

BEBAUUNGSPLAN MIT  
INTEGRIERTEM UMWELTBERICHT  
„GE BRÄUÄCKER I“  
DECKBLATTNUMMER 3



GEMEINDE GOTTESZELL  
LANDKREIS REGEN  
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

FASSUNG VOM 26.05.2021

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>I Begründung Bebauungsplan</b> .....	<b>4</b>
I.1 Luftbild .....	4
I.2 Anlass, Zweck und Ziel der Planung .....	5
I.3 Planungskonzept .....	5
I.4 Erschließung .....	6
I.5 Immissionsschutz .....	6
I.6 Hinweise .....	7
I.7 Textliche Festsetzungen .....	7
I.8 Verfahren .....	7
<b>II Umweltbericht</b> .....	<b>8</b>
II.1 Einleitung .....	8
II.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	8
II.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung .....	8
II.4 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen der Prognose bei Durchführung der Planung .....	9
II.4.1 Schutzgut Mensch (Lärm) .....	9
II.4.2 Schutzgut Mensch (Erholung) .....	10
II.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume .....	11
II.4.4 Schutzgut Boden .....	11
II.4.5 Schutzgut Wasser .....	13
II.4.6 Schutzgut Klima und Luft .....	14
II.4.7 Schutzgut Landschaftsbild .....	15
II.4.8 Schutzgut Kultur – und Sachgüter .....	15
II.4.9 Wechselwirkungen .....	16
II.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	16
II.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	16

II.6.1 Vermeidung und Verringung .....	16
II.6.2 Ausgleich und Einstufung .....	17
II.7 Alternative Planungsmöglichkeiten .....	18
II.8 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	18
II.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	18
II.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	18

# I. BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN

## I.1 LUFTBILD



## I.2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Gotteszell hat am 12.03.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „GE Bräuäcker I“ mit der Deckblattnummer 3 aufzustellen. Der rechtsgültige Bebauungsplan wird um die Flurstücke 226/12; 226/11 und der Teilfläche 221 der Gemarkung Gotteszell erweitert. Das Plangebiet liegt im Südosten am Eingang zur Gemeinde Gotteszell und wird als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgeschrieben.

Das Gewerbegebiet soll im östlichen Bereich um zwei Parzelle ergänzt werden. Dadurch wird ein räumlicher Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Bebauung im Gewerbegebiet geschaffen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird einer ansässigen Firma ermöglicht sich dort zu vergrößern und einer weiteren sich neu anzusiedeln.

Für die Gemeinde ist die Bereitstellung von neuen Gewerbeflächen vor Ort wichtig, um den ansässigen Firmen Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten. Ebenso wird verhindert, dass Firmen abwandern. Die geplante Erweiterung dient zur Deckung des vorhandenen örtlichen Bedarfs an Gewerbeflächen innerhalb der Gemeinde Gotteszell. Die Gemeinde verfügt an anderer Stelle über keine eigenen Grundstücke, um die Nachfrage decken zu können. Durch das bereits existierende Gewerbegebiet ist eine Betrachtung von Alternativstandorten an anderer Stelle daher nicht relevant.

Eine Anbindung der Baufläche an Erschließungsstrukturen (Abwasser, Trinkwasser, Strom, Telekom, Breitband) ist aufgrund der bestehenden Strukturen ohne großen Aufwand möglich.

## 1.3 PLANUNGSKONZEPT

Die nördliche gelbe Fläche des zu beplanenden Gebiets wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Gotteszell als Trockenfläche bezeichnet. Dort befindet sich angrenzend die örtliche Kläranlage und des Recyclinghofs. Der südliche türkise Flächenanteil wurde als Beachvolleyball mit Parkplatz mit Nebengebäuden genutzt. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert.

Die Planung umfasst ein Gebiet von ca. 5.689 qm (0,56 ha) am südöstlichen Ortsrand von Gotteszell. Das neue Plangebiet dient als neue Grenze des Gewerbegebiets nach Norden.

Zweck und Ziel der Satzung ist es einer weiteren Bautwicklung im geplanten Satzungsbereich im Sinne einer städtebaulichen Ordnung gerecht zu werden. Die geplante Bebauung fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Gebäudestruktur ein.

Zur Einbindung des Vorhabens in die freie Landschaft sind Pflanzmaßnahmen durchzuführen.



Abbildung 1 Derzeit Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

## 1.4 ERSCHLIESSUNG

### **Straßenerschließung**

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die vorhandene Erschließungsstraße „Erlenweg“, die in die Schulstraße mündet und weiter zur Bundesstraße B11 führt.

### **Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist aufgrund der bereits vorhandenen Strukturen verfügbar.

### **Abwasserbeseitigung**

Die ordnungsgemäße Entsorgung von Abwasser und Oberflächenwasser ist durch die gemeindlichen Anlagen gewährleistet.

### **Oberflächenwasser**

Anfallendes Oberflächenwasser sowie Niederschlagswasser soll möglichst über geeignete Einrichtungen (z.B. Rigolen, Mulden, breiflächige Versickerung über den belebten Baukörper) vor Ort versickern.

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird durch die Bayernwerk AG sichergestellt.

### **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge des Verfahrens mit der Feuerwehr abgestimmt.

### **Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung wird zentral durch den ZAW Donau-Wald durchgeführt.

### **Altlasten**

Im Satzungsbereich sind keine Altlasten bekannt.

### **Telekommunikationsnetz**

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt über den bereits vorhandenen Anschluss im Bestandsnetz. Eine Abstimmung mit der Deutschen Telekom hat bei Bedarf zu erfolgen.

## 1.5 IMMISSIONSSCHUTZ

### **Landwirtschaftliche Belange**

In unmittelbarer Umgebung muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen, wie z.B. Geruch, Lärm usw., auch am Wochenende, Feiertagen und zu Nachtzeiten gerechnet werden und sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter Flächen muss eingeschränkt möglich sein.

### **Industrie-/Gewerbelärm**

Als eingeschränktes Gewerbegebiet sind im genannten Plangebiet nur nicht störende Gewerbegebiete, die wie in Mischbauflächen zulässig sind, zugelassen.

### **Sport-/Freizeitlärm aus sozialen Anlagen**

Die neue Gewerbefläche im Süden ersetzt einen ehemaligen Beachvolleyballplatz. Somit befinden sich keine weiteren Sportanlagen in der Nähe, die Lärm verursachen könnten.

## 1.6 HINWEISE

### **Melde- und Sicherungspflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern**

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Freyung-Grafenau gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DschG unterliegen. Diese Bestimmungen lauten:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **Energieversorgung**

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem zuständigen E.ON-Kundencenter rechtzeitig zu melden.

### **Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen**

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind – wenn möglich – unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen

## 1.7 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Siehe beiliegenden zeichnerischen Bebauungsplan.

## 1.8 VERFAHREN

Siehe beiliegenden zeichnerischen Bebauungsplan.

## II. UMWELTBERICHT

### II.1 EINLEITUNG

Nach § 2 (4) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB) und als Begründung dem Bauleitplanentwurf beizulegen. Er dokumentiert die Ergebnisse der Umweltprüfung und soll die sachgerechte Abwägung erleichtern. In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

Der Umweltbericht orientiert sich in seiner Ausführung an der Anlage 1 zum Baugesetzbuch und baut auf dem Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung der obersten Baubehörde auf.

Der Untersuchungsraum umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

### II.2 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANS

Das Gewerbegebiet soll im östlichen Bereich um zwei Parzelle ergänzt werden. Dadurch wird ein räumlicher Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Bebauung im Gewerbegebiet geschaffen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird einer ansässigen Firma ermöglicht sich dort zu vergrößern und einer weiteren sich neu anzusiedeln.

Für die Gemeinde ist die Bereitstellung von neuen Gewerbeflächen vor Ort wichtig, um den ansässigen Firmen Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten. Ebenso wird verhindert, dass Firmen abwandern.

Eine Anbindung der Baufläche an Erschließungsstrukturen (Abwasser, Trinkwasser, Strom, Telekom, Breitband) ist aufgrund der bestehenden Strukturen ohne großen Aufwand möglich.

### II.3 DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND IHRER BERÜCKSICHTIGUNG

Umweltfachliche Vorgaben, die zur wesentlichen Umweltprüfung der Bauleitplanung gehören, beschreibt § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB. Darüber hinaus sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz in § 1a BauGB zu beachten. Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus Art. 1 BayNatSchG. Daneben sind die Grundsätze des Wasserhaushaltsgesetzes und des Bundesbodenschutzgesetzes zu berücksichtigen.

Das Planungsgebiet besteht einerseits aus der nordöstlichen Fläche, die momentan als landwirtschaftlich genutzter Grünfläche genutzt wird und andererseits aus der südlichen Schotterfläche. Dort befand sich ein Beachvolleyballplatz mit Parkflächen und Nebengebäuden. Durch kein Vorhandensein eines Biotops im Geltungsbereich und der Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet kann eine relevante Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Jedoch kann nicht ausgeschlossen werden,



dass das die landwirtschaftliche Fläche von den Tieren als Lebensraum genutzt wird. Die Artenschutzrechtliche Belange werden somit im geringen Maße berührt.

## II.4 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Beschreibung des Bestands erfolgt schutzgutbezogen. Auf der Grundlage einer verbal-argumentativen Beschreibung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erfolgt danach eine schutzgutbezogene Bewertung durch eine Einschätzung der Eingriffsschwere nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit. Diese Prognose ermöglicht die Einschätzung der Projektauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans.

### II.4.1 SCHUTZGUT MENSCH (LÄRM)

#### Beschreibung:

Die geplante Erweiterungsfläche hatte bisher nur eine bedingte Bedeutung für die Erholungsnutzung, da die nördliche Fläche derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde und die südliche Parzelle als Freizeitanlage. Wobei die Volleyballanlage mit deren Nebengebäuden nicht mehr vorhanden ist und die gesamte Fläche nur noch aus einer Schotterfläche besteht.

#### **Einwirkender Verkehrslärm (Straße, Parkplatz)**

Das Planungsgebiet steht im Einflussbereich von geringem Straßenlärm, der durch die interne Gewerbegebietsstraße (Erlenweg) ausgeht und der vorbeilaufenden Ortsdurchfahrtsstraße (Schulstraße). Größerer, kurzzeitiger Straßenverkehrslärm wird durch die unmittelbar angrenzenden Betriebe im südlichen Bereich des Gewerbegebiets und von den Personen, die zum Recyclinghof fahren wollen, verursacht.

Die ca. 170 m entfernten, angrenzenden Anwohner sind nur im geringen Maße zusätzlichen durch die Erweiterung des Gewerbegebiets beeinflusst.

#### **Einwirkende Sport- und Freizeitanlage**

In der Nähe des beplanenden Gebiets befinden sich keine Sport- und Freizeitanlagen, die Lärm verursachen könnten.

#### **Einwirkendes Gewerbe**

Das geplante Gebiet dient als nordöstliche Erweiterung des Gewerbegebiets Bräuäcker und ist daher von weiteren Gewerbebetrieben betroffen.

#### Baubedingte Auswirkungen:

Mit baubedingten Beeinträchtigungen ist zu rechnen. Mit dem Neubau von Gebäuden werden beispielsweise umfangreiche Erdarbeiten erforderlich sein, die zusätzliche Lärmbelastungen verursachen

werden. Diese baubedingten Beeinträchtigungen sind aber nur in einem eng begrenzten Zeitfenster (Bauphase) gegeben und können daher vernachlässigt werden.

Anlage-/ Betriebsbedingte Auswirkungen:

Auswirkungen für die umliegende Nachbarschaft wird es nur zusätzlich im geringen Maß geben.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch / Lärm	Mittel	Gering	Gering	Gering

#### II.4.2 SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG)

Beschreibung:

Die Flächen des Planungsgebietes bestehen aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und einer ehemaligen Freizeitanlage. Das Planungsgebiet hatte bisher durch die landwirtschaftliche Nutzung und durch das bestehende Gewerbegebiet keine positiven Auswirkungen auf die Erholung.

Baubedingte Auswirkungen:

Mit der Bauphase ist nur kurzzeitig mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen:

Das Erscheinungsbild der neuen Baufläche wird den Erholungsraum verändern. Jedoch gehen durch die geplante Maßnahme nur geringe Flächen für die Erholungsfunktion verloren. Der momentane Zustand verändert sich durch die Maßnahme somit nicht erheblich.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch / Erholung	Gering	Gering	Gering	Gering

### II.4.3 SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSÄRUME

#### Beschreibung:

Eine Parzelle besteht aus landwirtschaftlich genutzten Flächen und eine aus einer Schotterfläche, die früher einen Volleyballplatz mit Parkflächen und Nebengebäuden besaß. In unmittelbarer Nähe befindet sich kein Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ oder ein kartiertes Biotop. Das Maßnahme beeinträchtigt somit kein Schutzgebiet.

#### Baubedingte Auswirkungen:

Im Zuge der Baumaßnahmen kann es zusätzlich zu umfangreichen Abtragungen und großflächigen Neugestaltungen des Oberbodens und einer Versiegelung bebauter Flächen kommen, wodurch die Bodenstruktur dauerhaft verändert wird.

Es ist wichtig, dass die Versiegelung auf das nötigste Maß begrenzt wird und sich die künftige Bebauung gut in das Landschaftsbild einpasst. Auf die Anwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

#### Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen:

Da die bereits existierende Bepflanzung in der Böschung an der Grenze des bestehenden Gewerbegebiets zur neuen Fläche bestehen bleibt, werden die Auswirkungen dort gering ausfallen. Jedoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Tierwelt von der Maßnahme betroffen ist und gestört wird. So fallen die Auswirkungen der Artenschutzrechtlichen Belange im geringen Maße aus.

Zum Schutz und zur klaren Abgrenzung werden an der nördlichen Parzelle zum angrenzenden Wald und zur landwirtschaftlichen Wiesenfläche Eingrünungsmaßnahmen notwendig sein.

#### Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Arten und Lebensräume	Mittel	Gering	Gering	Gering

### II.4.4 SCHUTZGUT BODEN

#### Beschreibung:

Böden erfüllen unterschiedliche natürliche Funktionen:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion),
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zu Schutz des Grundwassers.

Zusätzlich sind Böden grundsätzlich Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Archiv der Natur - und Kulturgeschichte.

Die dem Planungsgebiet zuzuordnenden Flächen sind ohne bekannte kulturhistorische Bedeutung, im Bestand mit anthropogen geprägtem Boden.



Abbildung 2 Bodenkarte Bayern aus BayernAtlas M 1:25.000

Im Untersuchungsgebiet sind laut Bodenkarte Bayern fast ausschließlich Braunerde aus skelettführenden (Kryo-) Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) vorhanden. Aufgrund des Maßstabs von 1:25.000 ist die Bodenkarte nicht exakt flächenscharf.

Das Erweiterungsgebiet wird in zwei Teilbereiche unterteilt. Die südliche Parzelle weist fast kein Gelände auf und liegt auf ca. 548 m ü.NN und wird von drei Seiten von Böschungen abgegrenzt. Die zweite Parzelle fällt von ca. 544 auf 539 m ü. NN von Ost nach West.

#### Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich der Bauparzellen verändert, der Oberboden wird dort großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Durch die Hanglage des geplanten Gebäudes in der Parzelle auf der Flurnummer 226/11 kann ein Eingriff in tieferliegende und bisher unbeeinflusste Bodenschichten erfolgen.

Bodenab- und auftrag sind bei fast allen Baumaßnahmen unvermeidbar. Aufgrund des steilen Gefälles ist der Umfang eher hoch, Terrassierungen sind erforderlich.

Dauerhaft werden die Fläche nach erfolgter Modellierung wieder humusiert, das Schutzgut Boden wird dauerhaft wiederhergestellt. Im Bereich der geplanten Baufenster wird der Großteil der Flächen versiegelt.

Der Bodentyp Braunerde hat eine hohe Ertragsfähigkeit. Historisch wurden diese Flächen wie heute als Acker bewirtschaftet. Diese Bodenfunktionen gehen vollständig verloren. Die vorgefundenen Flächen werden laut Leitfaden als anthropogen überprägter Boden ohne kultur-historische Bedeutung in die Liste 1b – Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingeordnet.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Der Boden steht als landwirtschaftliche Produktionsfläche nicht mehr zur Verfügung und geht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.

Durch Versiegelung kommt es zu den gravierendsten anlagenbedingten Auswirkungen. Die Filterfunktion des Bodens bei der Grundwasserneubildung ist im versiegelten Bereich nicht mehr gegeben. Dies wiederum hat Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung. Es wird somit ein hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad angenommen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Bei der geplanten Nutzung sind keine nennenswerten betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Boden	Mittel	Mittel	Gering	Mittel

## II.4.5 SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung:

Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes.

Baubedingte Auswirkungen:

Aufgrund der Versiegelung eines Großteils der oberen Bodenschichten im Zuge der Erweiterung des Gewerbegebiets wird die Grundwasserneubildungsrate dergestalt verändert, dass sich das Rückhaltevolumen des belebten Bodens verringert, während sich der Oberflächenabfluss erhöht. Mit eventuell auftretendem Schichtenwasser ist zu rechnen und die Grundwasserneubildung wird beeinträchtigt.

Während der Bauphase kann es zeitlich begrenzt zu einem Eingriff in das Grundwasser kommen. Durch geeignete Maßnahmen (Abpumpen und wieder einleiten) können diese Beeinträchtigungen als gering eingestuft werden.

Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen:

Bei extremen Niederschlagsereignissen kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass durch das steilabfallende Gelände in der nördlichen Parzelle sich kleine Bäche bilden. Bei der Planung des Grundstücks sollte dies berücksichtigt werden.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Wasser	Mittel	Gering	Gering	Gering

## II.4.6 SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

Beschreibung:

Das Klima ist teilweise sehr rau. Das Gebiet hatte bislang keine nachweisbare besondere Funktion für das Lokalklima. Die betrachteten Flächen verfügen aufgrund der angrenzenden freien Wiesenflächen über kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen, die aber durch den nördlich angrenzenden Wald abgeschirmt werden.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Errichtung von Gebäuden entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, An- und Abtransport. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre, geringe Belastung dar.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Die Auswirkungen der Veränderungen in kleinklimatischer Hinsicht durch die Bebauung und Versiegelung von Flächen im Planungsgebiet sind zu vernachlässigen. Ein weiterer Luftaustausch ist durch die angrenzenden offenen Wiesenflächen und der geplanten Bebauung möglich.

Die Bebauungen haben keine spürbaren, signifikanten klimatischen Effekte hinsichtlich relevanter Emissionen, des Windgeschehens oder des Kaltluftabflusses im Untersuchungsgebiet. Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die versiegelten Flächen reagieren sehr empfindlich auf die Sonneneinstrahlung. Dies führt zu einem schnelleren Aufheizen und höheren Oberflächentemperatur im Vergleich zur natürlichen Bodenoberfläche. Es sind aber lediglich lokal begrenzte Veränderungen des Mikroklimas, d.h. des Klimas der bodennahen Luftschichten, zu erwarten. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Bauvorhabens sind diese Auswirkungen aber zu vernachlässigen.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Klima und Luft	Gering	Gering	Gering	Gering

#### II.4.7 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

##### Beschreibung:

Die Verkehrsanbindung erfolgt über den Erlenweg, der eine direkte Anbindung zur Ortsdurchfahrt von Gotteszell verfügt. Die Bundesstraße B11 ist nur 200 m entfernt.

Das Landschaftsbild erfährt durch die Darstellung als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets nur geringe zusätzlichen Beeinträchtigungen des bereits durch die vorhandenen Straßenverbindungen und die umliegenden Gebäude veränderten Landschaftsbildes.

##### Baubedingte Auswirkungen:

Mit der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen. Durch die im Südosten gelegene Bundesstraße B11 besteht bereits eine Störung des Landschaftsbildes.

##### Anlage-/ Betriebsbedingte Auswirkungen:

Der Bebauungsplan führt hinsichtlich seiner Größe und Gestaltung zur Veränderung des Landschaftsbildes. Die Auffälligkeit in der Landschaft ist von Faktoren wie Sichtbarkeit der Gebäude und Blickbeziehungen in die Landschaft abhängig. Im vorliegenden Fall wird durch geplante, geeignete grünordnerische und bauliche Maßnahmen sichergestellt, dass weder Naturhaushalt geschädigt noch der Naturgenuss bzw. das Landschaftsbild negativ beeinflusst werden. Die Bebauung des Grundstücks stellt ortsplanerisch eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden Bebauung dar und kann gut in die Landschaft integriert werden.

##### Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Landschaftsbild	Gering	Gering	Gering	Gering

#### II.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

##### Beschreibung:

Schutz- und erhaltenswürdige Kultur- oder Sachgüter sind nicht vorhanden.

##### Bau-/ Anlage-/ Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagenbedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Gesamterheblichkeit</b>
Kultur- und Sachgüter	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor

## II.4.9 WECHSELWIRKUNGEN

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplex Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten.

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen und wurden in den Betrachtungen der vorher behandelten Schutzgüter einbezogen. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

## II.5 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSATNDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Ohne die Erweiterung des Gewerbegebietes könnte die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt wären in diesem Fall und an diesem Standort als gering einzustufen, würden jedoch evtl. an anderer Stelle im Gemeindegebiet erfolgen, ohne die bereits vorhandene Verkehrs- und Infrastrukturen zu nutzen.

## II.6 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

## II.6.1 VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG

Als Vermeidungsmaßnahmen der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets können angesetzt werden:

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei
- Zäunen, nur Punktfundamente sind zulässig
- Bodenfreiheit von mind. 15 cm bei Einzäunungen für eine Durchlässigkeit der
- Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Aufbau verschiedener Gehölzpflanzungen (Gehölzgruppen, dichte Heckenstrukturen, Grünstreifen mit Bäumen I. Ordnung überstellt)
- Straßenbegleitende Baumpflanzung
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze, Lager- und Ausstellungsflächen
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung



- Ausschluss von Dachbedeckungen mit gewässerschädlichen Materialien
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweise und optimal mögliche Ausnutzung der Baufläche
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze, Lager und
- Ausstellungsflächen
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Festlegung der Lage von Bäumen
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen zur Baugebietsdurchgrünung
- Gehölzbeseitigung nur zwischen 1.10. und 1.3. zulässig.

## II.6.2 AUSGLEICH UND EINSTUFUNG

Der Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Liste 1 a-c wie folgt eingestuft:

- Mensch ( Lärm und Erholung ): Kategorie I unterer Wert
- Arten- und Lebensräume:  
Intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche = Kategorie I unterer Wert
- Boden: Kategorie II unterer Wert
- Wasser: Kategorie I unterer Wert
- Klima und Luft: Kategorie I unterer Wert
- Landschaftsbild: Kategorie I unterer Wert

Dieses Vorhaben ist nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7 nach dem Leitfaden) zu den Gebieten mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (und einer entsprechenden Eingriffsschwere) in Typ A einzuordnen.

Für die Gebiete geringer, mittlerer und hoher Bedeutung (= Kategorie I bis III) ist eine Faktorenspanne von 0,3 bis 3,0 angegeben.

Die Einstufung für das intensiv genutztes Grünland und der ehemaligen Freizeitanlage erfolgt in Betrachtung aller Schutzgüter der mittlere Kompensationsfaktor von **0,35 in Feld A1** (Gebiete geringer Bedeutung).

Die Einstufung kann gewählt werden, da aufgrund der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie z.B. Festsetzung von Pflanzung von Gehölzstrukturen die dauerhafte Sicherung der Ortsrandeingrünung gesichert wird.

### **Berechnung:**

Die gesamte Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 5.689 qm.

Eingriffsfläche besteht aus der Fläche des Geltungsbereichs abzüglich der bleibenden Böschung und der Bepflanzung auf der Flurnummer 226/12 (401 qm) und der bestehenden Erschließungsstraße (1.186qm)  
 $5.689 \text{ qm} - 1.587 \text{ qm} = 4.102 \text{ qm}$

Eingriffsfläche x 0,35 = Ausgleichsfläche

**4.102 qm x 0,35 = 1.435 qm**

Der ermittelte Ausgleich wird mit einer Fläche von 432 qm innerhalb des Geltungsbereichs im festgesetzten Grünstreifen mit 4 m Breite an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze der Flurnummer 226/11 nachgewiesen. Der verbleibende Ausgleichsbedarf mit einer Fläche von 1.003 qm wird auf einer externen Ausgleichsfläche nachgewiesen.

## II.7 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHLEITEN

Die geplante Erweiterung dient zur Deckung des vorhandenen örtlichen Bedarfs an Gewerbeflächen innerhalb der Gemeinde Gotteszell. Die Gemeinde verfügt an anderer Stelle über keine eigenen Grundstücke, um die Nachfrage decken zu können. Durch das bereits existierende Gewerbegebiet ist eine Betrachtung von Alternativstandorten an anderer Stelle daher nicht relevant.

## II.8 BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ verwendet. Für die Bearbeitung des Umweltberichtes wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan, eine Ortsbegehung, sowie der Bayernatlas herangezogen.

## II.9 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Überwachungsmaßnahmen können sich auf die Entwicklung der Ausgleichsfläche beschränken. Empfohlen wird eine Prüfung der Vegetationsentwicklung in ca. 3-jährigen Abständen.

## II.10 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der derzeit geltende, rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet überwiegend als Fläche als Trockenfläche und als Freizeitanlage dar. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan in ein Gewerbegebiet geändert.

Das Gelände des Planungsgebietes wird entweder derzeit landwirtschaftlich genutzt oder besteht aus einer Schotterfläche, Gehölzbestände bleiben soweit bestehen, es befindet sich kein kartiertes Biotop oder Landschaftsschutzgebiet im Geltungsbereich. Die Neuplanung verursacht geringe Auswirkungen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter. Das Ziel ist die Schaffung von neuen Gewerbeflächen für eine ortsansässige Firma und einer weiteren neuen Firma. Die Planung sieht zur räumlichen Gliederung und gestalterischen Einbindung die Pflanzung / Erhaltung / den Umbau von Gehölzbeständen vor. Das Monitoring sieht eine

Überprüfung der Ausgleichsfläche vor. Gebäudeausmaße und die Gebäudehöhen sowie die Baufenster sind auf das notwendige Maß begrenzt.

Die Auswirkungen sind lokal begrenzt, die Anzahl der betroffenen Bürger gering. In der Komplexität der Auswirkungen ist von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

SCHUTZGUT	BAUBEDINGTE AUSWIRKUNG	ANLAGEBEDINGTE AUSWIRKUNG	BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNG	ERGEBNIS
Schutzgut Mensch / Lärm	Mittel	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Mensch / Erholung	Gering	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Arten und Lebensräume	Mittel	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Boden	Mittel	Mittel	Gering	Mittel
Schutzgut Wasser	Mittel	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Klima und Luft	Gering	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Landschaftsbild	Gering	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Kultur – und Sachgüter	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor