

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet Kleingern

Markt Fürstenzell
Landkreis Passau

Begründung/
Umweltbericht

2011-05-05

Verfasser Bebauungsplan:

Philipp Donath Dipl.-Ing. Architekt
mit Donath Bickel Architekten GbR
Holzbacher Straße 8, 94081 Fürstenzell
T +49 8502 91594 0, F +49 8502 91594 10

Bearbeitung Grünordnung:

Thomas Herrmann Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Am Burgberg 7
94127 Neuburg am Inn
T +49 8507 9220 53, F +49 8507 9220 54

Begründung

1 Planungsziele

Der Markt Fürstenzell gewinnt als Standort für Gewerbebetriebe zunehmend an Bedeutung. Um eine maßvolle und städtebaulich geordnete Ansiedlung neuer Betriebe zu ermöglichen, sollen ausgewählte Gebiete in denen Gewerbebetriebe bereits ansässig sind, mit den Mitteln der Bauleitplanung weiterentwickelt werden.

Das übergeordnete Ziel ist es, soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen sowie gestalterische Ansprüche an das Orts- und Landschaftsbild zum Wohl der Allgemeinheit nachhaltig in Einklang zu bringen.

2 Planungsgebiet

Das Baugebiet liegt im Ortsteil Kleingern. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke: 331/8, 331/10 und 331/15, Gemarkung Altenmarkt. Der größte Teil der Fläche ist derzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Auf einem kleineren Teil befindet sich das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Kleingern.

Das Planungsgebiet ist verkehrstechnisch gut angebunden. Beeinträchtigungen des Umfelds durch Immissionen sind nicht zu erwarten. Der Standort bietet weiterhin ausreichend Reserven für eine zukünftige Weiterentwicklung und eignet sich somit für die vorgesehene gewerbliche Nutzung.

3 Grünordnung

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, Gebäude und Geländeänderungen, die durch das geplante Vorhaben hervorgerufen werden soweit wie möglich in das Landschafts- und Ortsbild einzubinden.

Dazu ist eine Überschilderung der öffentlichen Parkplätze mit großkronigen Laubbäumen 1. Ordnung vorgesehen. Sie dienen der Beschattung und Gliederung dieses Bereiches. Weitere textliche Festsetzungen betreffen den Grünflächenanteil des künftigen Gewerbegebietes. So sind für 5 Parkplätze jeweils ein Laubbaum zu pflanzen. Ein raumwirksame Eingrünung des Gewerbegebietes ist aus betrieblichen Erfordernissen nur entlang der Bauparzelle C möglich.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden extern dem Landkreisökokonto entnommen.

Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzbeschreibung Inhalt, Darstellung, Ziele, Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Die Marktgemeinde Fürstenzell plant für die Erweiterung eines Feuerwehrgerätehauses und die Neuansiedlung eines Gewerbebetriebes die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Kleingern“. Inhalt ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 49 geändert. Diese Änderung umfasst auch benachbarte Flächen.

Im Bebauungs- und Grünordnungsplan wird für das Gewerbegebiet eine GRZ von 0,8 auf 4 Parzellen festgesetzt, wobei eine Parzelle das bestehende Feuerwehrgerätehaus beinhaltet. Bauliche Festsetzungen beinhalten die maximale Anzahl der Vollgeschosse (2 Vollgeschosse) und die zulässige Dachform (Flachdach). Außerdem werden öffentliche und private Grünflächen, deren Bepflanzung sowie die Erschließung bzw. Parkplätze festgesetzt. Weitere Festsetzungen können dem Bebauungs- und Grünordnungsplan entnommen werden.

Ziel der Planung ist es, für einen Metall verarbeitenden Betrieb und die Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Der Flächenumfang des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beträgt insgesamt ca. 0,8 ha. Hierbei betragen die Gewerbeflächen und Erschließung ca. 0,69 ha und öffentliche Grünflächen ca. 0,11 ha. Der Bedarf an Grund und Boden ist um 0,05 ha geringer, da mit dem Feuerwehrgerätehaus und der Zufahrt bereits Fläche beansprucht wurde.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter aufgezeigt und bewertet. Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden, ebenso dargestellt.

