

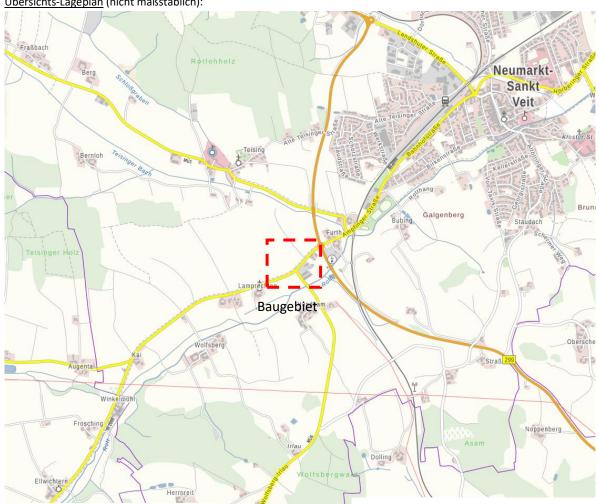
STADT NEUMARKT - SANKT VEIT

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

"GE Raiffeisen Lagerhaus"

Begründung **VORENTWURF**

Übersichts-Lageplan (nicht maßstäblich):



Bearbeitungsvermerke:

Bericht 2959.Begr Nr. Index

10.03.2021 js/ ha GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e

94469 Deggendorf. Böhmerwaldstraße 42. fon 0991/4028 fax 4633 Bauleitung: Deggendorf. Perlasberger Straße 3. fon 0991/382308 Büro Passau 94036 . Heuwinkel 1 . fon 0851/490 797 66 email: info@gs-landschaftsarchitekten.de

Inhaltsverzeichnis

1 Erfordernis und Ziele der Planung		3
2 Pla	2 Plangebiet	
3 Ke	ennzahlen der Planung	6
4 St	ädtebau	7
5 Gr	rünordnung	8
6 Er	schließung	10
7 Ur	mwelt, Natur und Landschaft (Umweltbericht)	11
7.1	Planungsziele und Planinhalt	11
7.2	Ziele des Umweltschutzes	11
7.3	Prüfungsmethoden und Probleme	13
7.4	Umweltzustand und Umweltauswirkungen	14
7.5	Beschreibung weiterer Umweltauswirkungen	22
7.6	Vermeidung / Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	23
7.7	Umweltprognose bei Nichtdurchführung	27
7.8	Alternative Planungsmöglichkeiten	28
7.9	Monitoring	28
7.10	Zusammenfassung Umweltbericht	28
7 11	Referenzen zum Umwelthericht	20

1 Erfordernis und Ziele der Planung

Die Raiffeisenbank Neumarkt-St. Veit plant den Neubau einer Getreidefassungsanlage sowie einer Lagerhalle für Düngemittel und Saatgut mit integrierter Marktfläche auf Teilflächen der Flurnummern 615 und 618, Gemarkung Wolfsberg. Das Vorhaben wird als Ersatz für die bestehende Einrichtung in der Bahnhofstraße 40-42 dienen, diese ist nicht mehr ausreichend an den Bedarf anpassbar.

Als bauplanungsrechtliche Voraussetzung ist ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufzustellen. Darin soll ein Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden.

Der geplante räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst circa 2,04 Hektar Fläche für das Betriebsgelände sowie den erforderlichen Ausbau der Staatsstraße. Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist an anderer Stelle vorgesehen und wird in der Entwurfsfassung ergänzt.

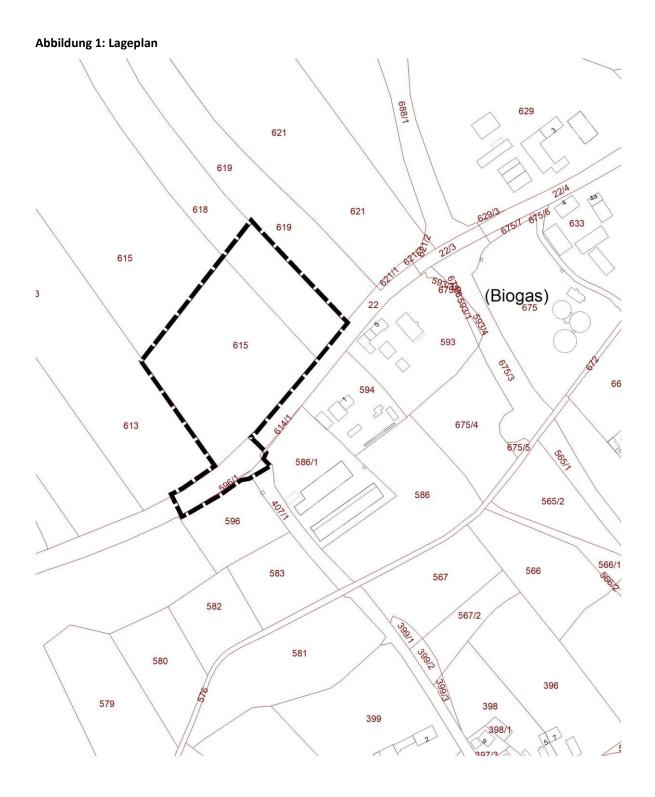
Kapitel 7 stellt den Umweltbericht im Sinne § 2a BauGB dar.

2 Plangebiet

Das Planungsgebiet mit einer Gesamtfläche von circa 2 Hektar befindet knapp zwei Kilometer südwestlich des Stadtzentrums direkt an der Staatsstraße 2086 und unweit des Kreisverkehrs an der Bundesstraße 299 bei dem Ortsteil Furth, siehe auch Lageplan in Abbildung 1. Es ist verkehrstechnisch gut angebunden.

Die Fläche wird derzeit wie auch die Umgebung landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist bis zu circa 8,5 % nach Südosten geneigt. Im Süden, auf der gegenüberliegenden Seite der Staatsstraße 2086 befindet sich ein Sägewerk mit teilweise überdachten Lagerflächen. Circa 150 Meter entfernt befindet sich der Fluss Rott mit umgebendem festgesetztem Überschwemmungsgebiet.

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die St 2086 (Fl.-Nr. 22 Gmkg. Wolfsberg) die im Süden entlang des zukünftigen Gewerbegebiets verläuft. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.



3 Kennzahlen der Planung

Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan (ohne Ausgleich) 2,185 ha

Straßen und Wege öffentlich 0,198 ha

Gewerbebaufläche 1,987 ha

Darin überbaubare Grundstücksfläche 1,114 ha

Flächen für Anpflanzungen 0,318 ha

Ausgleichsfläche (extern, wird ergänzt)

4 Städtebau

Der Bebauungsplan sieht entsprechend der geplanten Nutzung die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO vor. Es dient der Ansiedlung eines Lagerhausbetriebes für landwirtschaftliche Produkten und Betriebsstoffe (Getreidelagerhallen sowie Dünge- und Saatgutlagern) und damit in Zusammenhang stehenden Anlagen und Einrichtungen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird einerseits durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, zum anderen durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Im Hinblick auf die geplanten Gebäude und deren Erweiterbarkeit sowie die erforderlichen Verkehrsflächen wurde die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt; damit kann der neue Standort auch zukünftig effizient genutzt werden. Es verbleiben noch ausreichend Flächen für Freianlagen.

