten und beachtet werden.

Die nächstgelegene Wohnbebauung liegt südlich und südwestlich des geplanten Gewerbegebietes. Der nächstgelegene Betrieb ist jedoch eine bestehende Schreinerei, so dass evtl. auftretende Immissionsprobleme von diesem ausgehen und nicht von der Neuausweisung im Gewerbegebiet.

Nach den frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurde das Gutachten aktualisiert. Seine Aussagen werden in die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen.

11.0. Schutzgebiete und Biotope

11.1. Regionalplan 12 Donau - Wald

Der Bereich der Änderung Gsenget und seine weitere Umgebung liegen weder in Vorbehalts- oder Vorranggebieten des Regionalplans.

11.2. Schutzgebiete des Naturschutzes

Das Änderungsgebiet Gsenget liegt im Naturpark Bayerischer Wald.

Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes 00547.01 Bayerischer Wald verläuft durch das Planungsgebiet (die Herausnahme wird von der Gemeinde beantragt).

Naturschutzgebiete, Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH) und Vogelschutzgebiete (SPA) sind nicht vorhanden.

11.3. Biotopkartierung Bayern Flachland

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Änderungsplans Gsenget liegen keine amtlich kartierten Biotope. Nördlich, östlich und südlich sind folgende Biotope (bzw. Teilflächen) erfasst und im nachfolgend in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan dargestellt:

FL 7248-0105-001 Baumhecke, Feuchtwald und Naßwiesen nördlich von Gsenget.

TF01: Die Biotopfläche liegt im Quellbereich eines kleinen, regulierten Baches. Im Norden der Teilfläche befindet sich eine Gehölzreihe aus Schwarzerlen. Die Krautschicht ist artenarm und nitrophil. Südlich davon weitet sich die Erlenzeile zu einem kleinen Wäldchen. Die Krautschicht besteht ebenfalls nur aus wenigen Arten wie Brennessel, Giersch, Mädesüß, Zittergrassegge oder Waldsimse. Südöstlich davon erstreckt sich im Anschluß eine wechselfeuchte Wiese mit Hochstaudenarten, Elementen der Naßwiesen und Arten des angrenzenden Wirtschaftsgrünlands. Aspektbildende Arten sind z.B. Rasenschmiele, Waldsimse, Pfeifengras, Mädesüß, Engelswurz, Großer Wiesenknopf, Gilbweiderich, Borstgras oder Schafgarbe.

FL 7248-0105-002 Baumhecke, Feuchtwald und Naßwiesen nördlich von Gsenget.

TF02-04: Kleinere und größere Naßwiesen, teilweise brachliegend, teilweise gemäht. Die Bestände sind meist angedüngt und besitzen neben den aspektbildenden Arten wie Fadenbinse und Waldsimse immer eine größere Anzahl anspruchsvollerer Arten, so z.B. Wiesenfuchsschwanz, Glatthafer, Knäuelgras, Große Pimpinelle oder Weißklee.

FL 7248-0094-005 Feldgehölz und Hecken nördlich von Gsenget.

TF02-04: Schmale, artenarme Strauchhecken mit Pioniergehölzdominanz.

FL 7248-0107 Feldgehölz und Hecken nördlich von Gsenget.

Nach Süden abfallender Geländeumbruch mit erodierten, vegetationslosen Erdaufschlüssen im Nordwestteil des Biotops. Nach Osten beginnen verschiedene Gehölzsukzessionsstadien mit Birken, Zitterpappeln, Salweiden und einzelnen Fichten, wobei die älteren, gebüschartigen Bestände im Randbereich angesiedelt sind. Gehölzfreie Abschnitte weisen nicht selten eine Mischung aus trockener, grasreicher Initialvegetation und Ruderalfluren auf, letztere bevorzugen die Standorte mit jüngeren Bauschuttalagerungen. Dominante Arten sind z.B. Schmalblättriges Weidenröschen, Brennessel, Ackerkratzdistel, Rotes Straußgras, Kleines Habichtskraut, Weiches Honiggras oder Beifuß. Nach Osten schließt sich ein schmaler gehölzfreier, trockener Ranken an, der einige Magerkeitszeiger aufweist, z.B. Rotschwingel, Borstgras, Silberdistel, Feldthymian oder Heidenelke.

11.4. Wasserschutzgebiete

Im Umfeld der Änderungsplanung Gsenget sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen.

12.0. Wasserwirtschaft - Grundwasser, Gewässer und Naturgefahren

12.1. Grundwasser

Bei mehreren Bohrungen bis 5 m Tiefe im Bereich des künftigen Gewerbegebietes wurde kein Grundwasser angetroffen.

12.2. Gewässer

Die nächstliegenden Vorflutgewässer sind der Kleine und Große Michelbach. Dazwischen, in der Nähe des Großen Michelbachs verläuft ein leistungsfähiger Ableitungsgraben.

Die Gewässer verlaufen wesentlich tiefer als das geplante Gewerbegebiet. Da Hangwasser nicht auszuschließen ist (von Nordwesten kommend), wird im nachfolgenden Bebauungsplan rund um das Gewerbegebiet ein 10 m breiter Grünstreifen geplant, der mittig einen ökologisch gestalteten Bachlauf beinhalten wird. Dieser dient gleichzeitig als Abfang- und als Entwässerungsgraben. Seine Ränder werden mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Der Graben, der selbst immer wieder mit Drosseln (ohne technischen Verbau, nur Erd- / Steinhügel) versehen wird, mündet in ein natürlich gestaltetes Absetz- und Sickerbecken (Erdbecken mit wechselfeuchten Zonen am Boden) im Osten des Gewerbegebietes, wo abfließendes Wasser zurückgehalten und gedrosselt in den Vorfluter übergeleitet wird. Das Becken wird als natürliches Erdbecken ohne wesentliche technische Bauteile hergestellt. Der Drosselschacht wird vollständig mit einer natürlich wirkenden Gesteins- und Kiesschüttung naturnah eingefüllt.

12.3. Naturgefahren

Wassersensible Bereiche

Der Graben östlich der Änderung Gsenget ist nach Unterquerung der Kr FRG57 wie auch der Kleine und Große Michelbach ein wassersensibler Bereich.

Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Auen und Niedermoore Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung

der Hochwassergefahr herangezogen werden. Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1 : 25 000 erarbeitet. Diese Karten enthalten keine Grundstücksgrenzen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann deshalb nicht abgelesen werden und die Darstellung der wassersensiblen Bereiche ist nur bis zu einem Maßstab von ca. 1 : 25 000 möglich.

Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen stellt das LfU an diesen Gewässern aber nicht dar.

13.0. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird im Detail im nachfolgend in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan abgehandelt.

Die Eingriffsfläche wurde wie folgt eingestuft:

Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I, intensiv genutztes Dauergrünland), oberer Wert hoher Versiegelungsgrad (Grundflächenzahl von 0,6)

Die einzelnen Schutzgüter wurden wie folgt bewertet:

- Schutzgut Mensch
geringe bis mittlere Bedeutung (durch das künftige Gewerbegebiet führt ein Feldweg, der als Wanderweg benutzt werden kann und als Feldzufahrt für anliegende landwirtschaftliche Flächen dient)
Mit der Bebauungsplanung wird hier parallel zur Erschließungsstraße ein Fuß- und Radweg eingeplant, um die fußläufige Verbindung von West nach Ost aufrecht zu erhalten. Durch die derzeitige Nutzung als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche gehen keine Emissionen, Lärm, Licht und Luftverunreinigungen von der Fläche aus.
- Schutzgut Arten- und Lebensräume
geringe bis mittlere Bedeutung (Intensivgrünland)
Auf der Fläche und in der nächsten Umgebung sind keine Biotop- oder ökologisch wertvolle Lebensräume oder Pflanzenbestände vorhanden.
- Schutzgut Boden und Fläche
mittlere Bedeutung (Boden mit hoher natürlicher Ertragsfunktion)
Es sind Braunerde und Lößlehm auf Granit und Gneis vorzufinden. Ökologisch besonders wertvolle Böden, z.B. Moore, sind nicht betroffen. Durch die geringe Versickerungsfähigkeit des Bodens fließt bei Niederschlägen Wasser in umliegende Flächen und Vorfluter.

- Schutzgut Wasser
mittlere Bedeutung (Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen durch die landwirtschaftliche Nutzung vorhanden, aber durch die geringe Sickerfähigkeit des Bodens gering)
Auf der Planungsfläche und in der näheren Umgebung sind keine Still- oder Fließgewässer vorhanden, der Flurabstand zum Grundwasser ist hoch. Aufgrund der Hanglage sind Sturzfluten von Norden nicht auszuschließen. Die Fläche ist weder Überschwemmungsgebiet, noch Wasserschutzgebiet.
- Schutzgut Klima und Luft
mittlere Bedeutung (gut durchlüftetes Gebiet, im Randbereich von Luftaustauschbahnen)
Kein Frischluftentstehungsgebiet. Keine Kaltluftschneise.
- Schutzgut Landschaftsbild
hohe Wertigkeit durch die Topographie (Bereich mit natürlichen landschaftsbildformenden, weithin sichtbaren Hanglagen (markanter Osthang), Gesamtgelände nach Süden und Osten abfallend, in einem Bereich von ca. 363 qm ist an der Kr FRG57 lediglich ein Gehölz für eine Erschließungsstraße als Straßenbegleitgrün. Ansonsten befinden sich auf der Planungsfläche keine landschaftsbildprägenden Baum- und Strauchbestände.

Entsprechend der Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (vgl. Umweltbericht) wird der Eingriff wie folgt bilanziert:

Gesamtfläche des Bebauungsplanes (ohne Sichtdreiecke)			74.360 qm
Gewerbefläche GE			
Eingriffsfläche intensiv genutztes Dauergrünland		55.552 qm	
ohne bestehendes Gewerbegebiet (Schreinerei im Südwesten der Planungsfläche)	./.	4.380 qm	
	=	51.172 qm x 3 WP =	153.516 WP
davon Gewerbefläche GE im Osten			
Zuschlag 5 WP für die Eingriffsfläche im Hangbereich (ges. 8WP)	7.640 qm x 5 WP =		38.200 WP
Verkehrflächen incl. wiederbepflanzter Böschungs- und Randbereiche			
Eingriffsfläche intensiv genutztes Dauergrünland		3.382 qm x 3 WP =	10.146 WP
Verkehrsfläche (Anschluss im Süden)			
Eingriffsfläche Straßenbegleitgrün (Gehölzhecke)		363 qm x 15 WP =	5.445 WP
Summe Eingriff			207.307 Wertpunkte

Als Minimierungsflächen werden Bestandteil des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans

- Eingrünungsfläche um das Gewerbegebiet 13.193 qm
- Trenngrün zwischen Gewerbegebiet im Westen und im Osten 1.870 qm

Im Rahmen der Bebauungsplanung werden ggf. Abschläge von den Wertpunkten festgelegt.

Ausgleich

Für die Anlage des externen Ausgleichs werden die Flächen der ehem. Kläranlage Lackenhäuser verwendet, Fl.Nrn. 112, 113 und 114 Gemarkung Lackenhäuser. Dabei werden die verschiedenen Teilbereiche (Teiche, Baum- und Strauchflächen, Wiesen und Wege) entsprechend den Vorgaben und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und Fachleuten (Biologen) bewertet und der Ausgleich festgelegt. Die Detailplanungen erfolgen in Zusammenarbeit mit einem Diplom-Biologen und der Unteren Naturschutzbehörde (Detail- und Umsetzungsplan). Darin wird auch die Wertigkeit und Aufwertbarkeit der einzelnen Flächen ermittelt. Wertpunkte des Eingriffs siehe oben. Die Aufnahme und Bewertung der externen Fläche erfolgt im Frühjahr / Sommer 2024. Im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung wird diese als Bestandteil in den Bebauungsplan aufgenommen.

Kläranlage Lackenhäuser

Der damaligen Gemeinde Lackenhäuser wurde eine neue Kläranlage wegen der Errichtung eines Campingparks vorgeschrieben. Die ehemalige Kläranlage Lackenhäuser war eine Tropfkörperanlage mit nachgeschalteten Schönungsteichen, die im Jahre 1975 erbaut wurde. Das Abwasser aus den Ortsteilen Lackenhäuser und Klafferstraß wurde zur Kläranlage Lackenhäuser geleitet. Heute steht die ehemalige Anlage als externe Ausgleichsfläche zur Verfügung.

Flächenbilanz externe Ausgleichsfläche

räumlicher Geltungsbereich gesamt		31.231 qm
davon durchquerende St 2630 (Fl.Nr. 77 T)	./.	2.317 qm
Fläche netto		28.914 qm
davon Nord (Fl.Nr. 114)		6.073 qm
bzw. Süd (Fl.Nrn. 112 und 113)		22.841 qm

	Teilbereich Nord	Teilbereich Süd
Teiche	954	5.573
Verkehrsflächen	580	1.203
Gebäude	100	0
Wiesen	4.438	10.128
geschlossener Baumbestand	0	5.940
Summen gerundet	6.073	22.841
	28.914 qm	

Der im Osten entlang fließende Gegenbach ist nicht Bestandteil der Planung.

Die Darstellung der Aufwertung der Teilbereiche und ihre Bilanzierung erfolgen nach dem Detailkonzept *Bestand und Aufwertung der Teilflächen der Kläranlage*, verfasst von ONUBE.

Ausgleich auf der externen Ausgleichsfläche gemäß ökologischer Aufwertungsbilanzierung
- wird Bestandteil des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans -

Darüber hinaus erfolgen Minimierungsmaßnahmen auch am Eingriffsort.

- ökologisch hochwertige Eingrünungsfläche mit Biotopcharakter, 10 m breit (*)
Biotopgestaltung von Erdbecken (natürliche Ausgestaltung, ohne Verbau)
mit wechselfeuchten Zonen an den Tiefpunkten und umfangreicher Bepflanzung
ca. 13.193 qm

(*) ökologisch hochwertige Ortsrandpflanzung und Grabengestaltung

Die Eingrünungsfläche weist eine Breite von 10 m auf. In der Mitte des Streifens wird ein Graben angelegt, der leicht mäandrierend ausgestaltet wird und unterschiedliche Böschungsneigungen erhält (Tiefe bis 0,80 m). Alle 10-20 m folgt in unregelmäßigen Abständen ein mit Dammkies befestigter Damm mit einem Rohrdurchlass als Drossel. Die Oberkante des Damms wird mit einer Steinschüttung als Überlauf ausgebildet. Die Dimension der Drossel wird im Rahmen der Entwässerungsplanung berechnet und festgelegt. Die Sohlen des Wasserlaufs / des Beckens sind unbefestigt und dienen auch soweit möglich der Versickerung. Die Uferbereiche dienen dem Hauptzweck der Eingrünung des Gewerbegebietes. Die Eingrünung erfolgt mittels einer zwei- bis dreireihigen Feldgehölzhecke jeweils beidseits des Grabens. Neben Laubbäumen der ersten und zweiten Wuchsklasse, wie z.B. Ahorn und Eichen, werden auch heimische Landschaftssträucher, wie z.B. Hasel, Hartriegel, Schlehe, Weißdorn, Hagebutte und Liguster als Pflanzgebot vorgegeben.

TEIL II. UMWELTBERICHT

1.0. Einleitung

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB), in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht ist ein selbständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und Anhang 1 der EU-SUP-Richtlinie). Im Folgenden werden die Belange des Umweltschutzes beschrieben und bewertet. Die erheblichen Projektauswirkungen, Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung und Ausgleichsmaßnahmen werden dargestellt.

Der Umweltbericht orientiert sich in seiner Ausführung an der Anlage 1 zum Baugesetzbuch (BauGB) und baut auf dem Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Obersten Baubehörde auf (*Der Umweltbericht in der Praxis*). Die Gliederung der Anlage 1 BauGB wurde im Punkt 2a und 2b zu einem Gliederungspunkt zusammengefasst. Dies ermöglicht eine übersichtlichere und nachvollziehbarere Darstellung der Bewertung der Umweltauswirkungen.

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Geplant ist die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Schaffung eines Gewerbegebietes im Ortsteil Gsenget (östlich des Ortes). Die Größe der Gewerbefläche beträgt ca. 55.552 qm Gewerbeflächen incl. Erschließung, ohne Eingrünung; abzüglich 4.380 qm bestehendes Gewerbegebiet = 51.172 qm neue reine Gewerbefläche. Aufgrund der topographischen Lage des geplanten Gewerbegebietes ist besonderes Augenmerk auf eine landschaftsgerechte Eingrünung des Gebietes zu legen.

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

Städtebauliche Leitlinie im Sinne der Landes- und Regionalplanung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die zu einer dauerhaften, ausgewogenen und umweltgerechten Ordnung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen führt, ohne die charakteristische Eigenart der Region zu verlieren.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete - Natura 2000-Gebiete) sind von der Planung durch eine direkte Inanspruchnahme für Bau- und Verkehrsflächen nicht betroffen. In der nachfolgenden Tabelle sind die wesentlichen, in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele aufgeführt, die hinsichtlich der Schutzgüter von Bedeutung sind. Auch ist die Art ihrer Berücksichtigung in der Bauleitplanung dargestellt.

Fachgesetze und Fachpläne	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung im Bauleitplan
Landesentwicklungsprogramm Bayern, Regionalplan 12 Donau-Wald	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung ziehen eine Anpassungspflicht nach § 1 (4) BauGB nach sich. ▪ Gem. LEP 3.1. soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden. ▪ Vorhandene Potentiale der Innenentwicklung sind vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn kein Potential der Innenentwicklung zur Verfügung steht (LEP 3.22). ▪ Eine Ziersiedelung soll vermieden werden. 	<p>Grundlage der Planung war zunächst die schwierige Standortsuche, vgl. auch Kap. Standortsuche der Begründung, mit der Beachtung der Topographie, dem Ausschluss von Waldflächen und dem Anbindegebot des LEP.</p> <p>Eine grundsätzliche Alternative ist die Nullvariante, also die weitere landwirtschaftliche Nutzung der überplanten Fläche. Planerisches Ziel der Gemeinde ist es aber, langfristig Betriebsstandorte zu sichern und Arbeitsplätze zu erhalten.</p> <p>Die Ausweisung des Gewerbegebietes erfolgt im Anschluss an einen bestehenden Gewerbebetrieb. Damit kann eine nachhaltige Siedlungsentwicklung gerade noch angenommen werden, wobei das geplante Gewerbegebiet mit ca. 5,1 ha reine Gewerbefläche (räumlicher Geltungsbereich incl. Eingrünung ca. 8 ha) verhältnismäßig groß dimensioniert ist. Nachdem auch der bestehende Betrieb (Schreinerei) erweitert und der gemeindliche Bauhof hierher verlegt werden soll und weitere konkrete Anfragen nach Gewerbebaugrund der Gemeinde vorliegen, sind bereits ca. 4 ha verplant. Die weitere Fläche ist als Vorhaltung angemessen anzusehen. Zum Bauleitplanverfahren wurde eine umfassende Analyse geeigneter Standorte im Gemeindegebiet vorgenommen, wobei die schwierigen topo-</p>

		<p>graphischen Gegebenheiten, die Biotope und Schutzgebietsgrenzen beachtet werden mussten. Wegen fehlender Möglichkeiten einer Weiterentwicklung ausgewiesener Flächen bzw. fehlender Verfügbarkeit von Flächen wurde der hiermit überplante Bereich gegenwärtig als einzige Möglichkeit gesehen.</p> <p>Die Planung entspricht der städtebaulichen Absicht der Gemeinde und dient ihrer langfristigen nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Infrastruktur ist angrenzend vorhanden und aufnahmefähig. Die grundsätzlichen Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt, die Planung fußt auf einer städtebaulichen Konzeption und führt nicht zu einer weiteren Zersiedelung der Landschaft.</p>
<p>BlmSchG, TA Lärm, DIN 18005, 16. BlmSchV, 18. BlmSchV GIRL</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse ▪ Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete ▪ Beachtung des Trennungsgrundsatzes 	<p>Im direkten Umfeld befindet sich Wohnnutzung (ca. 100 m Entfernung). Gesunde Arbeitsverhältnisse sind bei Einhaltung der technischen Anforderungen gegeben.</p> <p>Zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Festsetzungen im Bebauungsplan dies verhindern.</p> <p>Um den Zielen des Immissions schutzes nachzukommen (Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen) wurde in der Entwurfsplanung die geplante Zufahrt über die Kr FRG8 aufgegeben (vgl. Vorentwurf) und eine neue Zufahrt von der Kr FRG57 geplant, was der Entlastung der Kreuzung der beiden Kreisstraßen durch ein- und abbiegende Fahrzeuge mit ihren Emissionen (Lärm und Abgase) dient.</p> <p>Es sind nach derzeitiger Einschätzung keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>

Fachgesetze und Fachpläne	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung im Bauleitplan
BBodSchG, BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sparsamer und schonender Umgang mit Boden ▪ Begrenzung der Versiegelung ▪ nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion ▪ Schutz natürlicher Bodenfunktionen und der Archivfunktionen der Böden, insbesondere solcher Böden mit besonderen Funktionen ▪ Vorsorgemaßnahmen gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden 	<p>Im Bebauungsplan sind Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz enthalten. Die geologischen Verhältnisse wurden erkundet. Der geotechnische Bericht wird dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.</p> <p>Es werden keine Böden mit besonderer Funktionsbedeutung, z.B. Moorböden, oder Böden mit hoher Wasserspeicherkapazität beansprucht.</p> <p>Die zusätzliche Flächenversiegelung wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan begrenzt, z.B. umfangreiche Begrünung anstelle unnötig befestigter Flächen, Ausführung von Stellplätzen in wasserdurchlässigen Belägen, Beschränkung der Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß, Erschließung so, dass von einer Verkehrsfläche aus möglichst viele Betriebe angegliedert werden, um die Verkehrsflächen soweit möglich zu beschränken.</p>
WHG, BauGB, BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundwasser- und Fließgewässerschutz ▪ Beseitigung von Abwasser ohne die Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit ▪ Berücksichtigung der Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete ▪ Erhaltung der Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen ▪ Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge ▪ Schutz von Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung 	<p>Der Grundwasserabstand ist groß. Es sind keine Oberflächengewässer (weder Still- noch Fließgewässer) betroffen. Zu den nächstgelegenen Bächen besteht ein großer Abstand.</p> <p>Die Gewerbebauten werden an den Schmutzwasserkanal angeschlossen. Es sind keine Überschwemmungsgebiete betroffen.</p> <p>Zum Schutz vor Sturzfluten wird um das Gewerbegebiet ein biotopartig ausgeführter Graben angelegt.</p> <p>Oberflächenwasser wird soweit möglich versickert, der Rest wird mit Rückhaltung zum Vorfluter geleitet (auch für jedes Baugrundstück).</p> <p>Es sind keine Wasserschutzgebiete betroffen. Die Fläche ist kein Trinkwassereinzugsgebiet.</p> <p>Dem überplanten Gebiet kommt aufgrund seiner Lage und seiner derzeit ausgeübten Nutzung keine besondere Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet zu. Es sind keine Kaltluftabzugschneisen betroffen.</p> <p>Die geplante Nutzung führt nicht zur Inanspruchnahme anderer für das Klima bedeutender Flächen.</p>

Fachgesetze und Fachpläne	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung im Bauleitplan
BayWaldG, Waldfunktionsplan Bayern	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt der Schutz-, Nutz- und Erholungsfunktion sowie der Bedeutung für die biologische Vielfalt von Wäldern 	<p>Waldflächen wurden bereits bei der Standortwahl ausgeschlossen. Auch in der näheren Umgebung des Planungsraums sind keine ökologisch bedeutenden Waldflächen betroffen, auf die das Gewerbegebiet, z.B. durch Emissionen, negatives Einwirken hat.</p> <p>Aufgrund der Standortwahl können sämtliche Waldflächen in der Gemeinde erhalten werden.</p> <p>Durch die Planung werden auch keine angrenzenden Waldflächen beeinträchtigt.</p>
BNatSchG, BayNatSchG, BArtSchV, FFH-Richtlinien	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. ▪ Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. ▪ Erhaltung und Schutz geschützter Tier- und Pflanzenarten. 	<p>Die durch die Planung entstehenden Eingriffe in Natur / Landschaft werden auf Ebene des Flächennutzungsplans untersucht und überschlägig bilanziert. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden bestimmt.</p> <p>Die Planungsfläche liegt im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Die Herausnahme wird beantragt. Biotop werden nicht berührt.</p> <p>Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutz-Richtlinien) sind von dieser Planung nicht betroffen.</p> <p>Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Umwelt, für eine umfangreiche Ein- und Durchgrünung und eine Begrenzung der Höhenentwicklung von Gebäuden getroffen, um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren.</p>
BauGB i.V.m. BNatSchG (Eingriffsregelung)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. 	<p>Das Vermeidungsgebot wird soweit wie möglich beachtet. Lediglich das Landschaftsbild wird beeinträchtigt, wobei im gesamten Gemeindegebiet aufgrund der Topographie der Standort noch der bestmögliche war. Dies wird aber durch die umfangreiche Eingrünung minimiert.</p> <p>Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes wird aber bestmöglich geschont.</p> <p>Die durch die Planung hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung überschlägig bilanziert. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die den Eingriff minimieren (z.B. umfangreiche Ein- und Durchgrünung, sickerfähige Beläge, Freihalten einer markanten Geländekuppe als Grünfläche).</p>

Fachgesetze und Fachpläne	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung im Bauleitplan
BayDSchG	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege 	<p>Das Baudenkmal im Südwesten der Planungsfläche (Wegkapelle) wird durch die Planung nicht weiter zusätzlich beeinträchtigt. Blickbeziehungen werden nicht unterbrochen. Die Kapelle ist von den Kreisstraßen aus weiterhin uneingeschränkt zu sehen.</p> <p>Bodendenkmäler sind im Denkmalatlas im Planungsbereich nicht verzeichnet. Im Bebauungsplan wird auf Art. 8 BayDSchG hingewiesen.</p>
ABSP FRG	<p>Lage im Naturraum 409-B Jandelsbrunn-Wegscheider Hügelland</p> <p>Übergeordnete Ziele und Maßnahmen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Erhalt und weitere Verbesserung der Fließgewässer zur Sicherung teilweise bayernweit bedeutsamer Lebensräume und Artvorkommen. 2. Erhalt und Optimierung der wenigen hochwertigen Feuchtgebiete und Heckenkomplexe, Wiederausdehnung extensiv genutzter, strukturreicher Lebensraumkomplexe. 3. Erhöhung der Strukturvielfalt und Abpufferung bestehender wertvoller Biotope in den intensiver landwirtschaftlich genutzten Bereichen. <p>Schwerpunktgebiete des Naturschutzes [im Planungsgebiet keine]</p> <p>Ziele und Maßnahmen außerhalb von Schwerpunktgebieten [auszugsweise, soweit hier zutreffend]</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Erhöhung der Heckendichte bzw. Wiederaufbau eines Netzes aus Hecken und mageren Rainen und Ranken in den übrigen landwirtschaftlich genutzten Bereichen (u. a. Klafferstraß, Gsenget), Sicherung der verbliebenen Magerrasenreste 3. Erhalt aller Feuchtgebietsreste durch Ausweisung von Pufferzonen und Durchführung von Pflegemaßnahmen, Vernetzung der Bestände über die kleinen Bachtäler 4. Anlage von Kleingewässern 	<p>Die Planung beachtet die übergeordneten Ziele und Maßnahmen des ABSP für den Naturraum.</p> <p>Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises weist für das Planungsgebiet kein Schwerpunktgebiet des Naturschutzes aus. Das Schwerpunktgebiet 'W - Bachsystem Michelbach' wird nicht tangiert.</p> <p>Die Ziele und Maßnahmen außerhalb von Schwerpunktgebieten im betroffenen Naturraum werden beachtet und unterstützt (als Festsetzungen im Bebauungsplan: Pflanzgebote, Sicker- und Absetzbecken).</p> <p>Die Fläche wurde so gewählt, dass keine Feuchtgebiete und Heckenkomplexe betroffen sind. Bayernweit bedeutsame Lebensräume und Artenvorkommen werden nicht berührt (ausreichend Abstand zu den Bächen im Osten und den Biotopen im Norden). Mit der breiten, biotopartig gestalteten Eingrünung können bedingt strukturreiche Lebensraumkomplexe hergestellt werden (Hecken- und Feldgehölzstrukturen mit Gehölzsaum, z.B. Hochstauden zwischen Gehölze und Flurgrenze). Mit den Ausgleichsmaßnahmen werden strukturreiche Lebensraumkomplexe gesichert und neu geschaffen. Eine externe Ausgleichsfläche wird entsprechend einem Gutachten eines Diplom-Biologen aufgewertet.</p>
Flächennutzungsplan Neureichenau, Teilflächennutzungsplan Lackenhäuser	<p>Darstellung des Änderungsbereichs derzeit als Fläche für die Landwirtschaft.</p> <p>Darstellung des Änderungsbereichs derzeit als Fläche für Ver- und Entsorgung (Kläranlage).</p>	<p>Der Flächennutzungsplan wird als vorbereitender Bauleitplan für diese Bereiche geändert. Fläche für die Landwirtschaft wird Gewerbegebiet mit Eingrünung. Ausgleichsflächen werden dargestellt.</p>

2.0. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Untersuchung beschränkt sich im Wesentlichen auf den Änderungsbereich und seine unmittelbare Umgebung. Die Betrachtung und Einstufung des Gebiets erfolgt durch eigene Erhebungen (Ortseinsicht) und einer daraus folgender Bestandsanalyse, durch Einsicht in die einschlägigen Datenbanken und Informationssysteme sowie in den Flächennutzungsplan der Gemeinde. Fachgutachten, wie der geotechnische Bericht oder das immissionsschutztechnische Gutachten fließen in die Betrachtung mit ein. Anhand der landschaftsökologischen Funktionen wurde die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber eventuellen nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet. Die Beschreibung des Bestands und die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt schutzgutbezogen. Auf der Grundlage der Beschreibung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erfolgt eine schutzgutbezogene Bewertung durch eine Einschätzung der Eingriffsschwere nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit. Hierbei sind zusätzlich auch Wirkungen in verschiedenen zeitlichen Dimensionen zu berücksichtigen: zeitlich begrenzte (vorübergehende) und dauerhafte Wirkungen, Auswirkungen während der Bauzeit und während des Betriebs. Diese Prognose ermöglicht die Einschätzung der Projektauswirkungen bei Durchführung der Flächennutzungsplanänderung. Die Bewertung des Eingriffes erfolgt unter der Voraussetzung, dass die geforderten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen möglichst vorgezogen umgesetzt werden. Das Ergebnis ist nachfolgend zusammengefasst.

Schutzgut Mensch – Lärm- und Luftreinhaltung; Erholung und siedlungsnaher Freiraum			
Beschreibung der Ausgangssituation			
Die Fläche wird gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt. Von der Fläche gehen ggf. geringe Emissionen durch Düngung aus. Durch die Planungsfläche führt ein Feldweg, der gelegentlich als Wanderweg genutzt wird und als landwirtschaftliche Zufahrt zu den angrenzenden Feldern führt.			
Baubedingte Auswirkungen - vorübergehend			
Die Planungsfläche wird nicht direkt von Wohnbebauung begrenzt. Auf der Baufläche selbst sind keine Wohngebäude vorhanden. Die Erschließung und Bebauung des Gewerbegebietes ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen verbunden (Baustellenverkehr). Durch die Planungsfläche verläuft ein Feldweg, welcher der Erschließung angrenzender Flächen für die Landwirtschaft dient. Diese Wegeverbindung hat auch eine Bedeutung für die Freizeit und Erholung. Darüber hinaus hat die Fläche keine Bedeutung für den Menschen. Der Eingriff wird als mittel erheblich bewertet.			
Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen - dauerhaft			
Durch die Planung werden neue Gewerbestandorte geschaffen, was die Arbeitsplatzsituation in der Gemeinde verbessert. Der nach der Verwirklichung der Planung nicht mehr existierende Feldweg wird ersetzt durch eine Notzufahrt zwischen der Kapellenstraße im Osten und dem neuen Wendehammer im Gewerbegebiet. Parallel dazu wird ein Fuß- und Radweg angelegt. Die Notzufahrt dient auch dem landwirtschaftlichen Verkehr, um die hinterliegenden Felder und Wiesen erreichen zu können. Vom Wendehammer aus, an dem auch eine Grünfläche mit Aussichtspunkt angegliedert ist, führt die Erschließungsstraße zur Kr FRG57 im Süden. Die Erschließungsstraße wird deshalb so geführt, um die Kapellenstraße / Kr FRG8 vom Ziel- und Quellverkehr des Gewerbegebietes zu schonen und auch Anlieger (allerdings etwas entfernt) vor Staub und Immissionen zu schützen. Um die Anlieger dauerhaft von negativen Einwirkungen des neuen Gewerbegebietes zu schützen, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnis in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Damit können schädliche Umweltauswirkungen auf die Umgebung vermieden werden. Dazu werden auch Lärmkontingente festgesetzt.			
Ein zusätzlicher Schutz für den Menschen erfolgt durch die umfangreiche Eingrünung. Damit werden langfristig sowohl störende Einblicke auf das Gewerbegebiet vermieden, als auch Blendwirkungen durch Beleuchtungen gemindert. Die Eingrünung dient dem Schutz vor Staub- und Schadstoffen aus dem Gewerbegebiet für die angrenzende Wohnbebauung, wobei die nächstliegenden Wohngebäude ca. 100 m entfernt stehen. Die Eingrünung und der Graben soll vorgezogen umgesetzt werden. Der Eingriff wird als mittel erheblich bewertet.			
Zusammenfassung der Erheblichkeit der Auswirkungen			
Schutzgut Mensch -	baubedingte Auswirkungen -vorübergehend-	anlagebedingte betriebsbedingte Auswirkungen -dauerhaft-	Gesamt- erheblichkeit
Lärm- und Luftreinhaltung	mittel	mittel	mittel
Erholung, siedlungsnaher Freiraum	mittel	mittel	mittel

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Beschreibung der Ausgangssituation

Die überwiegende Planungsfläche ist gegenwärtig intensiv genutztes Dauergrünland. Vorkommen wiesenbrütender Vogelarten sind nicht bekannt. Auch sind keine anderen besonders schützenswerte Tier- oder Pflanzenarten bekannt. Im Süden befindet sich an der Kreisstraße eine Landschaftshecke als Straßenbegleitgrün, die mit dem Bau der Kreisstraße angelegt wurde. Sie dient v.a. der Eingrünung und dem ökologischen Ausgleich dieses Straßenbaus. Besonders schützenswerte Tier- oder Pflanzenarten wurden auch hier nicht gefunden. Im Südwesten der Planungsfläche befindet sich eine Schreinerei, deren Betriebsfläche fast vollständig versiegelt ist. Zum Bau geforderte Eingrünungsflächen wurden nicht angelegt. Somit hat die gesamte überplante Fläche nur eine geringe bis mittlere Bedeutung für Fauna und Flora. Bestehende Wiesenflächen werden jedoch verringert, wobei die Artenvielfalt der Wiese aufgrund der bei der Bestandsaufnahme vorgefundenen intensiven Nutzung gering ist. Etwa 360 qm Heckenstrukturen gehen für die Erschließung verloren, sie sind aber in der Eingriffsbilanzierung enthalten.

Die potentielle natürliche Vegetation des Standorts ist *R1 - Beerstrauch-Tannenwald im Komplex mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Torfmoos-Fichtenwald.*

Baubedingte Auswirkungen - vorübergehend

Da auf der Gesamtfläche keine besonderen Tier- und Pflanzenarten zu finden sind, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut nur von mittlerer Erheblichkeit. Die vorhandene Wiesenvegetation wird jedoch zerstört.

Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen - dauerhaft

Dauerhaft gesehen geht die überplante Fläche für die Entwicklung von Pflanzen- und Tierarten in ihrer bisherigen Form verloren. Dafür werden umfangreiche Neupflanzungen zur Eingrünung im nachfolgenden Bebauungsplan festgesetzt, ebenso zur Durchgrünung des Gewerbegebietes mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern. Der Eingriff wird als mittel erheblich bewertet.

Zusammenfassung der Erheblichkeit der Auswirkungen

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen -vorübergehend-	anlagebedingte betriebsbedingte Auswirkungen -dauerhaft-	Gesamt- erheblichkeit
Pflanzen und Tiere	mittel	mittel	mittel

Schutzgut Boden			
<p>Beschreibung der Ausgangssituation Der Boden ist bei der Eingriffsfläche Standort für eine landwirtschaftliche Nutzung sowie Lebensgrundlage für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen. Nach der digitalen geologischen Karte von Bayern liegt das Bebauungsplangebiet im System Karbon bis Perm, Supergruppe Variszische Magmatite, Gruppe Plutonite; die geologische Einheit ist Granit feinkörnig variszisch (Grf). Der nordöstliche Bereich zählt zur geologischen Einheit Fließerde pleistozän. Die Übersichtsbodenkarte Bayern teilt das Bebauungsplangebiet auf in</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 744 Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-) Lehm (Lösslehm, Granit oder Gneis) - überwiegender Teil ▪ 743 Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-) Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) - nördlicher Teil ▪ 770 Bodenkomplex: Vorherrschend Pseudogley, gering verbreitet Gley aus skelettführendem (Kryo-) Lehm bis Gruslehm (Granit oder Gneis) selten Niedermoor aus Torf - im Nordosten <p>Um den Boden und die Auswirkungen der Planung auf den Boden und die Maßnahmen während des Baus beurteilen zu können, wurde eine geotechnische Untersuchung durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass der Boden nur wenig sickerfähig, als Baugrund aber gut geeignet ist. Es handelt sich hier aber um keine seltenen Böden, wie z.B. Moorböden, allerdings um einen unbeeinflussten naturnahen Bodenaufbau. Es sind keine besonderen Eingriffe in tiefere Bodenschichten notwendig,</p>			
<p>Baubedingte Auswirkungen - vorübergehend Aufgrund der Topographie sind während der Bauphase aufgrund der Topographie Eingriffe in den Boden zu erwarten (größere Abgrabungen für die Gebäudeerstellungen und für die Erschließung). Auch im Bereich des Anschlusses an die südliche Kreisstraße FRG57 sind größere Eingriffe in den Boden zu erwarten (oberflächlich, aber nicht in tiefere Schichten, z.B. durch Gründungen). Der Eingriff ist mittel bis hoch erheblich.</p>			
<p>Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen - dauerhaft Durch die Baumaßnahme wird dauerhaft Boden versiegelt, er geht damit dauerhaft für die landwirtschaftliche Nutzung verloren. Durch die Planung gehen aber keine besonderen Bodenarten verloren, wie z.B. Moorböden, oder Böden mit hoher Filterleistung. Der Eingriff ist mittel erheblich.</p>			
Zusammenfassung der Erheblichkeit der Auswirkungen			
Schutzgut	baubedingte Auswirkungen -vorübergehend-	anlagebedingte betriebsbedingte Auswirkungen -dauerhaft-	Gesamt- erheblichkeit
Boden	mittel bis hoch	mittel	mittel

Schutzgut Wasser			
<p>Beschreibung der Ausgangssituation Auf der Planungsfläche befinden sich keine Fließ- und Stillgewässer. Die nächsten Gewässer sind der Kleine und Große Michelbach mit einem dazwischen von Nord nach Süd fließenden Graben östlich der Planungsfläche. Der Flurabstand zum Grundwasser ist hoch - Grabungen bis 5 m Tiefe ergaben kein Grundwasser. Es handelt sich um eine Fläche mit geringer Versickerungsleistung, von der aufgrund ihrer geringen Sickerfähigkeit und Hanglage ein Eintragsrisiko von Nährstoffen durch Düngung in angrenzende Flächen ausgeht.</p>			
<p>Baubedingte Auswirkungen - vorübergehend Vorübergehend kann es während der Bauphase zu Verunreinigungen und Eintrag von verschmutztem Oberflächenwasser in den Boden kommen. Durch die Baumaßnahmen sind keine Grundwasserabsenkungen zu erwarten. Ein Eingriff in das Grundwasser ist nicht notwendig. Insgesamt ein Eingriff von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.</p>			
<p>Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen - dauerhaft Durch die Hanglage sind von Nordwesten kommend Sturzfluten nicht auszuschließen. Um das Oberflächenwasser vom Gewerbegebiet möglichst schadlos ableiten zu können, wurde um das gesamte Gewerbegebiet ein Graben geplant. Er soll nicht nur der innerörtlichen Entwässerung und Ableitung des Oberflächenwassers in ein Rückhalte- und Sickerbecken dienen, sondern im nördlichen und westlichen Bereich bei Sturzfluten das aus diesen Richtungen zufließende Wasser möglichst schadlos um das Gewerbegebiet zu leiten. Da die Sickerfähigkeit des Bodens gering ist, ist aufgrund der Hanglage bereits jetzt mit einer erhöhten Einleitung von Oberflächenwasser in angrenzende Flächen zu rechnen. Mit der Anlage von Rückhalteeinrichtungen für das gesamte Gewerbegebiet (einschl. für jede Baufläche extra) ist nicht mit weiterem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Um während der Bauphase Schutz vor Sturzfluten zu haben, sollte der Graben und das Rückhalte- und Sickerbecken allerdings vor Baubeginn der Erschließungseinrichtungen und der Gebäude angelegt werden. Auch dauerhaft ist keine Grundwasserabsenkung oder ein Eingriff in das Grundwasser zu erwarten. Der Eingriff ist von mittlerer Erheblichkeit. Schmutzwasser - Das Gewerbegebiet wird an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Da die Kapazität der Kläranlage begrenzt ist, wurden im Bebauungsplan besonders abwasserintensive Betriebe definiert und ausgeschlossen.</p>			
Zusammenfassung der Erheblichkeit der Auswirkungen			
Schutzgut Wasser -	baubedingte Auswirkungen -vorübergehend-	anlagebedingte betriebsbedingte Auswirkungen -dauerhaft-	Gesamt- erheblichkeit
Oberflächenwasser und -abfluss	gering bis mittel	mittel	mittel
Grundwasser	gering bis mittel	mittel	mittel

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung der Ausgangssituation

Die überplante Fläche ist kein wesentliches Kaltluftentstehungsgebiet.
Sie ist ein gut durchlüftetes Gebiet am Rande von Luftaustauschbahnen.
Es gibt das ganze Jahr hohe Niederschläge.
Das Planungsgebiet ist durch zwei angrenzende Kreisstraßen vorbelastet.

Baubedingte Auswirkungen - vorübergehend

Vorübergehend entstehen während der Baumaßnahmen durch den Baubetrieb und den eingesetzten Baumaschinen Emissionen, die v.a. die westlichen und südlichen Anwohner erreichen können. Auch an der Zufahrtsstraße entstehen durch den Lieferverkehr Beeinträchtigungen. Um aber v.a. Lärmemissionen im Kreuzungsbereich der beiden Kreisstraßen zu vermeiden, soll die neue Anbindung an das Verkehrsnetz an die südliche Kr FRG57 hergestellt werden, bevor mit dem Bau von Gewerbebetrieben begonnen wird (vorgezogene Maßnahme Erschließung). Eingriff von mittlerer Erheblichkeit.
Lichtemissionen - Da es während der Bauzeit nachts zu Lichtemissionen kommen kann, ist der Baubetrieb möglichst während der Tageszeit durchzuführen. Eingriff von mittlerer Erheblichkeit.
Staubemissionen - Um Staubemissionen während der Bauzeit auf die Wohnbebauung zu verringern, sollte die Pflanzung um das Gewerbegebiet vorgezogen angelegt werden. Eingriff von mittlerer Erheblichkeit.

Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen - dauerhaft

Lärmemissionen

Durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben können Lärmemissionen entstehen. Um Auswirkungen auf die im Süden und Westen vorhandene Wohnbebauung zu vermeiden, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und daraus resultierend im Bebauungsplan Lärmkontingente festgesetzt. Lärmkontingente können hier festgesetzt werden, da die Gemeinde Neureichenau auch über Gewerbegebiete ohne Lärmkontingente verfügt. Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung war, dass bei Einhaltung der Lärmkontingente keine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung erfolgt. Zudem sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes besonders lärmintensive Betriebe ausgeschlossen. Um Lärmemissionen durch einfahrende und abbiegende Fahrzeuge im Einmündungsbereich der Kreisstraße FRG8 in die FRG57 zu vermeiden, wird die Erschließung von diesem Einmündungspunkt, der nahe der südlichen und westlichen Wohnbebauung liegt, nach Osten verschoben. Die neu geplante Einmündung liegt zudem tiefer, so dass damit eine weitere Lärminderung eintritt. Durch den bestehenden Gewerbebetrieb ist jedoch bereits jetzt eine Lärmemission gegeben. Eingriff von mittlerer Erheblichkeit.

Lichtemissionen

Nach und während dem Bau der Gewerbebetriebe ist mit Lichtemissionen zu rechnen. Insbesondere die südlich und westlich befindliche Wohnbebauung kann davon betroffen sein. Die Auswirkungen werden jedoch durch die auch der Eingrünung und der Schadstofffilterung dienenden anzulegenden Landschaftspflanzung um das gesamte Gewerbegebiet vermindert.

Durch die Beleuchtung der Betriebe und der Straßenbeleuchtung entlang der Erschließungsstraße kann es zu negativen Auswirkungen auf die Insektenwelt kommen. Deshalb wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass insektenfreundliches Licht zu verwenden ist. Der Begründung zum Bebauungsplan ist eine Publikation zur Lichtverschmutzung mit Hinweisen zur Beachtung beigefügt.

Eingriff von mittlerer Erheblichkeit.

Klima

Durch die Versiegelung der Fläche durch Verkehrsflächen um die Gebäude wird die Aufheizung der Fläche erhöht. Dies führt zu einem Absinken der relativen Luftfeuchtigkeit. Über den versiegelten Flächen entstehen trockenere Luftpakete.

Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen erhöht sich die Schadstoffbelastung der Luft.

Durch die Hanglage (jedoch keine Kaltluftabzugsschneise) gelangen mit dem Luftaustausch Schadstoffe in angrenzende Flächen.

Die Beeinträchtigungen werden aber mit einer umfangreichen Eingrünung und zusätzlich im Bebauungsplan festgesetzten umfangreichen Durchgrünungen für jedes Baugrundstück minimiert. Zudem werden durch Ausschluss von umweltschädlichen Betrieben im Bebauungsplan, z.B. mit erhöhtem Schadstoffausstoß, die Auswirkungen auf das Klima reduziert. Eingriff von mittlerer Erheblichkeit.

Zusammenfassung der Erheblichkeit der Auswirkungen			
Schutzgut	baubedingte Auswirkungen -vorübergehend-	anlagebedingte betriebsbedingte Auswirkungen -dauerhaft-	Gesamt- erheblichkeit
Klima und Luft	mittel	mittel	mittel
Schutzgut Landschaftsbild			
<p>Beschreibung der Ausgangssituation Bei der Planungsfläche handelt es sich um einen Südosthang, der weithin sichtbar ist und etwa östlich der Mitte stärker nach Osten abfällt. Der Hangbereich, insbesondere der nach Osten abfallende Bereich, ist landschaftsbildprägend und weithin einsehbar. Im Südwesten des Planungsgebietes befindet sich eine Schreinerei, dessen vorgeschriebene Eingrünung nicht ausgeführt wurde. Dies führt bereits jetzt zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Der überwiegende Teil dessen Freiflächen ist befestigt.</p>			
<p>Baubedingte Auswirkungen - vorübergehend Während der Baumaßnahme ist der Baubetrieb mit offenen Bauflächen, Baumaschinen etc. weithin einsehbar. Dies führt zu einer hohen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Der Eingriff ist von hoher Erheblichkeit.</p>			
<p>Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen - dauerhaft Dauerhaft ist die Planungsfläche weithin einsehbar. Die Gewerbebetriebe beeinflussen das Landschaftsbild negativ, v.a. in den Anfangsjahren bis die Eingrünung wirken kann. Der Eingriff ist von hoher Erheblichkeit.</p>			
Zusammenfassung der Erheblichkeit der Auswirkungen			
Schutzgut	baubedingte Auswirkungen -vorübergehend-	anlagebedingte betriebsbedingte Auswirkungen -dauerhaft-	Gesamt- erheblichkeit
Landschaftsbild	hoch	hoch	hoch
Schutzgut Kultur- und Sachgüter			
<p>Beschreibung der Ausgangssituation Auf der Planungsfläche selbst befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Im Südwesten, außerhalb des überplanten Gebiets steht eine denkmalgeschützte Kapelle. Sie ist von den neu geplanten Bauflächen durch eine bestehende Schreinerei getrennt.</p>			
<p>Baubedingte Auswirkungen - vorübergehend Für Bau- und Bodendenkmäler sind keine baubedingten Auswirkungen zu erwarten. Auch für die im Südwesten des Planungsgebietes erfasste denkmalgeschützte Wegkapelle sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Der Eingriff ist gering.</p>			
<p>Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen - dauerhaft Auch dauerhafte neue negative Auswirkungen auf Bau- oder Bodendenkmäler sind, bis auf den bestehenden Schreinereibetrieb, nicht zu erwarten. Der Eingriff ist gering.</p>			
Zusammenfassung der Erheblichkeit der Auswirkungen			
Schutzgut	baubedingte Auswirkungen -vorübergehend-	anlagebedingte betriebsbedingte Auswirkungen -dauerhaft-	Gesamt- erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern sind gegeben. So bestehen Wechselwirkungen bei der Gewerbeausweisung durch Versiegelung zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen. Es ergeben sich durch diese Wechselwirkungen jedoch keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen, die gesondert darzustellen sind.
--

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

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden und die Gemeinde Neureichenau müsste anderweitig einen Gewerbestandort suchen. Eine Veränderung der Pflanzen- und Tierwelt sowie der Nutzung als intensives Dauergrünland wäre nicht zu erwarten. Der Boden hätte weiterhin seine Funktion für Niederschlagswasser; dieses würde weiterhin nur teilweise über den belebten Oberboden versickern. Durch die Hanglage und die geringe Sickerfähigkeit des Bodens würde weiterhin Oberflächenwasser in angrenzende Flächen gelangen. Durch die landwirtschaftliche Nutzung wäre aber auch der Eintrag von Dünger weiterhin nicht auszuschließen. Der Einfluss auf das Grundwasser wäre jedoch durch die geringe Sickerleistung des Bodens und die Hanglage gering. Das Landschaftsbild würde nicht verändert, insbesondere der markante Osthang würde weiterhin das Landschaftsbild prägen.

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

4.1. Vermeidung und Verringerung

für Ökologie, Landschaftsbild und Wasser

- umfangreiche Eingrünung, um das GE in die Landschaft einzubinden (allseitig)
- Eingrünung als Biotopentwicklungsfläche um leicht mäandrierenden Graben auf drei Seiten, wobei der Graben gleichzeitig Oberflächenwasser auch aus dem nördlichen Hangbereich aufnimmt. Die Pflanzung erfolgt beidseitig 2-3-reihig mit heimischen standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern mit angrenzender Saumvegetation bis jeweils an die Grundstücksgrenzen heran
- Entwicklung zu einer artenreichen Gebüsch- und Heckenlandschaft mit Gehölzen und Gehölzsaum
- eine weitere Eingrünung für jedes Baugrundstück zur gemeindlichen Eingrünung und Ausgleichsmaßnahme wird im nachfolgenden Bebauungsplan festgelegt (weitere mind. 3-reihige Gehölzpflanzung zur gemeindlichen Ausgleichsfläche)
- Abzäunung des Gewerbegebietes direkt an den Gewerbeflächen, so dass die gesamte 10 m breite Grünfläche zur freien Landschaft hin offen und ohne Einzäunung ist
- Anbindung der Gehölzflächen um das Gewerbegebiet mit den Eingriffsflächen an der Kreisstraße (langfristige Verbindung der Gehölzflächen um das GE mit den Gehölzflächen an der Kr FRG57 und den Biotopen nördlich des GE (Biotopverbundaufbau))
- umfangreiche Eingrünung der Böschungen bei der neuen Zufahrt im Süden mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- Aussparen des Höhenrückens zwischen flacherem Gelände und Osthang und Anlage einer breiten Landschaftspflanzung, um den Hochpunkt des Geländeerückens von Bebauung freizuhalten, mit Gehölzsaum
- Versickerung von Oberflächenwasser - soweit möglich - vor Ort für jedes Baugrundstück über den belebten Oberboden
- weitere Rückhaltung von Oberflächenwasser vor Ort mit Einleitung bei vorheriger Drosselung auf den Baugrundstücken selbst in den Vorfluter, sofern Niederschlagswasser nicht versickert (ein Entwässerungskonzept ist für jedes Baugrundstück im Rahmen der Eingabeplanung vorzulegen); für die Rückhaltung muss die ungünstigste mögliche Sickerfähigkeit des Bodens angenommen wer-

den, um ausreichend Sicherheit bei der Regenwasserbeseitigung zu erreichen (hierfür wird eine eigene wasserrechtliche Genehmigung beantragt)

zum Immissionsschutz und Verkehr

Die Verkehrsanbindung wurde von der Kr FRG8 auf die Kr FRG57 verlegt. Damit wird der Kreuzungspunkt der beiden Kreisstraßen entschärft und die Geräusch- und zusätzliche Abgasbelastung für die im Westen und Süden angrenzende Wohnbebauung durch ab- und einbiegende Fahrzeuge entfällt. Somit wird eine Lärm- und Abgasbelastung der südlichen und westlichen Anwohner nahe des Kreuzungsbereichs vermindert.

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um die Immissionen im Gewerbegebiet zu begrenzen; dazu wurde das Gewerbegebiet zonierte. Anzusiedelnde Betriebe werden im nachfolgenden Bebauungsplan auf nicht störende Arten beschränkt.

4.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Ausgleichserfordernis

Der Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung)" (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen StMLU, 2003) regelt die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind nur die Flächen als Eingriff zu werten, auf denen ein neues Baurecht festgesetzt wird.

Mit einer verbindlichen Bauleitplanung (nachfolgender Bebauungsplan) sind Kompensationsmaßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des baulichen Eingriffs festzusetzen. Sie wurden im Entwurf der Flächennutzungsplanänderung teilweise dem als Vorentwurf vorliegenden Bebauungsplan entnommen.

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete). Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt.

Die Ermittlung der Eingriffsfläche, die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs und der notwendige Ausgleich sind in der Begründung abgehandelt.

Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps

Gebietskategorie und Eingriffstyp (vgl. dazu auch die Begründung)

Die unbebauten, ausgleichsrelevanten Flächen innerhalb des Planungsgebiets werden als intensives, landwirtschaftlich genutztes Grünland eingestuft. Dabei wurden sowohl die Gewerbefläche als auch die Verkehrsflächen und die Grünflächen um das Gewerbegebiet angesetzt. Sie werden als intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünfläche (Wiesennutzung) mit drei Wertpunkten angesetzt. Nicht als Eingriff gewertet wurde der bestehende Gewerbebetrieb (Schreinerei) mit seinen fast vollständig versiegelten Freiflächen.

Als Eingriff wurde auch ein kleines Straßenbegleitgehölz an der Kreisstraße FRG57 bewertet (hier ist der Anschluss der Erschließungsstraße geplant).

Die gesamte Eingriffsfläche wurde mit 207.307 Wertpunkten bilanziert.

4.3. Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

4.3.1. Minimierungsmaßnahmen an der Eingriffsfläche

Der Eingriff soll am Eingriffsort durch die 10 m breite Grünfläche (zu entwickelnde Feldgehölzhecke, 2x 2-3-reihig mit innen liegendem, natürlich zu gestaltendem Graben) minimiert werden. Der Graben soll insbesondere Oberflächenwasser aus dem nördlichen Hangbereich sowie über den belebten Oberboden vorgereinigtes Oberflächenrestwasser aus den Baugrundstücken aufnehmen.

Die Grünfläche wird von den Gewerbegrundstücken abgezäunt und vorgezogen durch die Gemeinde angelegt. Sie bleibt, damit die Entwicklung zu einer Biotopfläche sichergestellt werden kann, im Eigentum der Gemeinde Neureichenau. Ähnliche Maßnahmen wurden bereits umfangreich in Dorferneuerungsverfahren, z.B. für Rückhalteflächen in der Flur vor Einleitung in den Vorfluter, als Ausgleich durchgeführt und führten zu ökologisch wertvollen Biotopen.

4.3.2. Ausgleichsmaßnahmen

Der notwendige Ausgleich (207.307 WP) wird extern durch Aufwertungsmaßnahmen an der ehemaligen Kläranlage ausgeglichen (z.B. Aufwertung bzw. Umgestaltung und Rückbau der bestehen Klärteicheinrichtungen incl. Wege etc.). Dazu wird gegenwärtig ein Maßnahmenkatalog mit Bilanzierung durch einen Diplom-Biologen erstellt. Seine fachliche Stellungnahme wird als Bestandteil in den nachfolgend aufzustellenden Bebauungsplan übernommen und dort als Maßnahmen festgesetzt.

5.0. Alternative Planungsmöglichkeiten

Vor Aufnahme der Planung zu diesem Gewerbegebiet bei Gsenget wurde das gesamte Gemeindegebiet begutachtet, wobei sich kein geeigneter und derzeit verfügbarer Standort fand (vgl. auch Begründung, Standortsuche).

Auch von Seiten der Regierung von Niederbayern (Höhere Landesplanungsbehörde) wurde dies bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestätigt und dieser Standort als noch der geeignetste angesehen.

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

Im Vorfeld der Planung wurden eine Bestandsaufnahme und eine Vermessung sowie eine Baugrunduntersuchung und eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Es wurde keine besondere Methodik angewendet.

Schwierigkeiten und Kenntnislücken ergaben sich durch die vorgezogenen Untersuchungen, Bestandsaufnahmen und Hinweise der Gemeinde nicht.

7.0. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Entsprechende Maßnahmen werden im weiteren Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes festgelegt. Im Wesentlichen sind geplant

- jährliche Kontrolle und falls notwendig, Pflege der Eingrünung (Landschaftshecke mit Hochstauden und Gehölzsäumen zwischen Hecke und Flurgrenzen) durch die Gemeinde
- Überwachung und Dokumentation der Ausgleichsmaßnahmen an der Kläranlage durch einen Diplom-Biologen

8.0. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind bis auf die Einwirkungen auf das Landschaftsbild keine gravierenden, negativen ökologischen Auswirkungen der Planung erkennbar, wenn die geforderten Ausgleichsmaßnahmen und die Eingrünung entsprechend den Festsetzungen des nachfolgend aufzustellenden Bebauungsplans durchgeführt werden. Die intensiven Eingrünungen sind jedoch nötig, um die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren und deshalb bereits vorgezogen umzusetzen.

Neureichenau,

Rosenheim, 26.08.2024

Kristina Urmann
Erste Bürgermeisterin



Huber Planungs-GmbH

Quellenangaben

Homepage der Gemeinde Neureichenau, www.neureichenau.de

Statistik kommunal 2021, Gemeinde Neureichenau 09 272 136

Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth, Februar 2022

Pendlerströme 2020, Mobilität in der Arbeitswelt

Industrie- und Handelskammer für Niederbayern, Passau, August 2020