1.2 Zu berücksichtigende Umweltqualitätsziele relevanter Fachgesetze und Fachpläne

Neben den allgemeinen Gesetzen zum Umwelt- und Naturschutz wie z.B. dem Bundesnaturschutzgesetz, den Gesetzen zum Immissionsschutz und zum Abfall- und Wasserrecht, wurden die Ziele folgender Fachgesetze und -pläne ergänzend berücksichtigt:

Bodenschutzgesetz (BodSchG)/§ 1a (2) BauGB

Es wird im Bebauungs- und Grünordnungsplan eine Festsetzungen zur Beschränkung der Versiegelung sowie zum schonenden Umgang mit dem Oberboden getroffen.

Regionalplan Donau-Wald

In der Internetversion der Karte Siedlung und Versorgung/Landschaft und Erholung des Regionalplans sind keine Ziele eingetragen.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Passau (2004)

Im ABSP des Landkreises Passau sind keine speziellen Ziele für den Planungsumgriff eingetragen. Das westlich gelegene Biotop wird als lokal bedeutsam eingestuft.

Folgendes allgemeines Ziel trifft auf die Planungsflächen bzw. Ausgleichsfläche zu:

Neuschaffung von mageren Ranken und Rainen, Magerwiesen, Wald- und Heckensäumen in den strukturarmen landwirtschaftlich genutzten Gebieten des Landkreises, ausgehend von Restbeständen an Mager- und Trockenstandorten

2 Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und -bewertung der Umwelt

Mensch

Der Ortsteil Kleingern hat sich als Splittersiedlung entlang der viel befahrenen Staatsstraße St 2618 entwickelt und umfasst sehr unterschiedliche Nutzungen: im Umfeld des Planungsbereiches befinden sich eine Schreinerei, südlich und nördlich grenzen Wohnparzellen an den Planungsbereich. Der Abstand des geplanten Gewerbegebietes zum nördlich gelegenen Wohnhaus beträgt ca. 60 m und zum südlich gelegenen ca. 90 m. Östlich der Staatsstraße, schon zum Ortsteil Kurzeicht der Gemeindegebiet Neuburg a. Inn zugehörig, sind ein Metallbaubetrieb, eine Schreinerei und weitere Wohngebäude vorhanden. Die genannten Nutzungen gehören alle dem Außenbereich beider Gemeinden ohne Einstufung nach Baunutzungsverordnung an. Im Umfeld liegen ein Transportunternehmen, Hofstellen und Richtung Westen und Nordwesten Streubebauung.

Eine geschlossene Wohnbebauung hat sich in Kleingern entlang der Kreisstraße PA 11 Richtung Jägerwirth etwas weiter nördlich entwickelt. Im Westen schließt sich die landwirtschaftlich genutzte freie Feldflur an.

Die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt über die bereits vorhandene Zufahrt zum Feuerwehrhaus von der Staatsstraße St 2618 aus.

Die Bewohner von Kleingern unterliegen Lärmbelastungen durch den Kraftfahrzeugverkehr der vielbefahrenen Staatsstraße.

Der Änderungsbereich besitzt aufgrund der Lärmbelastung durch die Staatsstraße St 2618 keine Funktionen für die **Naherholung**. Der Bereich ist zudem auch nicht durch Wanderwege erschlossen.