Das Plangebiet wurde entsprechend der stark variierenden notwendigen Gebäudehöhen nach der Höhenentwicklung gegliedert. Die zulässigen Wandhöhen variieren von 7,5 m bis 28,0 m, wobei die maximale Wandhöhe lediglich im Bereich der Trocknungsanlage aufgrund der technischen Notwendigkeit vorgesehen ist. Die hohen Gebäude wurden mit Rücksicht auf das Landschaftsbild im hinteren Teil des Grundstücks vorgesehen. Durch die Entwicklung in die Höhe kann in der Beanspruchung von Fläche gespart werden.

Eine abweichende Bauweise wurde zugunsten einer Gebäudelänge über 50 m festgelegt jedoch mit seitlichem Grenzabstand. Die Standard-Abstandsflächen nach BayBO 2021 sollen zur Anwendung kommen, insofern ist diesbezüglich keine Festsetzung erforderlich.

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Straßen, Stellplätze und Wege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig um sicherzustellen, dass die notwendigen Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs untergebracht werden können und da die Baugrenzen für Gebäude bewusst eher enger gehalten wurden. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach B 2.2 sind von oben genannten Anlagen frei zu halten, um die notwendige Eingrünung des Baugebiets innerhalb der offenen Landschaft zu gewährleisten. Sichtflächen bzw. Bauverbotszonen gem. Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz nach Planzeichen B 3.3 sind ebenso von baulichen Anlagen in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über fertigem Gelände sowie von Stellplätzen freizuhalten. Die Bauverbotszone entlang der Staatsstraße St 2086 wurde in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt von 20 m auf 17,5 m reduziert.

In der Gebäudegestaltung sind Flachdächer, Satteldächer sowie Pultdächer zulässig. Zur Gestaltung des schwierigen Hanggeländes sind Abgrabungen bis 5,0m, sowie Aufschüttungen bis zu 4,0 m zulässig, um trotz der Hanglage eine, für die betrieblich notwendigen Anlagen, ausreichende Fläche mit einheitlichem Niveau zu schaffen. Fassaden sind aufgrund der Höhe der baulichen Anlage und der damit einhergehenden Fernwirkung möglichst unauffällig zu gestalten. Hierfür scheint eine Festsetzung der Fassadenfarbe auf gedeckte Pastelltöne in Naturfarben als sinnvoll, um das Gebäude möglichst harmonisch in das Landschaftsbild einzubinden.

Einfriedungen sind nur mit 15 cm Bodenfreiheit, zum Durchlass von Kleintieren zulässig. Diese müssen jedoch nach außen hin mit mindestens einer Reihe Sträuchern vorgepflanzt werden, um eine möglichst grüne und landschaftsgerechte Erscheinung gegenüber dem Umfeld sicherzustellen. Werbeanlagen sind nur am Gebäude und im Bereich der Einfahrt, hier jedoch nicht in Flächen, welche von baulichen Anlagen freizuhalten sind (nach Planzeichen B 3.3). Am Gebäude angebrachte Werbeanlagen sind in die Fassade zu integrieren und dürfen, aufgrund der ohnehin hohen Gebäudekubatur, nicht über das Dach hinausragen.

5 Grünordnung

Der Planungsbereich liegt im Naturraum D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten, Untereinheit Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn. Potentiell natürlich wäre im Planungsgebiet eine Bestockung mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald.

Der Bebauungsplan sieht die Eingrünung des Gewerbegebietes von allen vier Seiten vor. Ausgenommen ist der Bereich der Zufahrt. Die Zufahrt wird allee-artig von beiden Seiten mit Einzelbäumen eingefasst.

Die restliche Eingrünung erfolgt über eine Baum-Strauchhecke. Die Hecke ist 5-reihig in einer Dichte von 1 Pflanze je 4 m² zu pflanzen. Die Hecke ist aus 20% Heistern und 80% Sträuchern zu entwickeln. Die Pflanzung von Heistern reicht aus um eine effektive Eingrünung zu erzielen, die Kulissenwirkung der Bäume ist jedoch nicht so stark. Dies dient dem Schutz der Bodenbrüter.

Im Bereich der geplanten Getreidetrocknungsanlage (Teilstrecke in Nordwesten, Länge ca. 47 m), im dem eine Wandhöhe von 28,5 m zulässig ist, ist die Pflanzung von Hochstämmen in der Hecke vorgesehen. Die Baum-Strauchhecke setzt sich zusammen aus 5% Hochstämmen, 35% Heistern und 60% Sträuchern.

Durch die geplante Eingrünung wird eine Abgrenzung des geplanten Gewerbegebiets zur freien Landschaft geschaffen. Gleichzeit werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und europarechtlich geschützte Arten möglichst gering gehalten.

Tabelle 1: Gehölzarten

Liste Straßenbäume

Acer platanoides Spitzahorn
Alnus spaethii Purpur-Erle
Carpinus betulus Hainbuche

Gleditsia triacanthos

Sorbus intermedia

Tilia cordata

Amerik. Gleditschie
Schwed. Mehlbeere
Winterlinde

Liste Bäume

Acer pseudoplatanus

Acer campestre

Carpinus betulus

Fraxinus excelsior

Prunus avium

Bergahorn

Feldahorn

Hainbuche

Gemeine Esche

Vogelkirsche

Prunus padus Gewöhnliche Traubenkirsche

Sowie Obstbäume

Liste Sträucher

Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Coryllus avellana Gemeine Hasel

Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum

Zweigriffliger Weißdorn
Eingriffliger Weißdorn
Pfaffenhütchen
Gewöhnlicher Liguster
Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus carthatica Kreuzdorn

Rosa canina Gemeine Hundsrose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

Nach § 40 BNatSchG sollen in der freien Natur Gehölze und Saatgut vorzugsweise nur innerhalb ihrer Vorkommensgebiete ausgebracht werden, d.h. es sollen Pflanzen verwendet werden, die ihren genetischen Ursprung in dem entsprechenden Gebiet haben (gebietseigene Herkünfte).

Für Ausgleichsflächen ist die Verwendung von gebietseigenem Pflanzmaterial bindend. Gebietseigen werden Gehölze dann genannt, wenn sie sich in einem bestimmten Naturraum in vielen Generationsfolgen vermehrt haben. Bei gebietseigenem Saatgut handelt es sich um Wildformen von hauptsächlich Gräsern und Kräutern aus definierten Herkunftsgebieten.

6 Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Baugebietes und einzigen darin vorgesehenen Betriebes erfolgt über die bestehende Staatsstraße 2086 (DTV 2015: 3311 Kfz, davon 254 Schwerverkehr). Gegenüber der Einmündung der Kreisstraße MÜ6 (DTV 2015: 1418 Kfz, davon 56 Schwerverkehr) soll das Plangebiet durch eine neue Zufahrt erschlossen werden, die Erteilung einer entsprechenden Sondernutzung ist vorgesehen. Zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird für die geplante Einfahrt eine Linksabbiegerspur für Fahrzeuge aus Richtung Westen (Oberbergkirchen) kommend in der Staatsstraße vorgesehen. Für diesen Straßenausbau wird eine Planung erstellt und mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt. Der Querung des nordöstlich der Straßen verlaufenden Fahrradweges ist im Zuge der Zufahrtsplanung besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

Auf der Basis von Verkehrsdaten des bestehenden Betriebes und einer Prognose für den neuen Standort wurde der Ziel- und Quellverkehr ermittelt. Er wird sich je <u>Arbeits</u>tag (Mo – Sa) auf circa 58 Kfz(-Bewegungen) belaufen, davon 34 Pkw und 24 Lkw oder Schleppergespanne. Für diese Zahl an Fahrbewegungen dürfte die neu entstehende Kreuzung angesichts der Verkehrsstärken auf Staatsstraße und Kreisstraße ausreichend leistungsfähig sein; die weitere Beurteilung obliegt den zuständigen Baulastträgern. Die Sichtverhältnisse sind ausreichend (Sichtfelder).

Im Vorfeld wurde eine Bebauung bis auf 17,5m Abstand von der Fahrbahnkante der Staatsstraße und damit teilweise innerhalb der Bauverbotszone nach Art. 23 BayStrWG diskutiert und eine diesbezügliche Ausnahme seitens des Baulastträgers in Aussicht gestellt.

Das Gewerbegebiet wird an die Frischwasserversorgung der Stadt Neumarkt – St. Veit angeschlossen. Die Löschwasserversorgung kann nicht gänzlich über das öffentliche Leitungsnetz der Stadt Neumarkt – St. Veit erfolgen. Voraussichtlich ist ein Löschwassertank von ca. 52 m³ Fassungsvermögen unterzubringen.

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Eine Anschlussmöglichkeit an einen Abwasserkanal besteht nicht. Das in geringen Mengen anfallende Schmutzwasser soll über eine Kleinkläranlage auf dem Baugrundstück geklärt werden, deren Ablauf kann in die nahe gelegen Rott erfolgen. Unverschmutztes Niederschlagswasser kann auf dem Baugrundstück bei Bedarf vorgereinigt, hydraulisch (beispielsweise in einer unterirdischen Anlage, ggf. kombiniert mit einer Löschwasservorhaltung) gepuffert und anschließend in die Rott abgeleitet werden; als Trasse käme dafür grundsätzlich das Grundstück der Kreisstraße MÜ6 in Betracht. Für die Einleitungen wird eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Die Energieversorgung ist vorgesehen (wird ergänzt).

7 Umwelt, Natur und Landschaft (Umweltbericht)

7.1 Planungsziele und Planinhalt

7.1.1 Ziele der Planung

Die Raiffeisenbank Neumarkt- St. Veit plant den Neubau einer Getreidefassungsanlage sowie eine Lagerhalle für Düng- und Saatgut mit integrierter Marktfläche auf Teilflächen der Flurnummern 615 und 618, Gemarkung Wolfsberg.

Als bauplanungsrechtliche Voraussetzung ist ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufzustellen. Darin soll ein Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden. Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, siehe Abbildung 1: Flächennutzungsplan Ausschnitt. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die St 2086 (Fl.-Nr. 22 Gmkg. Wolfsberg) die im Süden entlang des zukünftigen Gewerbegebiets verläuft.

7.1.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes, Standorte, Flächenbedarf

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Neumarkt St. Veit an der Staatsstraße St 2086. Es umfasst eine Fläche von 2,04 Hektar. Geplant ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,8. Wandhöhen von 7,5 m, 10,5 m bzw. 28,0 m sind zulässig. Der Bebauungsplan lässt Aufschüttung bis 4,0 m und Abgrabungen bis 5,0 m zu.

Gesucht wurde ein neuer Standort für das Lagerhaus der Raiffeisen Neumarkt-St. Veit. Der bisherige Standort war zu klein, Wachstum war nicht möglich. Die bestehenden Gewerbestandorte im Gemeindegebiet von Neumarkt—St. Veit waren für das Vorhaben ungeeignet, daher hat man sich für diesen Standort entschieden.

Das Planungsgebiet wird auf vier Seiten von einer Baum-Strauch-Hecke eingegrünt.

7.2 Ziele des Umweltschutzes

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere nachfolgende Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung:

2	lage		
2			betroffen
2	1.3.1 (G) LEP 2018	Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung.	х
3	1.3.2 (G) LEP 2018	In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.	-
4	3.1 (G) LEP 2018	Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwick- lung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.	х
5	3.1 (G) LEP 2018	Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.	х
6	3.3 (G) LEP 2018	Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.	х
7	3.3 (Z) LEP 2018	Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.	х
8	7.1.1 (G) LEP 2018	Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.	-
9	7.1.6 (G) LEP 2018	Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.	Х
10	A.I.1 RP12	Erhaltung der Schönheit und Vielfalt der Landschaft.	Х
11	B.I.2.5.1 RP12	Die in der Region vorhandenen ökologisch wertvollen Standorte/Lebensräume seltener Tiere, Pflanzen sollen erhalten, gepflegt und entwickelt werden.	х
12	B.I.2.5.2 RP12	Der regionale Biotopverbund soll durch örtliche Biotopvernetzungsmaßnahmen ergänzt und verdichtet werden.	х
13	B.II.1.3 RP12	Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.	х
14	§1a(2) BauGB	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden	-
15	§1a(3) BauGB	Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des () sind in der Abwägung () zu berücksichtigen.	х
16	§1a(5) BauGB	Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.	х
17	§202 BauGB	Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.	х
18	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt (Populationen, Biotope).	Х
19	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter.	-
20	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert von Natur und Landschaft.	-
21	§39(1) BNatschG	Schutz wildlebender Tiere, Pflanzen, Lebensstätten.	х
22	§44(1) BNatschG	Zugriffsverbot auf besonders / streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.	-
23	§50 BlmSchG	Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfallauswirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete () vermieden werden.	х
24	§1 BBodSchG Landschaftsplan	Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. () Keine spezifischen Vorgaben.	x

X = Ziel wurde in der Planung berücksichtigt; - = Planung nicht von Ziel betroffen

7.3 Prüfungsmethoden und Probleme

Umwelt und ihre Schutzgüter sind hier definiert im Sinne des restriktiven ökosystemaren Umweltbegriffs¹. Die Analyse des Umweltzustandes erfolgte anhand der für die vorliegende Planungssituation relevanten Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter sowie deren ökosystemaren Beziehungen (Wechselwirkungen der Systemelemente). Bei ihrer Auswahl wurden auch die möglichen Einwirkungen durch die Planung berücksichtigt (planungsbezogene Analyse). Die verbale Beschreibung und Bewertung orientieren sich an den allgemeinen Kriterien Bedeutung, Vorbelastung und Empfindlichkeit des jeweils betroffenen räumlichen Einwirkungsbereiches. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgte die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen auch nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden (Ref./) in drei ordinalen Stufen, siehe Tabelle 1, Spalte 1).

Ein schalltechnisches Gutachten sowie ein Luftreinhaltegutachten werden derzeit erstellt. Die Ergebnisse werden in die Entwurfsfassung aufgenommen.

	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere				
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für	TYP A	TYP B			
Naturhaushalt und Landschaftsbild	hoher Versiegelungs- und	niedriger bis mittlerer Ver-			
	Nutzungsgrad, festge-	siegelungs- und Nutzungs-			
	setzte GRZ > 0,35 oder	grad, festgesetzte GRZ			
	entsprechende Eingriffs-	<= 0,35 oder entspre-			
	schwere	chende Eingriffsschwere			
Kategorie I unterer Wert	Feld A I unten	Feld B I unten			
Gebiete mit sehr geringer Bedeutung	0,3 – 0,5	0,2 – 0,4			
Kategorie I oberer Wert	Feld A I oben	Feld B I oben			
Gebiete mit geringer Bedeutung	0,4 – 0,6	0,3 – 0,5			
Kategorie II unterer Wert	Feld A II unten	Feld B II unten			
Gebiete mit mittlerer Bedeutung	0,8 – 0,9	0,5 – 0,7			
Kategorie II oberer Wert	Feld A II oben	Feld B II oben			
Gebiete mit hoher Bedeutung	0,9 – 1,0	0,6 – 0,8			
Kategorie III oberer Wert	Feld A III	Feld B III			
Gebiete mit sehr hoher Bedeutung	1,0 – 3,0	1,0 – 3,0			

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erfolgt insbesondere durch Analyse der Veränderungen bei den Wert- und Funktionselementen durch die planungsbedingten Einwirkungen. Maßstab für die verbal-argumentative Bewertung des Grades der Erheblichkeit in drei ordinalen Stufen (nicht erheblich / mäßig erheblich / erheblich) sind dabei insbesondere Maß und Richtung der Veränderung unter Berücksichtigung von eventuellen Schwellenwerten sowie die Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen. Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

_

¹ UVPVwV-RE. Referentenentwurf der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPVwV). 10.03.1993.

7.4 Umweltzustand und Umweltauswirkungen

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über hier relevante Wirkfaktoren der Planung und welche Umweltschutzgüter betroffen sein könnten. Soweit aus Gründen der Darstellbarkeit die Wirkungen insbesondere bei einem Schutzgut zusammenfassend dargelegt wird sind andere in Klammern angegeben.

Tabelle 2: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen

	Umwelt-										
	Schutzgüter Wirkfaktoren	Menschen	Tiere	Pflanzen	Fläche	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kulturgüter	Sachgüter
	Überbauung durch Gebäude	х	Х	Х	Х	Х	Х	Х	Х		
ge	Überbauung / Versiegelung durch Verkehrsanlagen	х	х	х	х	х	х	Х	Х		
Anlage	Höhe baulicher Anlagen	Х							Χ		
⋖	Wärmeabstrahlung der Gebäude	х						Х			
	Staub	Х	Χ					Χ			
_ =	Baulärm,	Х	Х								
Bau	Erschütterungen	Х	Х								
	Geräusche aus Kunden- und Lieferverkehr	х	х								
	Geräusche aus technischen Anlagen	Х	Х								
Betrieb	Geräusche aus vorhabenbedingter Verkehrszunahme	Х	Х								
Bé	Geräusche aus Straßenverkehr	х	х								
	Staub/Abgase	Х						Х			

Nachfolgend werden zunächst die Zustände der Umweltschutzgüter auch im Hinblick auf den Wirkraum der Wirkfaktoren beschrieben und bewertet und anschließend die Auswirkungen der prognostizierbaren Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt analysiert und unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (siehe dazu Kapitel 7.6) bewertet.

7.4.1 Schutzgut Menschen

Zustand:

Das Plangebiet liegt südwestlich von Zentrum der Stadt Neumarkt Sankt Veit an der Kreuzung der Staatsstraße St 2086 und der Kreisstraße MÜ 6. Bisher wird die Fläche landwirtschaftlich als Acker genutzt. Sie erfüllt keine wesentlichen Funktionen als Wohnumfeld und erfüllt keine direkten Funktionen für Zwecke der Naherholung. Gesundheitsschädliche Bodenverunreinigungen bzw. Altlasten sind nicht bekannt.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Die Auswirkungen des Einsatzes von Baumaschinen ist während der Bauphase
	mit Emissionen von Lärm, Staub und Erschütterungen zu rechnen.
Anlagebe-	Die Planung führt zur Änderung des Landschaftsbildes und dessen Wahrnehmung
dingt	durch den Menschen. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden im
	Schutzgut Landschaftsbild behandelt.
Betriebsbe-	Durch den Betrieb des Lagerhauses kann es zu Emissionen von Lärm und Staub
dingt	kommen. Ein Schall- und ein Luftreinhaltegutachten wurden in Auftrag gegeben.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Da noch keine Erkenntnisse über die Auswirkungen von Schall und Staub auf das Schutzgut vorliegen, wird zum jetzigen Zeitpunkt von einer mäßigen Beeinträchtigung auf das umweltbezogene Schutzgut Menschen ausgegangen.

7.4.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

Zustand:

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv als Acker genutzt. Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Der Planungsbereich liegt im Naturraum D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten, Untereinheit Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn. Potentiell natürlich wäre im Planungsgebiet eine Bestockung mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald.

Zur Prüfung der Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, ihre Ergebnisse werden in der Entwurfsfassung ergänzt. Die bisherigen Erkenntnisse sind im Umweltbericht ergänzt. Als Grundlage für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurden artgruppenspezifische Erhebungen im anzunehmenden Wirkraum durchgeführt.

Im Rahmen dieser Begehungen konnte dabei die Feldlerche nachgewiesen werden. Bei der Auswertung der einzelnen Begehungen gemäß des Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands wurden sogenannte Papierreviere, je nach der sich anhand der Erhebung ergebenden Gruppierungen, abgegrenzt. Es konnten insgesamt 3 Papierreviere der Feldlerche im Vorhabenbereich bzw. dessen unmittelbarem Umfeld abgegrenzt werden.

Da die jeweilige Feldfrucht Einfluss auf eine mögliche Vogelbrut hat, ist der Vorhabenbereich aufgrund des vorliegenden Altnachweises ebenso als Kiebitz-Brutplatz anzusehen. Somit ist von einem Verlust eines Kiebitzreviers auszugehen (Ref./ 2).

Bewertung des Zustandes:

Die Fläche weist eine geringe Bedeutung für das Schutzgut auf (Stufe I, oberer Wert /Ref./).

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baube- dingt	Während der Bauarbeiten ist mit Immissionen durch Lärm, Licht, Staub und Erschütterungen zu rechnen. Diese können sich auf die lokalen Tierpopulationen auswirken.
Anlagebe- dingt	Durch das geplante Vorhaben ergeben sich Eingriffe in Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Feldlerche und Kiebitz. Aufgrund dessen sind Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen, um Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote abzuwenden. Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind CEF-Maßnahmen im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Eingriffsort anzulegen. Darüber hinaus sind die Maßnahmen vorgezogen umzusetzen und die Wirksamkeit ist vor dem Eingriff oder spätestens zur auf den Eingriff folgenden Brutperiode zu gewährleisten. Bei Realisierung der erforderlichen eingriffsminimierenden Maßnahmen sowie CEF-Maßnahmen werden potenzielle Beeinträchtigungen soweit minimiert, dass die ökologische Funktion, der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird. Auch mögliche Störwirkungen führen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht zu Verschlechterungen des Erhaltungszustands lokaler Populationen.
Betriebs-	Betriebsbedingt kann es zu Immissionen von Lärm und Licht kommen welche sich
bedingt	negativ auf die Tierpopulation auswirken können.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Durch das geplante Vorhaben ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.

815

Abbildung 2: Bewertung Zustand Natur + Landschaft

Abbildung 3: Erläuterung Bewertung Zustand Natur + Landschaft



7.4.3 Schutzgut Fläche

Zustand

Das als Ackerfläche genutzte Plangebiet steht derzeit und aufgrund nicht bestehender Siedlungsanbindung als Siedlungsfläche im klassischen Sinne nicht zur Verfügung. Es ist durch die Staatsstraße St 2086 als Siedlungs- und Verkehrsfläche vorbelastet.

Bewertung des Zustands

Aufgrund der infrastrukturellen Vorbelastungen hat das Plangebiet eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut.

<u>Umweltauswirkungen</u>

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Durch Baumaßnahmen wie z.B. eine Baustelleneinrichtung wird keine zusätz-
	liche Fläche verbraucht.
Anlagebedingt	Die baulichen Anlagen führen zum Verbrauch der Fläche. Die Fläche geht als landwirtschaftliche Nutzfläche verloren, wird jedoch als gewerbliche Nutzfläche dazugewonnen. In Hinblick auf das Ziel des reduzierten Flächenverbrauchs, werden durch die Planung 2,05 ha verbraucht. Es wurde jedoch bei der Planung versucht die Fläche so effektiv wie möglich zu nutzen, um den Flächenanspruch möglichst
	gering zu halten; dazu trägt auch die Höhenentwicklung bei.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen

Erhebliche Beeinträchtigungen.

7.4.4 Schutzgut Boden

Zustand:

Beim Boden handelt es sich um eine Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm), in Teilen auch ein Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium). Es handelt sich um einen carbonatfreien Standort mit hohem Speichervermögen. Es besteht ein hohes Rückhaltevermögen für Schwermetalle. Das Retentionsvermögen für Niederschlagswasser ist mittel bis hoch. Die Ertragsfähigkeit des Bodens ist als Hoch einzustufen.

Aufgrund der ackerbaulichen Nutzung ist er bis in Tiefen von circa 1 Meter (Tiefenlockerung) anthropogen verändert. Damit liegt anthropogen überprägter Boden ohne Dauerbewuchs vor. Der Boden erfüllt keine Funktion als Archiv. Bodendenkmale liegen innerhalb des Planungsgebietes nicht vor.

Bewertung des Zustandes:

Das Plangebiet weist eine insgesamt mittlere Bedeutung für das Schutzgut / Ref./ auf (Kategorie II, unterer Wert)

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Im Zuge eines Baubetriebes ist der Oberboden temporär sach- und normgerecht und damit getrennt zu behandeln und in nutzbarem Zustand zu halten; erhebli-
	chen Beeinträchtigungen sind dann, auch durch den Einsatz von Baumaschinen
	nicht zu erwarten.
Anlagebe-	Die Fläche des Gewerbegebietes kann durch Haupt- und Nebenanlagen auf bis zu
dingt	80% überbaut werden (festgesetzte Grundflächenzahl, § 19 Abs. 4 BauGB), eine wesentliche Versiegelung oder Veränderung der Bodenstruktur ist damit verbunden. Geländeaufschüttungen sind bis zu 4,0 m zulässig, Geländeabgrabungen sind bis 5,0 m zulässig. Damit sind durch die Planung erhebliche Eingriffe in das natürliche Bodengefüge zulässig. Allerdings wurde auf einen Ausgleich der Erdmassen auf dem Baugrundstück geachtet.
Betriebsbe-	-
dingt	

Bewertung der Auswirkungen:

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl und zulässigen Geländeveränderung ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden.

7.4.5 Schutzgut Wasser

Zustand:

Der Boden ist nicht grundwasserbeeinflusst, d.h. die von der Vegetation nutzbare Bodenschicht ist nicht wassergesättigt. Es liegt also hoher Grundwasserflurabstand, aber dennoch boden- und nutzungsbedingt ein gewisses Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen bei aktueller Nutzung als Ackerfläche vor. Die Rott verläuft ca. 200m südlich des Geltungsbereichs. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Rott liegt etwa 80 Meter vom südlichen Rand des Plangebietes entfernt. Aufgrund der intensiven Nutzung des Planungsgebietes als Acker ist ein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser nicht vollkommen auszuschließen.

Bewertung des Zustandes:

Aufgrund der intensivem landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Entfernung zum Grundwasser geringer Zustand für das Schutzgut Wasser (Kategorie I oben gemäß Ref./).

<u>Umweltauswirkungen:</u>

	Umweltauswirkungen
Baube-	-
dingt	
Anlagebe- dingt	Die Fläche des Sondergebietes kann durch Haupt- und Nebenanlagen auf bis zu 80% überbaut werden (festgesetzte Grundflächenzahl, § 19 Abs. 4 BauGB). Das anfallende Niederschlagswasser kann nicht mehr versickern und muss gesammelt oberflächlich abgeleitet werden. Der natürliche Wasserhaushalt wird erheblich beeinträchtigt.
Betriebs- bedingt	Aus dem Betrieb ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes.

7.4.6 Schutzgüter Luft und Klima

Zustand:

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben. Als Ackerfläche trägt das Plangebiet zur Entstehung von Kaltluft bei. Es liegt am südlichen Rande einer Frischluftschneise, die die Stadt Neumarkt Sankt Veit mit Frischluft versorgt.

Bewertung des Zustandes:

Das Plangebiet weist eine geringe Bedeutung (Kategorie I oben) für das Schutzgut auf.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	Da das Planungsgebiet südwestlich des Siedlungskerns der Stadt Neumarkt Sankt Veit liegt wird die Frischluftzufuhr durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die die starke Versiegelung der gewerblichen Bauflächen wird es zu kleinklimatischen Veränderungen kommen (z.B. Erhitzung der Asphaltflächen), welche jedoch nur innerhalb des Gewerbegebiets zu spüren sein werden. Weitereichende Auswirkungen auf das Klima der umliegenden Landschaft sind nicht zu erwarten.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Klein- und mesoklimatisch nicht erheblich beeinträchtigend.

7.4.7 Schutzgut Landschaft

Zustand:

Der Planungsbereich liegt im Naturraum D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten, Untereinheit Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn. Das Planungsgebiet wird derzeit als Acker genutzt. Es liegt nördlich einer bestehenden Siedlungsfläche, welche durch einen Schreinereibetrieb genutzt wird. Das Planungsgebiet liegt nördlich der Staatsstraße 2086 am Knotenpunkt mit der Kreisstraße MÜ 6. Das Landschaftsbild ist von der umliegenden Kulturlandschaft welche von der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung dominiert ist, geprägt.

Das Planungsgebiet ist aus der umgebenden Landschaft gut einsehbar. Das Planungsgebiet ist aus Nordwesten von Teising aus 900 m Entfernung einsehbar. Im Westen ist die Fläche aus Lamprecht aus 500 m sichtbar. Der Geltungsbereich ist aus Nordosten aus Furth aus 300 m und vom Ortsrand der Stadt Neumarkt aus 750 m Entfernung sichtbar. Im Süden ist das geplante Gewerbegebiet aus Hundsham (400 m Entfernung), Straß (1,4 km Entfernung) und Dolling (1,6 km Entfernung) einsehbar.

Zustandsbewertung:

In der Gesamtschau weist das Plangebiet eine mittlere Bedeutung (Kategorie II unten) für das Schutzgut auf.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baube-	-
dingt	
Anlagebe- dingt	Der Bebauungsplan lässt im Südosten entlang der St 2086 eine Wandhöhe von 7,5 m zu. Im Nordwesten ist eine Wandhöhe von 10,5 m zulässig. Für eine Teilfläche im Norden wurde eine Wandhöhe von 28,0 m zugelassen. Die Fläche soll der Errichtung einer Trocknungsanlage dienen. Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu überprüfen wurden die Sichtbeziehungen untersucht. Betrachtet wurden die Ansichten des geplanten Lagerhauses von Westen von Lamprecht aus, von Süden von Hundsham aus und von Nordosten von Furth aus. Die Untersuchung hat gezeigt, dass die Gebäude mit einer Wandhöhe von 7,5 m bis 10,5 m durch die geplanten Pflanzmaßnahmen umfassend eingegrünt werden. Die Trocknungsanlage mit einer maximalen Wandhöhe von 28,5 m ist aus allen Richtungen deutlich sichtbar. Da die niedrigeren Gebäude, von den betrachteten Standorten aus gesehen, vor der Trocknungsanlage liegen, steigt die Wandhöhe gestuft an. Dadurch wird die Wirkung der Wandhöhe auf das Landschaftsbild und dessen Wahrnehmung von den untersuchten Standorten aus reduziert.
Betriebs- bedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Aufgrund der Höhe der baulichen Anlagen, erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Landschaftsbild.

7.4.8 Kulturgüter und Sachgüter

Zustand:

Im Planungsgebiet befinden sich weder Kultur- noch Sachgüter. In Lamprecht befinden sich zwei Baudenkmäler, diese sind von der Planung jedoch nicht betroffen.

Bewertung der Auswirkungen:

Keine erheblichen Beeinträchtigungen.

7.4.9 Zusammenfassung planungsbezogener Umweltauswirkungen

In nachfolgender Tabelle 3 werden in den Kapiteln 7.4.1 bis 7.4.8 genannten Zustandsbewertung und Bewertungen der Auswirkungen auf die Umwelt zusammenfassend wiedergegeben. Aus der Gesamtsicht der Schutzgüter der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB ergibt sich eine insgesamt mittlere Bedeutung des Plangebietes (Stufe I oberer Wert).

Tabelle 3: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen

Schutzgut	Zustandsbewertung	Erheblichkeit
	(in 5 Stufen)	der Auswirkungen
Menschen	geringe Bedeutung (I, oben)	mäßig erhebliche Beeinträchtigung
Tiere, Pflanzen,	geringe Bedeutung (I, oben)	erhebliche Beeinträchtigung
biologische Vielfalt		
Fläche	mittlere Bedeutung (II, un-	erhebliche Beeinträchtigung
	ten)	
Boden	mittlere Bedeutung (II, un-	erhebliche Beeinträchtigung
	ten)	
Wasser	geringe Bedeutung (I, oben)	erhebliche Beeinträchtigung
Luft, Klima	geringe Bedeutung (I, oben)	keine erhebliche Beeinträchtigung
Landschaft	mittlere Bedeutung (II, un-	erhebliche Beeinträchtigungen
	ten)	
Kulturgüter		keine erhebliche Beeinträchtigung
Sachgüter	-	keine erhebliche Beeinträchtigung
Natur und	geringe Bedeutung (I, oben)	
Landschaft gesamt		

7.5 Beschreibung weiterer Umweltauswirkungen

7.5.1 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es ist nicht damit zu rechnen, dass während der Bauarbeiten oder des Betriebs des geplanten Vorhabens Abfälle oder Abwässer anfallen welche einer speziellen Entsorgung oder Behandlung unterzogen werden müssten. Des Weiteren ist nicht damit zu rechnen das Abfall oder Abwässer über das in der Planung berücksichtigte Maß hinaus anfallen werden.

7.5.2 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Ein Risiko von schweren Unfällen oder Katastrophen im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 7j und Ziffer 2 ee) der Anlage 1 zum BauGB wird aufgrund der Art der zulässigen Nutzungen und Anlagen als unwahrscheinlich angesehen.

7.5.3 Klimawandel/Energie

Die Nutzung von erneuerbaren Energien ist in der Planung nicht ausgeschlossen (wurde bei den zulässigen Dachformen berücksichtigt), sie sind jedoch nicht zwingend vorgeschrieben. Es sind nur kleinklimatische Auswirkungen auf das Klima zu erwarten, welche aus der Versiegelung der Fläche resultieren. Mit Treibhausgasemissionen ist nicht zu rechnen. Es nicht davon auszugehen, dass sich der Klimawandel direkt auf das geplante Vorhaben auswirkt.

7.5.4 Kumulation

Im Umfeld des Geltungsbereichs gibt es keine bestehenden Bebauungspläne aus denen eine Kumulierung entstehen könnte. Der aus dem Vorhaben resultierende Verkehr kann sich auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße St 2086 auswirken, siehe dazu Kapitel 6; eine Linksabbiegespur wurde aus diesem Grund eingeplant.

7.5.5 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die zu Errichtung und dem Betrieb der Vorhaben eingesetzten Techniken und Stoffe im Sinne Ziffer 2 hh) der Anlage 1 zum BauGB werden erwartungsgemäß keine über die in Kapitel 7.4 beschriebenen hinausgehenden Auswirkungen hervorrufen.

7.5.6 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch die Eingriffe in Naturschutz sind zu erwarten. Besonders zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser sind aufgrund der erheblichen Versiegelung Wechselwirkungen zu erwarten. Wegen der der maximal zulässigen Wandhöhe von 28,5 m für die Trocknungsanlage sind aufgrund der Wuchtigkeit der Gebäude Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Mensch und Landschaftsbild zu erwarten. Ebenfalls sind durch die Trocknungsanlage Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch und Klima und Luft zu erwarten.

7.6 Vermeidung / Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

7.6.1 Vermeidung von Beeinträchtigungen

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausschließen zu können sind folgende Vermeidungsmaßnahmen notwendig:

1. Die Baufeldfreimachung erfolgt außerhalb der Brutzeit, also keine Maßnahme im Zeitraum 01.03. bis 15.07.. Ist dies nicht möglich, so sind folgende Vergrämungsmaßnahmen erforderlich, um Gelege- und Nestlingsverluste vorzubeugen. Vor dem 01.03. bis zum Baubeginn ist die Vegetation zu entfernen und offen zu halten. Um bodenbrütende Vogelarten fern zu halten, sind Pfosten mit einer Höhe von 1,5 m über der Geländeoberkante und rund 15 m zueinander einzuschlagen und oben mit einer Flatterleine, Trassierband o.a. zu versehen.

- 2. Die als Eingrünung geplanten Hecken ins offene Feld (Nordosten, Norden, Nordwesten) sind als Strauchhecken mit der Pflanzung standortheimischer Gehölze festzusetzen.
- 3. Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungssysteme zu verwenden. Es sind ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Lampen zulässig. Es sind warmweiße Lichtquellen ohne UV-Licht-Emissionen zu wählen. Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Maß (bezogen auf Helligkeit, Anzahl und Höhe der Leuchtpunkte) zu reduzieren (ggf. Einsatz von Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren oder Dimmern, Reduzierung von Beleuchtungsstärke und Beleuchtungsdauer). Die Lichtstrahlung ist nach unten zu richten, Durch eine sparsame und zielgerichtete Beleuchtung von Gebäuden und Wegen/Straßen erfolgt eine Minimierung von Streulicht ins Umfeld.
- 4. Eine Bodenfreiheit von 15 cm ist festgesetzt, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

7.6.2 Ausgleich von Beeinträchtigungen

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in geringem Maße sind dennoch nicht vollständig auszuschließen.

Angesichts der geringen Bedeutung des Plangebietes für die Schutzgüter von Natur und Landschaft, der Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sowie der erheblichen Eingriffsstärke mit der Grundflächenzahl von 0,8 wird ein Ausgleichsfaktor von 0,5 für angemessen erachtet. Daraus ergibt sich ein Ausgleichswert in Höhe von 1,03 Hektar, siehe Tabelle 4.

Abbildung 4: Eingriffsbewertung



Abbildung 5: Erläuterung der Planzeichen zur Karte Eingriffsbewertung

hohe Beeinträchtigung in Fläche sehr geringer Bedeutung hohe Beeinträchtigung in Fläche geringer Bedeutung hohe Beeinträchtigung in Fläche geringer Bedeutung hohe Beeinträchtigung in Fläche mittlerer Bedeutung hohe Beeinträchtigung in Fläche hoher Bedeutung

Tabelle 4: Eingriffsbilanz

Beeinträchti- gungsintensität		Bedeutung	~ ~ / ~ ~ : I	паспе/па		Faktor		Flächenwert /ha
Α	Ш							
Α	llo							
Α	llu							
Α	lo		2,05		0,50		1,03	
Α	lu						0,00	
Summe			2,05				1,03	

Die benötigten Flächen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Entwurf ergänzt.

Um den Verlust von 3 Feldlerchen- und 1 Kiebitzrevier auszugleichen sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im räumlich- funktionalen Zusammenhang notwendig. Dabei ist nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Mühldorf a. Inn ein Suchraum von 5 km um den Eingriffsort möglich. Voraussetzung ist jedoch die räumliche Nähe zu bekannten Kiebitzvorkommen. Dies ist auf dem nachfolgenden Plan dargestellt. Im Folgenden werden mögliche Alternativen für CEF-Maßnahmen aufgeführt. Die Maßnahmen können dabei kombiniert werden.

Beginnt der Eingriff während der Brutphase (01.03. bis 15.07.) müssen die CEF-Maßnahmen vor dem 01.03. vollständig funktionsfähig sein. Beginnt der Eingriff später im Jahr, müssen die CEF-Maßnahmen spätestens zum darauffolgenden 01.03. vollständig funktionsfähig sein.

Der Artenschutz stellt folgende Anforderungen an die Flächen für die CEF-Maßnahmen für Kiebitz und Feldlerche.

Kiebitz (pro Brutpaar) → Verlust 1 Brutpaar

Ausgleichsfläche auf Acker:

- 1,5 ha Ackerfläche, davon 0,5 ha Seige und 1 ha Kiebitzfenster
- Vorgaben Seige:
- Schaffung von offenen Wasserflächen zur Brutzeit (Mulden, Blänken, temporäre Flachgewässer).
 Zur Vermeidung von Verlusten durch Ertrinken sind flache Ufer erforderlich (Böschungsneigung max 1:10); Tiefe max. 80cm mit buchtenreichen Ausformungen; bei max. Wasserführung sollte die offene Wasserfläche 0,1-0,5 ha betragen.

- · Aufkommender Bewuchs von Röhricht oder Gehölzen ist zu verhindern.
- Vorgaben Kiebitzfenser:
- Anlage durch grubbern, umbrechen und eggen der intensiven Ackerflächen bis zum 01.03.;
- keine Einsaat;
- Bewirtschaftung nach dem 15.07. möglich.

Ausgleichsfläche auf Grünland:

- 1,5 ha Grünland, davon 0,5 ha Seige und 1 ha Extensivgrünland
- Vorgaben Seige siehe oben;
- Vorgaben Extensivgrünland je nach Ausgangszustand:
- liegt intensiv genutztes Grünland vor, so ist dies zuerst auszumagern durch ein Abschieben des Oberbodens.
- liegt bereits ein extensiv genutztes Grünland vor:
- ggf. weitere Extensivierung durch streifenweises Aufreißen der Grasnarbe und Aufbringen von artenreichem Mähgut.
- 2- schürige Mahd des Extensivgrünlands; 1. Schnitt Mitte Juli; 2. Schnitt im September; jeweils Abtransport des Mähguts
- möglich Schaffung eines Nutzungsmosaiks, mit Rohbodenstellen, mageren und lückigen Bereichen, feuchten Stellen.
- → wichtig ist eine geringe Vegetationshöhe (ca. 10 cm) zu Beginn der Brutzeit im März!

→ Für alle Flächen gilt:

- keine Bewirtschaftung und keine Durchführung der Maßnahmen vom 15.03. bis 15.07.!
- keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, keine Kalkung.
- · Verzicht auf mechanische Unkrautbekämpfung.

Feldlerche (pro Brutpaar) → Verlust 3 Brutpaare

Blühfläche:

- 0,5 ha
- Umsetzung in Teilflächen möglich (mind. 0,2 ha) auf max. 3 ha verteilt.
- Mindestens 10 m breit (bei streifiger Umsetzung).
- Aussaat von autochthonem Saatgut (Herkunftsregion 8 Alpen- und Alpenvorland, Typ Glatthaferwiese, Dichte max. 5g/m²) oder Flächenbegrünung durch Mähgutauftrag von geeigneten Spenderflächen (die Spenderflächen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen).
- Erhalt von Rohbodenstellen (keine Nachsaat lückiger Bereiche).
- Es erfolgt eine jährliche Herbstmahd ab September. Die Mahd erfolgt alternierend auf 50% der Fläche.
- Keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.
- Rotation möglich jährlich bis spätestens alle 3 Jahre.
- keine Bewirtschaftung und keine Durchführung der Maßnahmen vom 15.03. bis 01.07.

Blüh- und Brachestreifen + Feldlerchenfenster:

- Vorgaben Blüh- und Brachestreifen (0,2ha):
- Gesamtfläche 0,2 ha;
- Blühstreifen 10m breit und 100m lang mit Ansaat und Pflege siehe Blühfläche.
- angrenzend selbstbegrünender Brachestreifen mit 10m Breite und 100m Länge, fehlende Einsaat, jährlicher Umbruch von 15.10. bis 01.03..
- Keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.
- · Flächenwechsel frühestens nach 2 Jahren.
- keine Bewirtschaftung und keine Durchführung der Maßnahmen vom 15.03. bis 01.07.
- Vorgaben Feldlerchenfenster
- Anlage von 10 Feldlerchenfenster mit ca. 20m² Fläche durch Anheben der Saatmaschine (pro 1 ha mind. 3 und max. 10 Fenster).
- · Anlage nur im Wintergetreide.
- Abstand vom Feldrand mind. 25m.
- Rotation mit Feldfrucht.
- Die Fenster werden nach der Aussaat des Getreides normal wie der Rest des Schlages bewirtschaftet
- → Blüh- und Brachestreifen mit Feldlerchenfenster pro Brutpaar auf 3 ha

Erweiterter Saatreihenabstand:

- Flächenbedarf 1ha.
- Dreifacher Saatreihenabstand mind. 30 cm.
- Keine Umsetzung in Teilflächen möglich.
- Keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.
- Rotation möglich.
- → Für alle Flächen gilt:
- Abstand der Maßnahmenflächen zu Vertikalkulissen (Gebäude, Gehölze, Wald) und Straßen/ Wegen von mindestens 100 m. (Ref./2)

7.7 Umweltprognose bei Nichtdurchführung

Im Falle der Nichtdurchführung würde die Fläche weiterhin landwirtschaftlich als Acker genutzt werden. Insgesamt wären die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser sowie Landschaftsbild geringer.

7.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Lage der Fläche, der Topographie sowie der betrieblichen Ordnung des geplanten Vorhabens waren die Planungsmöglichkeiten angesichts eines knapp bemessenen Grundstücks wenig flexibel. Es wurde jedoch angeregt, die Trocknungsanlage mit einer zulässigen Wandhöhe von 28,5 m nach Süden, näher an die Staatsstraße zu legen, um die Kulissenwirkung für die Bodenbrüter zu reduzieren. Diese Möglichkeit wurde jedoch verworfen, da es für das Landschaftsbild besser ist, wenn die niedrigeren Gebäude gestuft vor der Trocknungsanlage stehen, dadurch wirkt die Anlage nicht so massiv. Bei der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde von einer Kulissenwirkung von 100 m ausgegangen, daher würde sich an der Betrachtung nichts ändern, wenn die Trocknungsanlage näher an der Straße stünde.

7.9 Monitoring

Monitoring-Maßnahmen werden soweit erforderlich im Zuge der Entwurfsfassung und entsprechen auch der Empfehlungen der Fachstellen im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB ergänzt.

7.10 Zusammenfassung Umweltbericht

Ziel der Planung ist es, die bauleitplanerischen Voraussetzungen zu schaffen, ein Gewerbegebiet mit 2,04 ha auf den Flurstücken 615 und 618 Gmkg. Wolfsberg zu errichten und zu betreiben.

Die Bedeutung des Plangebietes im Ausgangszustand ist als gering einzustufen. Zur berücksichtigen ist der Artenschutz. Im bzw. im Umfeld des Planungsgebietes wurden 1 Kiebitz-Brutpaar sowie 3 Feldlerchenbrutpaare nachgewiesen.

Zur Reduzierung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurden Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

Trotz der Vermeidungsmaßnahmen ergeben sich für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser und Landschaft erhebliche Beeinträchtigungen.

Die Ausgleichsmaßnahmen finden außerhalb des Geltungsbereichs statt. Eine genaue Fläche wird im Entwurf genannt. Die Flächen für die notwendigen CEF-Maßnahmen für Kiebitz und Feldlerche werden ebenfalls im Entwurf ergänzt.

Tabelle 5: Zusammenfassung des Zustandes und der Auswirkungen auf Natur und Landschaft

	Umwelt-Schutzgüter Bedeutung	Menschen	a)	nsen	Je	Boden	ser	a/Luft	Landschaft	Kulturgü-	Sachgüter
	Wirkfaktoren Beeinträchtigungsintensität	Mer	Tiere	Pflaı	Fläcl	Bod	Was	Klim	Lanc	Kult	Sach
	Überbauung durch Gebäude				-	-	-	-			
بو	Überbauung / Versiegelung durch Verkehrsanlagen			-	-	-		-	-		
Anlage	Höhe baulicher Anlagen										
An	Wärmeabstrahlung der Gebäude							-			
	Staub										
5	Baulärm,										
Bau	Erschütterungen	-	-								
	Geräusche Kunden- und Lieferverkehr	-	-								
	Geräusche aus technischen Anlagen										
ą	Geräusche aus vorhabenbedingter Verkehrszunahme										
Betrieb	Geräusche aus Straßenverkehr										
Be	Staub/ Abgase							-			

Erläuterung:

Bedeutung Schutzgüter		Beeinträchtigungsintensität				
Keine (Iu)		Positive Beein-	+			
		flussung				
Gering (Io)		Mäßig	-			
Mittel (IIu)		erheblich				
Hoch (IIo)		keine				
Sehr hoch						
(III)						

7.11 Referenzen zum Umweltbericht

Ref./ 1: Leitfaden Eingriffsregelung

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. 2. Aufl. 2003.

Ref./ 2: Kurzbericht Artenschutz

Team Umwelt und Landschaft: Kurzbericht – Bebauungsplan GE "Lagerhaus", Zusammenfassung der Ergebnisse faunistischer Erhebungen, Stand Februar 2021

Planverfasser	
Passau, den	
	Dieter Spörl (Stadtplaner, Landschaftsarchitekt)
Stadt Neumarkt - St. Veit	
Neumarkt - St. Veit, den	
	Erwin Baumgartner (1. Bürgermeister)