Pflanzen

Planungsbereich

Im Planungsbereich findet sich kaum naturnähere Vegetation. Entlang der Kreisstraße ist ein breiterer **Altgrasstreifen** auf Gemeindegrund vorhanden, der wohl jährlich gemulcht wird. Bestimmend sind hier typische Wiesengräser wie Knäulgras, Wiesen-Schwingel Wiesen-Fuchsschwanz, Kriechendes Straußgras, Glatthafer und Wiesen-Lieschgras. Kleinere Ruch-

grasherden zeigen auch magere Standortverhältnisse an. Der Kräuteranteil ist mit Spitzwegerich, Gemeinem Löwenzahn, Gemeinem Gundermann und Wiesen-Labkraut sehr gering.

Ein weiterer Altgrasstreifen trägt die Böschung am Feuerwehrhaus. Hier wachsen zusätzliche Wiesenarten wie Wiesen-Platterbse, Rotschwengel, Wiesen-Pippau, Scharfer Hahnenfuß u.a..

Eine ältere **Kastanie** stockt am Einfahrtsbereich zum Gebiet. Beidseits des Feuerwehrhauses sind einige Ziersträucher vorhanden.

Auf den Ackerflächen finden sich nur auf einer Ackerbrache nennenswerte Beikräuter wie Kornblume und etwas Klatschmohn.

Umfeld

Prägendes Element stellt die ältere **Streuobstwiese** mit Apfel-, Kirsch und Nussbäumen auf dem Grundstück der ehemaligen Schreinerei dar. Die Wiese ist nährstoffreich und weist Gemeinen Löwenzahn, Wiesen-Amper, Weißklee, Wiesen-Lieschgras, Wiesen-Labkraut, Gemeinen Bärenklau, Spitzwegerich, Stumpfblättrigen Ampfer, Wiesen-Fuchsschwanz, Knäulgras u. a. auf.

Die nördlich und westlich anschließenden Flächen sind weitgehend landwirtschaftlich genutzt. Das Intensivgrünland im Nordwesten weist einen mäßigen Artenreichtum mit einer ähnlichen Zusammensetzung wie die Brachestreifen auf. Erwähnenswert ist der Große Wiesenknopf, ein Wechselfeuchtezeiger.

An naturnäherer Vegetation ist im Umfeld weiter westlich der **Ufergehölzsaum** eines Baches mit Eschen, Schwarzerlen aber auch Fichten zu finden.

Gefährdete Pflanzenarten der Roten Listen Bayerns und Deutschlands wurden nicht festgestellt. In floristischer oder vegetationskundlicher Hinsicht sind keine naturschutzfachlich besonders wertvollen Bestände vorhanden.

Tiere

In der bayerischen Artenschutzkartierung des Landesamtes für Umwelt sind keine Nachweise von heimischen Tierarten für den Änderungsbereich verzeichnet. Das Planungsgebiet ist aufgrund der Bebauung, der Ackernutzung und der geringen Ausstattung mit Vegetationsstrukturen für die heimische Tierwelt von untergeordneter Bedeutung.

Die außerhalb des Planungsbereiches gelegene Streuobstwiese mit älteren Obstbäumen weist für Fledermäuse, Bilche und Kleinvögel eine höhere naturschutzfachliche Bedeutung auf und stellt für die genannten Arten eine **wichtige** Funktion als Verbundstruktur zu den weiteren umliegenden Gehölzbeständen dar.

Biologische Vielfalt

Im gesamten Bereich der FNP- Änderung ist die Biologische Vielfalt in Bezug auf Lebensräume und heimische Arten als gering einzustufen.

Schutzgebiete und -objekte

Schutzgebiete oder Schutzobjekte werden nicht berührt.

Das nächstgelegene Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayerns beginnt westlich an den Teichflächen. Hier wurde der Ufergehölzsaum und der Bachals Biotop erfasst (Nr. 7446-26).

Wasser

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans gehört dem Einzugsgebiet des Zeller Baches an.

Aufgrund der topografischen Situation des Planungsbereiches, ein Höhenrücken mit nach Nordwesten abfallender Hangschulter, sind keine Quellen oder Fließgewässer im Änderungsbereich vorhanden. In ca. 80 m Entfernung weiter westlich nimmt ein Döbel seinen Ausgangspunkt. Im Quellbereich wurden 2 Fischteiche und ein Freizeitgrundstück angelegt. Der Überlauf der Teiche speist einen kleinen Bach, der zum Quellsystem des Gurlarner Baches gehört, der wiederum zwischen Fürstzell und Aspersham in den Zeller Bach mündet.

Genauere Angaben zum **Grundwasser** liegen nicht vor.

In Bezug auf den Grundwasserhaushalt bestehen allgemein Empfindlichkeiten gegenüber einer Versiegelung, da abgeleitetes Oberflächenwasser dem örtlichen Wasserhaushalt entzogen würde.

Boden

Im gesamten Gebiet sind ausschließlich mineralische Böden zu finden. Es weist gemäß dem internetbasierten GeoFachdatenAtlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt Braunerde-Pseudogley und Pseudogley aus Lehm (Deckschicht) über Lehm bis Ton (Molasse) auf. Zumindest auf dem kiesigen Acker, der an die Staatsstraße angrenzt dürfte es sich um Braunerde aus Kiessand bis Sandkies (Molasse) handeln, die auf dem ausgesetzten anschließenden Höhenrücken Kurzeiche vorhanden ist. Auf eher verdichtete lehmige Verhältnisse mit Pseudogley weist das Vorkommen von Großem Wiesenknopf in der nordwestlich anschließenden Wiese hin. Dieser Boden neigt zu Staunässe und ist sehr verdichtungsempfindlich.

Gemäß der Bodenschätzungs-Übersichtskarte von Niederbayern sind im Gebiet Lehme mit einer mittleren Ertragsfähigkeit vorhanden.

Die Bodenverhältnisse sind im Siedlungsbereich durch Abgrabungen, Auffüllungen und Umlagerungen stark verändert und daher naturfremd. Auch der landwirtschaftlich genutzte Boden ist durch Düngung und Befahren überprägt und aufgrund des Stoffeintrags als naturfern einzustufen. Naturnahe Bodenverhältnisse sind im Gebiet nicht vorhanden.

Es besteht eine allgemeine Empfindlichkeit gegenüber Überbauung und Verschmutzung.

Klima/Luft

Das Klima im Raum Kleingern-Fürstzell wird geprägt vom Einfluss gemäßigt kontinentalen Klimas und ist mit einer Jahresmitteltemperatur von 7 – 8° C relativ mild. Die jährliche durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei ca. 850-950 mm.

Die lokale Klimasituation des FNP-Änderungsbereiches wird durch die Lage auf einem breiten Höhenrücken mit leichter Nordwestexposition bestimmt. Diese Flächen unterliegen tagsüber bei Sonnenschein einem etwas höheren Wärmegenuss, sind jedoch teilweise auch windausgesetzt.

Aufgrund der schon vorhandenen Bebauung besitzen nur die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Erweiterungsbereich und angrenzend Funktionen als Kaltluftentstehungsgebiete. Die in Strahlungsnächten hier entstehende Kaltluft fließt Richtung Nordwesten dem tiefer gelegenen Dobel zu, wo sie zunächst an den Gehölzen gestaut wird und dann Richtung Gurlarner Bachtal dem natürlichen Gefälle folgt. Aufgrund der geringen Siedlungsdichte im Umfeld dieses Tals kommt dem Planungsbereich keine Funktion als lokalklimatischer Ausgleichsraum zu.

Entlang der Staatsstraße St 2618 ist ein Immissionsband mit verkehrsbedingten Luftschadstoffen vorhanden. Eine besondere lufthygienisch belastete Situation ist nicht vorhanden, da keine emittierenden Betriebe angrenzen.

Landschaft

Das landschaftliche Erscheinungsbild um Kleingern wird bereits durch die typische Hügel-landschaft des Unterbayerischen Hügellandes geprägt. Flachwellige Rücken und Riedel, die auf den Kuppen oft bewaldet sind, werden durch die breiten Talauen der Bäche gegliedert.

Der Planungsbereich umfasst einen Teil eines langgestreckten Höhenrückens und dessen nach Nordwesten mit geringer Neigung abfallende Hangschulter. Das Gelände ist teilweise bereits mit einem Feuerwehrhaus bebaut. Neben einer Kastanie sind zunächst straßennah nur wenige, das Gelände gliedernde kleinere Gehölze vorhanden.

Im Umfeld stockt eine größere kulturlandschaftstypische Streuobstwiese mit alten Bäumen, die das südlich gelegene Schreinereianwesen in die Landschaft gut einbindet. Nach Westen schließt sich eine weitgehend strukturarme von Feldern geprägte Landschaft mit einzelnen Wohnhäusern und einem leerstehenden Gebäude an. Als markanteste natürliche Gelände-struktur im näheren Umfeld rückt der Dobel im Nordwesten ins Blickfeld, der dicht mit Gehölzen bestockt ist. Die bereits genannten Weiher sind vom Planungsbereich nicht einsehbar.

Die dem Planungsbereich gegenüberliegende Seite auf dem Gemeindegebiet von Neuburg weist dagegen eine fast gänzlich geschlossen Bebauung mit Gewerbehallen und Wohnhäusern entlang der Staatsstraße auf.

Es bestehen attraktive Blickbeziehungen über den weiten Talkessel des Gurlarner Baches hinweg auf den Golfplatz und den Ortsteil Rehschaln und darüber hinaus zu den Ausläufern des Neuburger Waldes im Nordwesten, der hier eine deutliche Raumkante bildet. Dieser Landschaftsausschnitt zeichnet sich durch eine kleinstrukturierte Landschaft mit kleinen Mischwäldchen, Einzelbäumen, kleineren Obstwiesen, Strauchgruppen und einzelnen Streusiedlungen aus.

Aufgrund der Einsichtigkeit von Norden/Nordwesten aus ist v.a. der in dieser Richtung wirkende Rand des Planungsbereiches als sensibel gegenüber baulichen Veränderungen anzusehen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Das Gelände wird von einer Hauptwasserleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung Unteres Inntal gequert.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen wurden bereits bei den Schutzgütern soweit wie möglich beschrieben.

2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Mit Baumaßnahmen jeglicher Art sind Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Die Beeinträchtigungen hängen dabei von der Schwere des Eingriffs sowie der Wertigkeit bzw. Empfindlichkeit des betroffenen Schutzgutes ab.

Schutzgut Mensch

Während der Bau- bzw. der Umbaumaßnahmen im künftigen Gewerbegebiet ist durch den Betrieb der Baumaschinen, dem Transport von Boden- und Baumaterial mit vorübergehenden Lärmbelastungen für Bewohner der nächst gelegenen Anwesen zu rechnen. Auch kann hierbei je nach Windlage eine geringe Belastung mit Luftschadstoffen aus Abgasen oder Staub auftreten. Durch die wahrscheinlich zeitversetzte Bebauung der einzelnen Parzellen werden die Belastungen relativ gering ausfallen. Daher werden diese Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingestuft.

Betriebsbedingte Lärmbelastungen werden durch verschiedene geplante Nutzungen hervorgerufen werden: einmal durch den Fahrzeugverkehr der Mitarbeiter des neuen Betriebes bzw. durch Feuerwehrangehörige bei Übungen. Weitere Lärmemissionen werden durch betriebspezifische Arbeiten des künftigen Metallbaubetriebes entstehen. Bei der Gewerbegebietsausweisung ist sicherzustellen, dass an den maßgeblichen Bezugspunkten im Umfeld (Wohngebäude im Außenbereich) die dort geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden. Dabei ist auch die Vorbelastung durch sonstige Gewerbebetriebe einzubeziehen.

Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Baubedingte Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt treten nicht auf. Die Kastanie an der Einfahrt bleibt erhalten und muss während Bauphase wirksam vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

Anlagebedingt werden für das geplante Gewerbegebiet artenarme Grassäume und eine Ackerflächen mit naturschutzfachlich untergeordneter Bedeutung in Anspruch (Auffüllung, Bebauung) genommen.

Betriebsbedingt treten durch die Ausweisung des Gewerbegebietes keinen relevanten Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere auf.

Es wird erwartet, dass sich die **Biologische Vielfalt** im Bereich der Gewerbegebietsausweisung in etwa unverändert bleibt.

Schutzgut Wasser

Baubedingt ergeben sich keine Beeinträchtigungen für den Wasserhaushalt. Fließgewässer sind nicht betroffen.

Durch Versiegelung kommt es anlagebedingt zu höheren Abflüssen des Niederschlagswassers, das im Vorhabensbereich nicht mehr in das Grundwasser einsickern kann und dem örtlichen Wasserhaushalt entzogen wird. Es wird zur Verminderung der Bodenversiegelung im Bebauungs-

und Grünordnungsplan die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich der Nebenanlagen und Parkplätze festgesetzt.

Bei Hanganschnitten im unteren Hangbereich kann örtlich Schichtwasser angetroffen werden.

Die Entwässerung der geplanten Gewerbeflächen soll im Trennsystem erfolgen. Es ist auf jeder Gewerbezelle - soweit möglich - eine Versickerung und weiterhin eine eigene Regenrückhaltung vorgesehen. Für die Einleitung in den kleinen Bach bedarf es voraussichtlich einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren, in dem die max. Einleitungsmenge festgesetzt wird. Damit soll eine hydraulische Überlastung des kleinen Gewässers vermieden werden.

Das übrige Abwasser ist unbelastet und kann der gemeindlichen Kläranlage zugeleitet werden. Betriebsbedingt ist daher mit keinen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu rechnen.

Schutzgut Boden

Eingriffe in den natürlich vorliegenden Bodenaufbau werden v.a. durch Terrassierung im Hangbereich der Erweiterungsgrundstücke nördlich umfassen. Durch die Festsetzungen einer maximalen GRZ von 0,8 auf Bebauungs- und Grünordnungsplanebene ist mit Nebenanlagen eine maximale Versiegelung von 80 % der Fläche möglich. Da der offene belebte Oberboden hier abgeschoben wird, gehen auf der Fläche die vielfältigen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer- und Umwandlungs- und Wasserrückhaltefunktionen) im Landschaftshaushalt der Fläche verloren. Die Festsetzung, Parkplätze wasserdurchlässig zu gestalten, vermindert einen gewissen Teil des Funktionsverlustes. Auch die vorgesehene Minderungsmaßnahme zur sachgerechten Behandlung des Oberbodens (vor Baubeginn Abtrag, Zwischenlagerung und Wiederaufbringung) erhält zumindest den Boden an sich.

Schutzgut Klima

Durch die anlagebedingte Versiegelung des Geländes (Gebäude, Erschließung, Parkplatz-flächen) ändert sich das Kleinklima. Versiegelte Flächen führen zu einem Temperaturanstieg mit Auswirkungen auf das Mikroklima des direkten Umfeldes, da Asphalt und Stein sich am Tage stärker erwärmen als eine Vegetationsdecke. Die Auswirkungen im Mikroklimabereich werden sich weitgehend auf die Fläche selbst beschränken. Die Überbauung von Kaltluftentstehungsflächen in mäßigem Umfang ist von geringer Bedeutung, da dem westlich gelegenen Talsystem keine Funktion als Frischluftbahn für Siedlungen zukommt.

Luftbelastungen durch Immissionen wurden bereits beim Schutzgut Mensch betrachtet. Bau- und betriebsbedingt ist mit keinen Auswirkungen zu rechnen.

Schutzgut Landschaft/Ortsbild

Veränderungen werden im Bereich der Gewerbegebietsausweisung durch die Eingriffe in die Landschaftsgestalt sowie durch die geplanten Gebäude hervorgerufen. Für die Gebäude, Erschließung und Parkplatzflächen muss das Gelände teilweise terrassiert werden, dadurch wird in den ursprünglichen Charakter der Topographie eingegriffen und das Landschaftsbild verändert.

Die geplanten Gebäude werden sich durch das gewerblich geprägte Umfeld gut in die Umgebung einfügen. Aufgrund betriebsbedingter Erfordernisse kann das Gewerbegebiet nur im Westen mit

raumwirksamen Gehölzen eingrünt werden. Daher wird ein Teil des Gebietes von den nördlich gelegenen Siedlungsändern einsehbar bleiben.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind aller Voraussicht nicht von dem Vorhaben betroffen. Bei der Erschließung des Gebietes ist die Wasserleitung zu berücksichtigen.

3 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist mit einer weiteren intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der jetzigen Ackerflächen mit Ausbringung von Dünger und von Pestiziden zu rechnen.

4 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

4.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Ermittlung von Eingriff und notwendiger Kompensationsfläche wird der "Leitfaden" zur Eingriffsregelung in Bauleitplanverfahren (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, 2003) zu Grunde gelegt. Nach dem Leitfaden entspricht die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit einer GRZ von 0,8 dem **Typ A mit hohem Versiegelungsgrad**.

Der Planungsbereich kann aufgrund der Ackernutzung und der bereits bestehenden Bebauung mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft werden. Aus der Spanne der Ausgleichsfaktoren von 0,3-0,6 wird aufgrund der geringen raumwirksamen Einbindung des Gebietes durch Gehölzpflanzungen der oberste Faktor 0,6 für die nach außen hin wirkenden Grundstücke gewählt.

Folgender Ausgleichsbedarf ergibt sich:

Nutzung/ Bestand	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Planung/ Flurstück	Größe in m ²	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs-Bedarf in m ²
Acker	Gering unterer Wert	Gewerbeflächen privat A-C Flur Nr. 331/10	5.500	0,6	3.300
Acker	Gering unterer Wert	Skaterplatz Flur Nr. 331/5	150	0,6	90
Acker	Gering unterer Wert	Zusätzliche Versiegelung Feuerwehrfläche Flur Nr. 331/5	260	0,5	130
Artenarmer Grasstreifen	Gering unterer - mittlerer Wert	Parkplätze Feuerwehr Flur Nr. 527	150	0,3	45
Grasstreifen, Acker	Gering unterer - mittlerer Wert	Erschließung	250	0,3	75
Summe			6.310		3.640

Ausgleich//Kompensation

Der Ausgleich in Höhe von 3.640 m² wird komplett dem Landkreisökokonto in Altenmarkt entnommen.

4.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Um die Folgen der Bebauung des Geländes zu vermeiden oder zu mindern, werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Beschränkung der Versiegelung durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Parkplätze und Nebenanlagen (Schutzgut Wasser und Boden)
- Festsetzung zur sachgerechten Behandlung des Oberbodens (Schutzgut Boden)
- Erhaltung und Schutz der Kastanie während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen. (Schutzgut Pflanzen)
- Erhaltung und Schutz der Kastanie an der Einfahrt (Schutzgut Pflanzen, Tiere, Ortsbild)
- Begrünung des westlichen Gewerbegebietsrandes und der öffentlichen Parkplätze (Schutzgut Pflanzen, Tiere, Ortsbild)

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Es wurden keine sich wesentlichen, sich vom vorliegenden Entwurf unterscheidenden Planungsalternativen entwickelt, da der Grundstückszuschnitt dies kaum zulässt.

6 Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten

Besondere technische Verfahren wurden nicht verwendet. Zur Erfassung und Bewertung der Schutzgüter wurden die vorliegenden Pläne Flächennutzungs- und Landschaftsplan, das Arten- und Biotopschutzprogramm Lkrs. Passau sowie die amtliche Artenschutzkartierung und die amtliche Biotopkartierung Bayern ausgewertet und zusätzliche Geländebegehungen durchgeführt. Außerdem wurden die Bodenschätzungskarte Regierungsbezirk Niederbayern (M 1:100.000) des Bayerischen Geologischen Landesamtes, der GeofachdatenAtlas und der Kartendienst zum Hochwasserschutz des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ausgewertet.

Die Bewertungen wurden verbal-argumentativ auf Grundlage allgemein bekannter ökologischer Zusammenhänge durchgeführt.

7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sollen auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen abzielen. Es wird vorgeschlagen, den Anwuchserfolg der Gehölze 2. und 5. Jahr nach der Pflanzung zu kontrollieren, um Ausfälle, z.B. durch unvorgesehene Trockenperioden, durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren. Wichtig ist, dass die raumwirksame einbindende Wirkung der Bepflanzung erzielt wird. Außerdem sind Entwässerungseinrichtungen spätestens 2 Jahre nach ihrer Inbetriebnahme auf Funktionstüchtigkeit zu kontrollieren.

8 Zusammenfassung

Die Marktgemeinde Fürstenzell plant für die Erweiterung ihres Feuerwehrgerätehauses und die Neuansiedlung eines Gewerbebetriebes die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Kleingern“. Inhalt ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO. Ziel der Planung ist es, für die Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Der Flächenumfang des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beträgt insgesamt ca. 0,8 ha.

In Bezug auf das Schutzgut **Mensch** treten während der Baumaßnahmen Lärmbelastungen für Bewohner der nächst gelegenen Anwesen nördlich und südlich auf. Durch die zeitversetzte Bebauung werden die Belastungen relativ gering ausfallen. Bei betriebsbedingten Lärmimmissionen sind an den umliegenden Bezugspunkten die gesetzlichen Richtwerte einzuhalten.

Besondere Lebensräume der **Pflanzen- und Tierwelt** sind im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes nicht betroffen. Die **Biologische Vielfalt** wird sich gegenüber der jetzigen Situation kaum verändern.

Geringfügige Veränderungen im Landschaftshaushalt werden sich für die Schutzgüter **Boden, Wasser und Mikroklima** durch Bodenversiegelung und durch eine geringfügige Erwärmung der Fläche ergeben. Es werden Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen der Versiegelung angeführt. Die Entwässerung des geplanten Gewerbegebietes ist im Trennsystem mit einer Rückhaltung auf den einzelnen Grundstücken vorgesehen.

Visuelle Veränderungen des **bisherigen Landschafts- und Ortsbildes** werden v.a. durch eine Terrassierung eines hängigen Geländes sowie die geplante Bebauung hervorgerufen. Aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Bebauung beidseits der Staatsstraße werden sich die geplanten Vorhaben in das Umfeld gut einfügen. Eine Abschirmung und Einbindung der Bebauung durch Pflanzmaßnahmen ist allerdings nur am Westrand des Gebietes vorgesehen.

Bodendenkmäler sind aller Voraussicht nach nicht von dem Vorhaben betroffen. Eine Wasserleitung ist bei der späteren Erschließung zu berücksichtigen.

Verfasser Bebauungsplan:

Philipp Donath Dipl.-Ing. Architekt
mit Donath Bickel Architekten GbR
Holzbacher Straße 8, 94081 Fürstzell
T +49 8502 91594 0, F +49 8502 91594 10

aufgestellt am 05.05.2011



Philipp Donath, Dipl.-Ing. Architekt

Bearbeitung Grünordnung:

Thomas Herrmann Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Am Burgberg 7
94127 Neuburg am Inn
T +49 8507 9220 53, F +49 8507 9220 54

aufgestellt am 05.05.2011



Thomas Herrmann, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt