

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
"GE FRIEBERSDORF"
GEMEINDE NEUKIRCHEN VORM WALD – LANDKREIS PASSAU**

**UMWELTBERICHT
EINGRIFFSREGELUNG
ENDFASSUNG**

Vorhabenträger

**Gemeinde Neukirchen vorm Wald
Landkreis Passau**

Bearbeitung

**Peter Kitzmüller
Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt
Stadtplaner
Wörthstraße 1, 94032 Passau
T 0851 - 46747 F 4901174**

**Architekturbüro
Feßl + Partner
Kusserstraße 29, 94051 Hauzenberg
T 08585 – 2055-56 F 2057**

Planungsstand: Bebauungsplan vom 07.10.2020

Umweltbericht: aufgestellt 09.10.2020

INHALT

1.	Einleitung	3
2.	Beurteilung der Umweltverträglichkeit / Umweltbericht	4
2.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	4
2.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	6
2.3	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
2.3.1	Schutzgut Mensch	7
2.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	11
2.3.3	Schutzgut Boden	13
2.3.4	Schutzgut Wasser	14
2.3.5	Schutzgut Klima und Lufthygiene	16
2.3.6	Schutzgut Landschaft	16
2.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	18
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung	19
4	Anwendung der Eingriffsregelung	20
4.1	Bestandsaufnahme - Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft	20
4.2	Geplante Nutzung - Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs	21
4.3	Geplante Nutzung - Vermeidungsmaßnahmen	21
4.4	Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen	22
4.5	Auswahl geeigneter Flächen und Ausgleichsmaßnahmen	22
5	Alternative Planungsansätze	24
5.1	Standort	24
5.2	Planinhalt	25
6	Methodik und technisches Verfahren	25
7	Hinweise zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	25
8	Zusammenfassung Umweltbericht	26
	Literatur	28
	Quellen	28

1. Einleitung

Die Gemeinde Neukirchen vorm Wald, Landkreis Passau, beabsichtigt nördlich des Siedlungsschwerpunkts Neukirchen vorm Wald ein Gewerbegebiet auszuweisen. Der Gemeinderat Neukirchen vorm Wald hat in der Sitzung am 19.07.2018 beschlossen, den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan 'GE Friebersdorf' aufzustellen.

Gemäß Auszug aus dem öffentlichen Teil der Sitzungsniederschrift des Gemeinderates vom 19.07.2018 hat der Gemeinderat bereits am 30.01.2008 die Aufstellung des Gewerbegebiets in Friebersdorf besprochen, der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.02.2008 ortsüblich bekanntgemacht. Bezüglich des Standorts fanden damals bereits mehrere Fachstellenbesprechungen statt, der Standort wurde grundsätzlich positiv bewertet. Da sich die Flurnummern innerhalb des Geltungsbereichs auf Grund einer Vermessung verändert haben, hielt die Verwaltung die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses für sinnvoll (vgl. 10).

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

Betroffen von der Bauleitplanung sind die Grundstücke 4791 und 4796/7 und eine Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 4796, Gemarkung Neukirchen vorm Wald.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 5,286 ha zzgl. außerhalb des eigentlichen Geltungsbereichs liegender Ausgleichsflächen.

Der vorliegende Umweltbericht soll erörtern, welche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan zu erwarten sind.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Neukirchen vorm Wald wird derzeit im Rahmen der Aufstellung bearbeitet. Für die zu untersuchende Fläche ist ein Gewerbegebiet vorgesehen.

Im Oktober/November 2018 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Die Abwägungen werden im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und dem vorliegenden Umweltbericht berücksichtigt.

Im April/Mai 2019 wurden die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Die Abwägungen werden im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und dem vorliegenden Umweltbericht berücksichtigt.

2. Beurteilung der Umweltverträglichkeit / Umweltbericht

2.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan

Lage, Größe, Topografie

Das Plangebiet befindet sich relativ zentral im Gemeindegebiet Neukirchen vorm Wald, ca. 600 m nördlich von Neukirchen vorm Wald.



aus geoportal.bayern.de

Das Plangebiet wird erschlossen über die Planstraße A, die im Nordosten an die Tittlinger Straße anbindet. Hier ist bereits eine nicht befestigte Zufahrt ins Grundstück vorhanden, der Bordstein abgesenkt. Die Abzweigung der Planstraße A befindet sich unmittelbar am Kreuzungsbereich zur Staatsstraße St 2622 und damit in optimaler Anbindung an die A 3 in westlicher Richtung und weiterer überregionaler Verkehrswege in östlicher Richtung.

Das geplante Gewerbegebiet schließt im Norden an die Staatsstraße St 2622 und den Gärbach mit seinem begleitenden Gehölzbestand an. Im Westen verläuft ebenso wie im Süden

eine Gemeindeverbindungsstraße. Im Osten befindet sich mit Friebersdorf eine kleine dörfliche Siedlungsstruktur.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan umfasst die Grundstücke 4791 und 4796/7 und eine Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 4796, Gemarkung Neukirchen vorm Wald.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 5,286 ha zzgl. außerhalb des eigentlichen Geltungsbereichs liegender Ausgleichsflächen.

Die Topografie des Geltungsbereichs kann als eine flach nach Westen geneigte Fläche bezeichnet werden. Wie den Höhenlinien des Bebauungsplanes zu entnehmen ist beträgt die Neigung im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs ca. 10-11% und flacht Richtung Westen ab auf ca. 4% im Norden und ca. 6% im Süden. Die südwestliche Kante des Geltungsbereichs stellt den tiefsten Punkt dar und liegt bei ca. 454.50 ü.NN, die Anbindung der Planstraße A im Nordosten liegt an der höchsten Stelle bei ca. 483.50 ü.NN.

Das Gelände wurde im Zuge des Ausbaus der B85 mit damaligem Erdaushub aufgefüllt.

Im Norden und Nordwesten schließt sich außerhalb des Geltungsbereichs der steilere Taleinschnitt des Gärbaches an.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung soll ein Gewerbegebiet GE nach § 8 BauNVO ausgewiesen werden.

Lt. Begründung zum Bebauungsplan hat es vermehrt Nachfragen von ortsansässigen und ortsfremden Firmen nach Gewerbegebietsflächen in Neukirchen vorm Wald gegeben. In der Gemeinde stehen aber derzeit keine ausgewiesenen mittleren oder größeren Gewerbegebietsflächen für potentielle Bauinteressierte zur Verfügung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt mit einer maximalen Grundflächenzahl GRZ von 0,8 und einer maximalen Geschosflächenzahl GFZ von 1,6.

Festsetzungen bzgl. der baulichen Gestaltung werden getroffen, Flächen für den ruhenden Verkehr werden festgelegt, öffentliche Stellplätze außerhalb des Geltungsbereichs sind nicht nötig.

Das Plangebiet wird über die geplante Planstraße A erschlossen, die im Nordosten in die Tittlinger Straße einmündet, 6.0 m breit sein wird und als Sackgasse mit Wendekreis im Gewerbegebiet endet.

Die Planstraße wurde im Rahmen der Entwurfsbearbeitung nach Süden verschoben, der Abstand zur Staatsstraße vergrößert.

Die Wasserversorgung des Gewerbegebiets erfolgt über den Versorger „Waldwasser“, Bestandsleitungen sind in Friebersdorf vorhanden.

Regenwasser und Schmutzwasser werden getrennt erfasst und entsorgt. Das Oberflächenwasser wird vor der Einleitung in die Vorflut durch eine neu zu bauende Regenrückhaltung, die nicht Teil dieses Bauleitplanverfahrens ist, gepuffert werden.

Eine durchgeführte schalltechnische Untersuchung hilft die Belange des Immissionsschutzes für Anlieger und künftige Beschäftigte zu berücksichtigen.

Festgesetzte grünordnerische Maßnahmen werden zur Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebiets beitragen.

Gehölzbestand im Norden bildet bereits jetzt eine dichte Grünkulisse zwischen Staatsstraße und geplantem Baufeld.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird durchgeführt.

Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Plangebiet umfasst gemäß Begründung zum Bebauungsplan "GE Friebersdorf" vom 13.12.2018 eine Größe von ca. 5,286 ha.

Bauparzellen incl. Private Grünflächen	ca. 4,700 ha
Öffentliche Grünflächen und Straßenbegleitende Grünflächen	ca. 0,242 ha
Planstraße A und beschränkt befahrbarer Fußweg	ca. 0,344 ha

2.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfasst. Entsprechende Festsetzungen zur Eingriffsregelung und Grünordnung sind im Bebauungsplan / Grünordnungsplan integriert. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden.

Bezogen auf die, auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen. Zur Bewältigung möglicher Anforderungen an den Schallschutz ist eine schalltechnische Untersuchung im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes durchgeführt worden.

Im Geltungsbereich sind folgende Gebiete, in denen die Belastbarkeit der Schutzgüter in besonderer Weise zu beurteilen wäre, nicht vorhanden:

- im Bundesanzeiger gemäß § 19a Abs. 4 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete
- Naturschutzgebiete gemäß § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst
- Nationalparke gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits vom Buchstaben a erfasst
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 14a und 15 des Bundesnaturschutzgesetzes
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 c des Bundesnaturschutzgesetzes
- Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes
- Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr.2 und 5 des Raumordnungsgesetzes
- in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

Fachplanungen

In der Gemeinde Neukirchen vorm Wald gibt es bisher keine vorbereitende Bauleitplanung. Derzeit wird jedoch der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan erarbeitet. Der Geltungsbereich des zu bearbeitenden Bebauungsplans wird dabei, nach Aussage des Bearbeiters des Bebauungsplans, als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Mit einem Abschluss der vorbereitenden Bauleitplanung ist lt. Begründung zum Bebauungsplan nicht vor Ende 2019 zu rechnen.

2.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend wird der derzeitige unbeplante Umweltzustand, bezogen auf das jeweilige Schutzgut dargestellt. Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf die Umweltmerkmale sollen aufgezeigt werden, um diese in den planerischen Überlegungen zu berücksichtigen. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen sollen abgeleitet werden.

Unter den nachfolgend als 'bau-/anlagebedingt' bezeichneten Auswirkungen sind solche zu verstehen, die mit der Tätigkeit des Bauens, der Errichtung der Gebäude, Straßen und Geländemodellierungen verbunden sind. Im Gegensatz dazu sind 'betriebsbedingte' Auswirkungen mit dem laufenden Betrieb der fertiggestellten Einrichtungen verbunden.

2.3.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Erholungsfunktion in Form von Lärm, Immissionen und visueller Beeinträchtigungen von großer Bedeutung.

Bestand Schutzgut Mensch:

Von den Planungen sind die umliegenden Siedlungen im engeren und die Siedlungen entlang der Zufahrtsstraßen im weiteren Sinne betroffen.

Unmittelbar östlich des geplanten Gewerbegebiets schließt sich das Dorfgebiet Friebersdorf an. Im Süden dieser Siedlung befindet sich mit der Firma „Dreiburgen Granit- und Pflasterbau GmbH“ bereits ein Gewerbebetrieb.

Südlich des Plangebiets, getrennt von diesem durch landwirtschaftliche Flächen, liegt in einem Abstand von ca. 200 m der nördliche Ortsrand von Neukirchen vorm Wald.

Nördlich der Grenze des Geltungsbereichs verläuft, getrennt durch die bachbegleitende Gehölzvegetation des Gärbachs, die Staatsstraße St 2622, eine äußerst viel befahrene Verbindungsstraße zwischen der Bundesautobahn A 3 im Westen und des östlichen Landkreises Passau im Osten.

Nördlich der Staatsstraße liegt in einem Abstand von ca. 150 m zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze die Siedlung Weiding.

Der dichte Verkehr auf der Staatsstraße St 2622 verursacht einen Dauerlärm in nicht unerheblicher Intensität. Ebenso werden Schadstoffemissionen vom Verkehr ausgehen.

Weitere derzeitige Emissionen werden verursacht von landwirtschaftlichen Tätigkeiten wie Traktorlärm, Lärm durch Sägen oder anderen Kleingeräten und Tieremissionen. Staubemissionen beim Bearbeiten der landwirtschaftlichen Flächen und Geruchsbelästigungen beim Ausbringen von Dünger, Gülle und Mist sind festzustellen. „In unmittelbarer Umgebung des geplanten Geltungsbereichs muss mit, von der Landwirtschaft ausgehende Immissionen wie Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch an Wochenenden, Feiertagen und zu Nachtzeiten gerechnet werden.“ (vgl. 21). Diese Immissionen könnten sich durch die geplante Erweiterung eines ansässigen landwirtschaftlichen Betriebs südöstlich des Geltungsbereichs verstärken. (vgl. 21, 22).

Eine Lärmquelle stellt außerdem der östlich ansässige Gewerbebetrieb Dreiburgen Granit und Pflasterbau GmbH & Co. KG (Dreiburgen) dar, der eine Teilfläche seines Betriebsgeländes an eine Zimmerei vermietet hat. „Maßgebliche Schallemissionen erfolgen durch die Tätigkeiten im Freien. Nach Auskunft von Dreiburgen handelt es sich hierbei um An- und Ablieferungen sowie Verladungen von Steinen und Sägearbeiten der Zimmerei im Freien.“ (14 und 24, Seite 10)

Das Plangebiet wird derzeit komplett intensiv als Grünland bewirtschaftet. Eine Naherholungsfunktion der Fläche ist derzeit nicht gegeben.

Vom westlichen Siedlungsrand Friebersdorf hat man eine uneingeschränkte Fernsicht Richtung bewaldeter Kuppen im Westen.

Ein Zugang zum Bach ist nur von der Gärbachstraße im Westen aus möglich.

Bau-/Anlagebedingte Auswirkungen für das Schutzgut Mensch:

Durch die Bautätigkeit an geplanter Erschließung und geplanter Bebauung des Gewerbegebiets werden in der Bauzeit Belastungen auf die Bewohner der unmittelbar angrenzenden Gebäude im Osten zukommen. Die Anlieger der Zufahrtsstraßen könnten durch den Baustellenverkehr belästigt werden.

Die Fernsicht der Anwohner von Friebersdorf nach Westen geht verloren. Ebenso wird sich für die Bewohner der Siedlung Am Burgenblick die Aussicht nach Norden grundlegend ändern.

Auf die Zugänglichkeit zu dem sich nordwestlich anschließenden Bach wird die Gewerbegebietsausweisung keinen Einfluss haben.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- / Grünordnungsplans ist Aufschüttungsbereich. Erdaushub im Zuge des Neubaus der B85 wurde im Gelände aufgeschüttet, verdichtet und begrünt. Ablagerungen von Bauschutt oder Müll, deren Abbau zu Beeinträchtigungen der Anwohner führen könnte, sind nach Aussage des Grundstücksbesitzers nicht vorhanden. Ebenso sind keine Altlasten im betroffenen Bereich lt. Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem ABuDIS vorhanden (vgl. 20).

Ein Baugrundgutachten wird derzeit erstellt.

Die Freiraumnutzung der benachbarten Außenflächen und die Erholungsfunktion im Umfeld wird durch die Bautätigkeit vermutlich auf längere Zeit beeinträchtigt werden, eine Erholungslandschaft des Menschen an sich geht nicht verloren.

Betriebsbedingte Auswirkungen für das Schutzgut Mensch:

In der Gemeinde Neukirchen vorm Wald werden durch die Gewerbegebietsausweisung Arbeitsplätze erhalten bzw. neu geschaffen.

Negative Auswirkung auf das Schutzgut Mensch dürften die zusätzlichen Lärmbelastungen durch das erhöhte Verkehrsaufkommen von Individual- und Lieferverkehr und durch Betrieb im Gewerbegebiet bedeuten.

Deshalb wurde eine schalltechnische Untersuchung über das gesamte Planungsgebiete und die angrenzenden Flächen bei der Fa. ACCON, Greifenberg in Auftrag gegeben, die dem Bebauungsplan beiliegt und deren Ergebnisse in den Textlichen Festsetzungen berücksichtigt wurden (14).

Im Zuge des weiteren Planungsverfahrens wurde die Schalltechnische Untersuchung von der Fa. ACCON überarbeitet, die Ergebnisse in den Textlichen Festsetzungen berücksichtigt (24).

„Ein Instrument dies (Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte, Anmerkung des Unterzeichners) zu gewährleisten und rechtlich umzusetzen ist die Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan. (Seite 9) (...)

Die Tabelle zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die angesetzten Emissionskontingente L_{EK} an allen betrachteten Immissionsorten auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten bzw. unterschritten werden. Die Emissionskontingente L_{EK} der Gewerbeflächen werden im Bebauungsplan verbindlich festgelegt und gelten bzgl. Einwirkungsbereichen in der Umgebung des Plangebiets.

Im Zuge der Baugenehmigung für einen Betrieb, der sich auf dem Bebauungsplangebiet ansiedeln möchte, ist entsprechend der DIN 45691 Geräuschkontingentierung Abschnitt 5 nachzuweisen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden“. (Seite 12) (24)

Das Lärmschutzgutachten wird zur Einsicht in der Gemeinde aufliegen.

Um die Beeinträchtigung des gegebenen Naturraums und der Menschen einzuschränken, sind Nutzungen wie Einzelhandel, Vergnügungsstätten und Tankstellen, sowie die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 Bau NVO nicht zulässig.

Eine weitere negative Auswirkung auf das Schutzgut Mensch könnte die nächtliche Ausleuchtung des Gewerbegebiets darstellen, auch wenn durch die Staatsstraße das ungestörte nächtliche Naturerlebnis bereits derzeit nicht mehr gegeben ist.

Eine Störung der Anlieger durch unnötige Aufhellung des Luftraums und Blendung muss vermieden werden.

Möglichkeiten zur Reduzierung der Aufhellung und Blendung müssen in der Planung geprüft werden:

- prüfen der Notwendigkeit der Ausleuchtung bzw. deren Beleuchtungsstärke, auch im Hinblick auf Leuchtreklamen
- wohl überlegte Platzierung und Ausrichtung der Beleuchtung bevorzugt von oben nach unten
- vollständige Abschirmung gegenüber des Himmels und der Umgebung, die nicht beleuchtet werden sollen
- abdichten der Leuchtkörper um ein Eindringen von Insekten und Spinnen zu vermeiden
- steuern der Beleuchtung mittels Zeitmanagement

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans schließen die Verwendung von Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht, sowie Booster- und Laserwerbung als unzulässig aus.

Durch betriebsbedingte Schadstoffimmissionen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Gemäß §8 BauNVO werden die Belästigung durch die Gewerbebetriebe "*nicht erheblich*" sein. Bzgl. der Schadstoffbelastung der Luft sind die entsprechenden Regeln, Anleitungen und Gesetzesvorgaben einzuhalten.

Immissionen sind durch Individual- und Lieferverkehr zu erwarten.

Landwirtschaftliche Immissionen werden auch in Zukunft gegeben sein, können jedoch als nicht erhebliche Umweltauswirkungen betrachtet werden.

Die Freiraumnutzung in den benachbarten Außenflächen und die Erholungsfunktion im Umfeld wird durch den Betrieb der geplanten Einrichtungen vermutlich beeinträchtigt werden.

Maßnahmen zur Verringerung der zu erwartenden Umweltauswirkungen für das Schutzgut Mensch:

- das Gebiet ist in dem sich in Vorbereitung befindlichen Flächennutzungsplan zur Bebauung als Gewerbegebiet vorgesehen
- Festsetzung von immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel, die durchgeführte schalltechnische Untersuchung wird Bestandteil des Bebauungsplans
- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung der Baugebietsflächen, Schaffung von 8 – 10 m breiten Grüngürteln zur Reduzierung der optischen Auswirkungen der geplanten Baukörper auf Anwohner und Landschaftsbesucher
- Neupflanzung von Bäumen zur Durchgrünung der Baugebietsflächen

2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

"Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historischen gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen." ((3) S.52)

Bestand Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Die Flächen des geplanten Gewerbegebiets werden derzeit intensiv als Grünfläche genutzt. Westlich von Friebersdorf befindet sich eine wenig genutzte Pferdekoppel/Reitplatz.

An die nördliche und westliche Geltungsbereichsgrenze schließt sich außerhalb des Geltungsbereichs das tiefer liegende Bachbett des Gärbachs an.

Die Uferböschungen im Norden sind dicht bewachsen mit Erlen, Weiden, Spitz- und Berg-Ahorn, Pappeln, Eberesche, Hasel, Schneeball, Liguster, Hartriegel, Schlehe.

Die Höhe der Gehölze beträgt bis ca. 10 m über Geländeniveau des geplanten Gewerbegebiets, die Breite bis zu ca. 35 m.

Die sich außerhalb des Geltungsbereichs befindende, steil zum Gärbach und zu einem die Straße begleitenden Entwässerungsgraben abfallende Böschung im Westen ist nur partielle mit Weiden, Pappel, Birke und Brombeeren bestockt. Gehölzgruppen wechseln sich hier ab mit Schotterflächen, Felsgruppierungen und mageren Wiesenflächen.

Amtlich kartierte Biotope sind innerhalb und im unmittelbaren Anschluss an den Geltungsbereich nicht vorhanden.

Östlich der Verbindungsstraße Neukirchen vorm Wald Richtung Nordwesten ist die Ufervegetation des Gärbachs als Biotop 7346-0009-001 "Biotopkomplex am Gärbach zwischen Friebersdorf und Sanzing" kartiert: „*Teilfläche 1: Breiter, landschaftsprägender Gehölzsaum, östlich von Friebersdorf ausgehend; Bachbett etwas abgesenkt; reiche Baum-, Strauch-, Krautschicht; der Gehölzsaum erweitert sich im Unterlauf zu einem feuchtwaldähnlichen Bestand, der durch eine nitrophile, artenarme Krautschicht gekennzeichnet ist.*“

Eine Bestandsaufnahme von Säugetieren, Vögeln, Insekten, Reptilien und Amphibien wurde aufgrund der Bestandsqualitäten im Geltungsbereich nicht durchgeführt, ebenso erscheint eine artenschutzrechtliche Prüfung nicht erforderlich.

Bau-/Anlagebedingte Auswirkungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Ein Eingriff in Gehölzbestand oder andere bedeutende Lebensräume findet durch die Planung nicht statt. Jedoch ist ein Verlust von belebtem Boden durch die zusätzliche Versiegelung zu verzeichnen.

Amtlich kartierte Biotope werden nicht zerstört bzw. gestört.

Es ist nicht anzunehmen, dass über die freie Fläche Wanderkorridore bestehen, die durch die Ausweisung des Gewerbegebiets unterbrochen werden.

Die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern ist planlich und textlich festgesetzt, die Abstandsvorschriften gemäß Nachbarrecht und Versorgungsträger sind einzuhalten, ebenso die erforderlichen Pflanzabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen (vgl. 22). Für die Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes sind breite Grünzonen und zahlreiche Baumpflanzungen heimischer Laub- und Obstbäume geplant.

Sollten Bauparzellen geteilt werden, werden sich aufgrund der Hangneigung des Geländes und der zu erwartenden Terrassierung der Bauparzellen an den neuen Grenzen der Bauparzellen zwangsweise Böschungen mit zusätzlicher Vegetation ergeben.

Zur inneren Durchgrünung ist je 700 qm bebauter Fläche ein Laubbaum zu pflanzen, zusätzlich sind Stellplätze mit Bäumen zu überstellen.

Für Flachdächer oder flach geneigte Dächer ist eine extensive Begrünung vorgeschrieben, eine intensive Begrünung ist zulässig.

Der Eingriff in den Bestand wird gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" beurteilt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden ermittelt und im Bebauungsplan / Grünordnungsplan als planliche und textliche Festsetzung aufgeführt.

Betriebsbedingte Auswirkungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Tagsüber sind durch den Betrieb im Gewerbegebiet keine erheblichen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu erwarten. Innerhalb des Gewerbegebiets werden sich nur solche Tiere und Pflanzen ansiedeln, die sich durch den Betrieb nicht gestört fühlen.

Auswirkungen auf umliegende Lebensräume wie Wälder, Heckenstrukturen, Wiesen können sich durch Lärmimmissionen ergeben.

Außerdem könnte sich die zusätzliche nächtliche Beleuchtung trotz der Vorbelastung durch die Staatsstraße negativ auf die Tierwelt im Umfeld auswirken. Andererseits stehen im nahen Umfeld als Rückzugsorte dienender Wald-, Hecken- und Wiesenflächen zur Verfügung. Die bereits beim Schutzgut Mensch aufgelisteten Möglichkeiten zur Reduzierung der Aufhellung und Blendung gelten auch für das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Maßnahmen zur Verringerung der zu erwartenden Umweltauswirkungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen:

- großer Abstand der Baugrenzen zum Gehölzsaum des Gärbachs
- Empfehlungen zur nächtlichen Ausleuchtung
- Verbot von trennenden Sockelmauern bei Einfriedungen
- Neupflanzung von Bäumen zur Ein- und Durchgrünung der Baugebietsflächen
- Neupflanzung einer Allee bzw. Baumreihe entlang der Planstraße A
- Festsetzung der Begrünung von Flachdächern als ökologischer Beitrag

2.3.3 Schutzgut Boden

Der Boden ist aufgrund seiner vielfältigen Funktionen ein wichtiger Bestandteil unserer natürlichen Lebensgrundlagen:

- die Basis der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen
- Speicher und Filter im Wasserkreislauf und dadurch Teil des Klimaprozesses
- Lebensraum von Säugern, Insekten, Käfern und Mikroorganismen, letztgenannte mit wichtiger Bedeutung beim Abbau organischer Stoffe
- Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Allgemeine Ziele der Bauleitplanung sind deshalb ein sparsamer Umgang mit dem Boden, d.h. geringer Flächenverbrauch und Flächenversiegelung und ein schonender, d.h. qualitätserhaltender oder -verbessernder Umgang mit dem Boden.

Bestand Schutzgut Boden:

Gemäß Geologischer Karte M 1:25.000 (vgl. 4) wären folgende Böden anzutreffen:

- überwiegend "Fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und Pseudogley-Braunerde aus skelettführendem Kryolehm (Tertiärton oder Lösslehm, Granit oder Gneis)
- im westlichen Abschnitt des Gärbachs "Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)"

Da das Gelände im Zuge des Ausbaus der B85 mit damaligem Erdaushub aufgefüllt wurde, sind oben genannte Böden erst in tieferen Bodenschichten unter der Auffüllung vorhanden. Ablagerungen von Bauschutt oder Müll sind nach Aussage des Grundstücksbesitzers nicht vorhanden.

Um Aussagen über die Qualität des Auffüllmaterials zu erhalten, wird derzeit ein Baugrundgutachten durchgeführt.

Wie unter 2.3.2 bereits dargestellt, werden die Flächen des geplanten Gewerbegebiets intensiv als Grünland genutzt. Die Böden sind nicht verdichtet und versiegelt. Mit Bodenerosion ist aufgrund der Bewirtschaftungsart nicht zu rechnen.

Es sind keine Altlasten im betroffenen Bereich lt. Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem ABuDIS vorhanden (vgl. 20).

Untersuchungen über die Sickerfähigkeit des Bodens liegen noch nicht vor, nähere Angaben sind durch das Baugrundgutachten zu erwarten. Durch die derzeitige Nutzung ist jedoch davon auszugehen, dass der Boden zur Grundwasserneubildung und –reinhaltung beiträgt.

Bau-/Anlagebedingte Auswirkungen für das Schutzgut Boden:

Aufgrund der Nutzung des Geländes liegt eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Trotz anthropogener Prägung handelt es sich aber um belebten und unversiegelten, wenn auch gestörten Boden.

Gemäß den Festsetzungen der Grundflächenzahl GRZ im Bebauungsplan/ Grünordnungsplan können 80% der Gewerbegebietsfläche bebaut und damit versiegelt werden. Das Bodenleben ist in diesen Flächen dauerhaft zerstört, in den Restflächen aufgrund der Bautätigkeit vermutlich vorübergehend.

Die geplanten Terrassierungen, Erschließungsmaßnahmen und Gebäudefundamentierungen in diesen Bereichen sind mit nachteiligen Eingriffen in das anstehende Bodengefüge verbunden. Mutter- und Oberboden werden ausgebaut, z.T. in stabilisierter Form wieder eingebaut, überwiegend jedoch abgefahren.

Die Höhe der Aufschüttungen und Abgrabungen werden im Verlauf des Verfahrens reduziert und auf jeweils max. 4.0 m beschränkt (vgl. 15 und 19).

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird die Verwendung von unversiegelten Materialien für die PKW-Stellplätze vorgeschrieben.

Der Oberboden ist vor den Baumaßnahmen abzuschleppen, fachgerecht in zwischenbegrüntem Mieten seitlich zu lagern und in die geplanten Vegetationsflächen einzubauen.

Die Bodenstatik der Gebäude ist durch entsprechende Maßnahmen zu sichern.

Aufgrund der nahen Lage an der Staatsstraße St 2622 erscheint die zu beplanende Fläche für das geplante Vorhaben gut geeignet. Der Zuschnitt des Grundstücks und die Lage zur überörtlichen Straße bedingen eine wenig flächensparende Erschließung (vgl. 23).

Gemäß Begründung zum Bebauungsplan stehen bereits bebaute und versiegelte Flächen oder innerörtlichen Flächenpotentiale (Brach- oder Konversionsflächen), also Flächen mit bereits gestörtem Bodenleben, für Gewerbegebiete nicht in ausreichender Größe und geeigneter Lage zu Verfügung.

Die Beeinträchtigung des Schutzgut Bodens muss als nachhaltig eingeschätzt werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen für das Schutzgut Boden:

Durch den Betrieb des Sondergebiets sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens zu erwarten.

Maßnahmen zur Verringerung der zu erwartenden Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden:

-

2.3.4 Schutzgut Wasser

Gewässer sind Bestandteile des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Sie gehören zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Bei der Betrachtung des Schutzguts Wasser sind Einflüsse auf den Grundwasserhaushalt, die Grundwasserqualität sowie den Zustand von fließenden und ruhenden Gewässern von Bedeutung.

Bestand Schutzgut Wasser:

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächenwasser vorhanden. Über das Vorhandensein von Quellen, Brunnen, Hangaustritten ist nichts bekannt.

Die Höhe des Grundwasserspiegels ist nicht bekannt, aufgrund der Topografie und der durchgeführten Geländeauffüllung vermutlich tief und für eine Bebauung unerheblich.

Die derzeit vorhandenen bewachsenen Böden lassen darauf schließen, dass derzeit anfallendes Oberflächenwasser größtenteils versickert. Andererseits ist entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze die Wiesenfläche mit einer leichten Überhöhung nach Westen ausgebildet. In der dadurch entstehenden von Nord nach Süd verlaufenden Tieflinie sind zur Oberflächenentwässerung Straßensinkkästen in der Wiesenfläche gesetzt, die überschüssiges Oberflächenwasser verrohrt ableiten, vermutlich in die sich westlich des Böschungsfußes befindenden Vorfluter Gärbach und Entwässerungsgraben.

Eine Wasserversorgung ist derzeit im Geltungsbereich nicht vorhanden, jedoch ist das angrenzende Friebersdorf an das Wassernetz der Wasserversorgung Bayerischer Wald Waldwasser angeschlossen.

Ein Schmutzwasserkanal ist östlich des Geltungsbereichs vorhanden, ein Regenwasserkanal quert den Geltungsbereich in Ost-West-Richtung.

Bau-/Anlagebedingte Auswirkungen für das Schutzgut Wasser:

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden bis zu 80% des Bodens versiegelt.

Um die Flächenversiegelung einzuschränken werden im Bebauungs-/Grünordnungsplan für PKW-Stellplätze versickerungsfähige Beläge vorgeschrieben.

Durch die reduzierte Durchsickerung des Bodens mit Oberflächenwasser wird die Funktion des Bodens für Grundwasserneubildung und -reinhaltung verringert.

Ob durch die geplanten Abgrabungen Auswirkungen auf evtl. vorhandenes Schichtwasser oder Grundwasserleiter zu erwarten sind, kann derzeit nicht beurteilt werden, ist aber eher unwahrscheinlich.

Regenwasser und Schmutzwasser werden im Geltungsbereich getrennt erfasst und entsorgt. Das Oberflächenwasser wird vor der Einleitung in die Vorflut durch eine neu zu bauende Regenrückhaltung gepuffert werden.

Dieser neu zu bauende Regenrückhalteweicher wird auch die derzeitige direkte Einleitung von Oberflächenwasser aus Friebersdorf in den Gärbach puffern und somit das Fließgewässer entlasten.

Für die Einleitung des nicht verschmutzten Niederschlagswassers in den nahegelegenen Vorfluter ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (vgl. 16 und 17).

Mittlerweile wurden vom Ingenieurbüro Roland Richter Ingenieure GmbH Unterlagen zum Wasserrechtsverfahren „Einleitung von Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet Friebersdorf in den Gärbach über einen Regenrückhalteweiher“ erarbeitet (vgl. 25).

Belastetes Wasser bedarf einer Abwasserbehandlung. Stark verschmutztes Niederschlagswasser ist in geringem Umfang in den Schmutzwasserkanal zu leiten (vgl. 16).

Eine weitere Möglichkeit zur Pufferung von Regenwasserspitzen ist die im Bebauungs-/Grünordnungsplan getroffene Festsetzung der Begrünung von Flachdächern.

Während der Baumaßnahmen im Baugebiet ist durch geeignete Vorkehrungen Sorge dafür zu tragen, dass keine Verschmutzung des Gärbachs und des Entwässerungsgrabens im Westen durch Erosion oder Schadstoffeintrag stattfindet. Ebenso ist eine Vernässung der Trockenstandorte in der sich westlich anschließenden Böschung zu unterbinden.

In den Hinweisen des Bebauungs-/Grünordnungsplans werden neben den textlichen Festsetzungen die Wasserwirtschaft betreffend folgende Maßnahmen empfohlen, um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken:

- Errichtung eines Regenwassersammelbehälters mit Verwendung des Wassers zur WC-Spülung und Gartenbewässerung
- auf sparsamen Gebrauch von Trinkwasser ist zu achten
- dezentrale Regenwasserrückhaltung auf den Baugrundstücken
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser:

Durch den Betriebsablauf sind weitere, wenngleich geringe Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Die festgesetzten Versickerungsflächen beschränken sich auf die Stellplätze. Ansonsten wird das anfallende Regenwasser wie vor beschrieben abgeführt. Auch wenn das Regenrückhaltebecken eine gewisse Absetz- und Reinigungsfunktion hat, könnten Verschmutzungen aus dem Oberflächenwasser in den Gärbach eingetragen werden.

Die festgesetzte Begrünung von Flachdächern wird zur Pufferung von Regenwasserspitzen beitragen.

Brauch- und Trinkwasser wird dem Wassernetz der Wasserversorgung Bayerischer Wald entnommen.

Beeinträchtigungen des Grundwassers sind bei verantwortungsbewusstem Handeln nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Verringerung der zu erwartenden Umweltauswirkungen für das Schutzgut Wasser:

- versickerungsfähige Beläge sind für Stellplätze festgesetzt
- die Versickerungsmöglichkeiten auf den Grundstücken bzw. die Brauchwassernutzung von gesammeltem Regenwasser ist zu prüfen
- Pufferung von Regenwasserspitzen durch die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern.
- Neubau einer ausreichend dimensionierten Regenrückhaltung mit zeitlich versetztem Abfluss, auch zur Verbesserung der Bestandssituation
- Großflächige Neupflanzungen und Pflanzung zahlreicher Laubbäume

2.3.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene

"Im Falle der Bebauung von Stadt - und Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten." ((3), S.54)

Bestand Schutzgut Klima und Lufthygiene:

Das Planungsgebiet besitzt keine Gehölzvegetation, die bedeutend klimatisch wirksam sein könnten. Jedoch trägt der begrünte Boden mit seiner Grasvegetation aufgrund von Wasserspeicher-, CO₂-Speicher-, Verdunstungs- und Kühlungsfunktion positiv zum Kleinklima bei. Die zu untersuchende Fläche stellt einen leicht nach Westen abfallenden Hang dar und ermöglicht derzeit einen Luftaustausch von Nord nach Süd. Der Austausch in Ost-West-Richtung ist bereits durch das Dorfgebiet Friebersdorf gestört.

Eine Belastung der nahen Siedlungsstrukturen ergibt sich durch Staubimmissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung und dem Verkehr auf den umliegenden Straßen, insbesondere auf der Staatsstraße St 2622.

Bau-/Anlagebedingte Auswirkungen für das Schutzgut Klima und Lufthygiene:

Durch die Bau- und Transporttätigkeit ist Staubentwicklung zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen für das Schutzgut Klima und Lufthygiene:

Es sind durch die geplanten Versiegelungen, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen klimatische Beeinträchtigungen zu erwarten. Niederschlagswasser wird nicht mehr gespeichert sondern abgeleitet, Verdunstung wird eingeschränkt, bebaute Flächen erhöhen die Temperaturen. Durch Versiegelung von Boden geht dessen Funktion als CO₂-Speicher verloren. Die Belastung der Lufthygiene könnte im Umfeld des Geltungsbereichs auch durch das erhöhte Verkehrsaufkommen zunehmen. Ebenso wird durch massive Baukörper die Möglichkeit der Nord-Süd-Luftbewegung eingeschränkt bzw. umgeleitet, ebenso ist der Luftaustausch in Ost-West-Richtung zusätzlich eingeschränkt.

Positiv auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene werden sich die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern und die Anlage von Gründächern auswirken. Gemäß der Flächenberechnung aus der Begründung zum Bebauungsplan werden ca. 9.880 qm Gehölzflächen neu geschaffen, ca. 140 Bäume werden gemäß Textlichen Festsetzungen neu gepflanzt.

Aufgrund der relativ geringen Fläche des Geltungsbereichs, der geplanten Bepflanzungen und der umliegenden großflächigen Wald- bzw. Gehölzstrukturen werden die negative Auswirkung auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene vermindert.

Maßnahmen zur Verringerung der zu erwartenden Umweltauswirkungen für das Schutzgut Klima und Lufthygiene:

- Neupflanzung von Bäumen und Grünzonen als positiver Beitrag zum Kleinklima
- Festsetzung der Begrünung von Flachdächern als kleinklimatischen Ausgleich

2.3.6 Schutzgut Landschaft

Bei der Beurteilung der Landschaft als Schutzgut stehen das Landschaftsbild, die optischen Eindrücke des Betrachtenden, des Bewohners und des Besuchers im Vordergrund. Als Elemente des Landschaftsbildes können u.a. Sichtachsen, Sichtbarrieren, Kulissen, Topografie, Fernwirkung, bedeutende Landschaftsbestandteile wie Wälder, Baumreihen, Ortsränder genannt werden. Nicht nur natürliche, auch kulturell geprägte Landschaften können Vielfalt, Eigenart und Schönheit vermitteln.

Bestand Schutzgut Landschaft:

Der Geltungsbereich zeigt sich als intensiv genutzte, kurz gemähte Wiese. Die Fläche ist relativ flach und leicht nach Westen geneigt. Wie den Höhenlinien des Bebauungsplanes zu entnehmen ist beträgt die Neigung zwischen ca. 4% und ca. 11%.

Im Norden stellt die bachbegleitende Gehölzvegetation des Gärbachs eine grüne Kulisse dar. Im Westen setzen die einzelnen Gehölze der sich westlich anschließenden Böschung Zäsuren im offenen Fernblick in die bewaldeten Hangrücken im Westen. Auch die bachbegleitenden Bäume des Unterlaufs des Gärbachs sind hier wesentliche landschaftliche Merkzeichen. Nach Westen stellt der Geltungsbereich ein sehr exponiertes Gelände dar.

Auch der Fernblick nach Süden ist uneingeschränkt möglich, wengleich hier die neue Einfamilienhaussiedlung am Ortsrand von Neukirchen vorm Wald und ein benachbartes Solarfeld weniger naturnahe Strukturen bieten. Der Kirchturm der Kirche St. Martin ist über Ackerflächen, Kuppe und Ortsrand zu sehen.

Im Osten wird das Landschaftsbild dominiert von großkubigen landwirtschaftlichen und gewerblichen Gebäuden, die keine landschaftliche Eingrünung aufzuweisen haben.

Im Nordosten, im Bereich der geplanten Planstraße A dominieren Verkehrsflächen und eine querende Stromfreileitung das Landschaftsbild.

Ein wesentliches Element des Landschaftsbildes stellt die Staatsstraße St 2622 dar. Durch den permanenten Geräuschpegel allgegenwärtig hinterlassen auch die Brückenbauwerke und ständig passierende LKWs Eindrücke im Landschaftsbild.

Trotz der genannten Störfaktoren nimmt man den Geltungsbereich im Umfeld von Wiesen, Äcker, der bewegten Topografie, Grünstrukturen und Siedlungsrändern als Teil einer landwirtschaftlich geprägten Landschaft war.

Zusammenfassend kann das Plangebiets, bezogen auf die Bewertungskriterien des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, in die Kategorie 'Gebiete mit mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild' eingestuft werden.

Eine Bedeutung des Plangebiets für Freiraumnutzung und Erholungswert ist derzeit nicht gegeben.

Bau-/Anlagebedingte Auswirkungen für das Schutzgut Landschaft:

Trotz vor genannten Störfaktoren wird sich das Landschaftsbild durch die Ausweisung eines Gewerbegebiets nachhaltig ändern.

Im Bebauungsplan/Grünordnungsplan werden deshalb folgende Festsetzungen getroffen, um die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu minimieren:

- Festsetzung maximaler Wandhöhen bezogen auf die bestehende Geländeoberfläche
- Festsetzungen bzgl. Photovoltaikanlagen
- Festsetzung maximaler maximale Böschungshöhen und maximaler Höhen von Stützmauern, die Höhe der Aufschüttungen und Abgrabungen werden im Verlauf des Verfahrens reduziert und auf jeweils max. 4.0 m beschränkt, Stützmauern sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig (vgl. 15 und 19).
- Festsetzungen für die Lage, Größe und Ausbildung von Werbeanlagen
- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Ein- und Durchgrünung der Baugebietsflächen
- Pflanzung einer Allee bzw. Baumreihe entlang der Planstraße A

- Neupflanzung von Bäumen im Bereich geplanter Stellplätze und verteilt im Gewerbegebiet
- Bepflanzung von geplanten Flachdächern
- alle Zäune müssen mit Sträuchern hinterpflanzt werden

Da das Plangebiet in einem topografisch bewegten Gelände liegt und die Erschließung mit Erdabtrag und Erdaufschüttungen verbunden sein wird, wird die geplante Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebiets für die Einbindung des Bauvorhabens in die Landschaft von großer Bedeutung sein (vgl. 2.3). Die festgesetzte randliche Eingrünung in eine Breite von 8-10 m und die Grünstrukturen aus Baumreihen und Strauchgruppen in 10 m Breite zur Durchgrünung sollen diese Aufgabe übernehmen.

Die geplanten baulichen Maßnahmen des Gewerbegebiets werden im Rahmen der Genehmigungsplanung anhand von Eingabe- und Freiflächengestaltungsplänen auf deren Übereinstimmung mit der Bauleitplanung geprüft.

Trotz vor genannter Maßnahmen wird sich der Charakter des Landschaftsbildes - beschränkt auf die unmittelbare Umgebung des Geltungsbereichs - ändern von der ländlich geprägten Landschaft mit vereinzelt störenden Elementen hin zum Gewerbegebiet auf einem nach Westen erhöhten Standort vor den Kulissen der umliegenden bewaldeten Hügeln. Die Ausblicke der Bewohner mit Einsicht auf den Geltungsbereich werden sich grundlegend verändern.

Großräumlich betrachtet wird das Landschaftsbild der Gemeinde Neukirchen vorm Wald weiterhin naturnah geprägt bleiben, wenngleich ein weiterer großflächiger Störfaktor hinzugefügt wird.

Die Freiraumnutzung und Erholungsfunktion wird durch die Bautätigkeit beeinträchtigt werden.

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nachhaltig zu beurteilen.

Betriebsbedingte Auswirkungen für das Schutzgut Landschaft:

Der Betrieb der Einrichtungen selbst wird auf das Landschaftsbild keine weiteren erheblichen Auswirkungen haben.

Jedoch wird die Anzahl der fahrenden Kraftfahrzeuge durch Liefer- und Individualverkehr zunehmen.

Ein weiterer Störfaktor des Landschaftsbildes wird die nächtliche Beleuchtung darstellen. Diese ist hinsichtlich des Erlebens von Dämmerung und Dunkelheit zu optimieren, Blendungen sind zu vermeiden und die Aufhellung der Landschaft zu minimieren (vgl. 2.3.1 Schutzgut Mensch).

Maßnahmen zur Verringerung der zu erwartenden Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaft:

vgl. Bau-/Anlagebedingte Auswirkungen für das Schutzgut Landschaft:

2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Zu berücksichtigende Kultur- und Sachgüter sind innerhalb und im näheren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.

Bau-/Anlagebedingte Auswirkungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

keine Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

keine Auswirkungen

Maßnahmen zur Verringerung der zu erwartenden Umweltauswirkungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter:
entfällt

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Projekts

Die sich derzeit in Bearbeitung befindliche vorbereitende Bauleitplanung in Form des Flächennutzungsplans / Landschaftsplans der Gemeinde Neukirchen vorm Wald wird den Geltungsbereich als Gewerbegebiet vorschlagen.

Ohne die verbindliche Ausweisung eines Gewerbegebiets würden die Flächen vermutlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Neben der Grünlandnutzung wäre intensiver Ackerbau aufgrund der relativ günstigen Gefällesituation zu erwarten. Ungünstiger Stoffeintrag in Entwässerungsgraben und Gärbach wären denkbar.

Eine Nichtdurchführung der Maßnahmen würde eine geringere Versiegelung des Grund und Bodens bedeuten. Die Lebensgrundlage für Tier und Pflanze wäre vermutlich nicht wesentlich besser.

Für die Anwohner würde eine Nichtdurchführung der Maßnahme eine geringere Verkehrsbelastung und geringere nächtliche Beleuchtung bedeuten, das Landschaftsbild wäre landeschaftstypischer und kleinteiliger.

Die Gemeinde Neukirchen vorm Wald könnten bei Nichtdurchführung des Projekts weiterhin keine Gewerbegebietsflächen für Neuansiedlungen vorweisen.

4. Anwendung der Eingriffsregelung

Mit der geplanten baulichen Nutzung der Flächen ist trotz der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen eine verstärkte Beeinträchtigung von Natur und Landschaft gegeben. Diese unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind auszugleichen, soweit die geplanten Eingriffe nicht bereits vor der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan zulässig waren.

4.1 Bestandsaufnahme - Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Das Gelände des geplanten Gewerbegebiets auf Flur-Nr. 4791, Gemarkung Neukirchen vorm Wald, wurde im Zuge des Neubaus der B 85 mit Erdaushub aufgefüllt. Die entstandenen Auftragsböschungen im Norden und Westen, die jedoch außerhalb des Geltungsbereichs liegen, wurden bepflanzt. Die westliche Böschung weist Trockenstandorte auf. Im Süden und im Osten entlang der Gemeindeverbindungsstraße passt sich die Auffüllung dem ursprünglichen Gelände an.

Die Flächen werden derzeit intensiv als Grünfläche genutzt. Westlich von Fiebersdorf befindet sich eine wenig genutzte Pferdekoppel/Reitplatz mit Einzäunung.

Amtlich kartierte Biotope sind innerhalb und im unmittelbaren Anschluss an den Geltungsbereich nicht vorhanden.

Für Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensräume spielt die Fläche innerhalb des Plangebiets eine untergeordnete Rolle. Die Fläche hat derzeit keine besondere naturschutzfachliche Bedeutung.

Eine Bestandsaufnahme von Säugetieren, Vögeln, Insekten, Reptilien und Amphibien wurde aufgrund der Bestandsqualitäten im Geltungsbereich nicht durchgeführt, ebenso erscheint eine artenschutzrechtliche Prüfung nicht erforderlich.

Der Boden ist aufgrund der früheren Aufschüttung und der intensiven Nutzung als Grünland anthropogen überprägt.

Oberflächenwasser ist innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Im Norden und Westen verläuft am Fuße der Böschung der Gärbach.

Das Planungsgebiet besitzt keine Gehölzvegetation, die bedeutend klimatisch wirksam sein könnten. Jedoch trägt der begrünte Boden mit seiner Grasvegetation aufgrund von Wasserspeicher-, Verdunstungs- und Kühlungsfunktion positiv zum Kleinklima bei.

Die Bedeutung des Plangebiets auf das Landschaftsbild als mittel eingestuft werden. Der Geltungsbereich zeigt sich als intensiv genutzte, kurz gemähte Wiese. Die Fläche ist relativ flach und leicht nach Westen geneigt, die Neigung beträgt ca. 4% -11%.

Im Norden stellt die bachbegleitende Gehölzvegetation des Gärbachs eine grüne Kulisse dar. Im Westen setzen die einzelnen Gehölze der sich westlich anschließenden Böschung einzelnen Merkzeichen.

Aus Westen und Süden ist die Fläche deutlich einsehbar, ebenso bietet die Fläche Fernblicke in diese Himmelsrichtungen.

Ein wesentliches Element des Landschaftsbildes stellt die Staatsstraße St 2622 dar. Durch den permanenten Geräuschpegel allgegenwärtig hinterlassen auch die Brückenbauwerke und ständig passierende LKWs Eindrücke im Landschaftsbild.

Trotz der genannten Störfaktoren nimmt man den Geltungsbereich als Ortsrandbereich im Umfeld von landwirtschaftlichen Flächen, der bewegten Topografie, Grünstrukturen und ortstypischen Siedlungsstrukturen als Teil einer landwirtschaftlich geprägten Landschaft war.

Eine Bedeutung des Plangebiets für Freiraumnutzung und Erholungswert ist derzeit nicht gegeben.

In der Gemeinde Neukirchen vorm Wald gibt es bisher keine vorbereitende Bauleitplanung. Derzeit wird jedoch der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan erarbeitet. Die hier zu beplanende Fläche wird dabei als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Die Flächen sind gem. Listen 1a und 1b 'Bedeutung der Schutzgüter' (aus: (1) "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) in der Summe in folgende Kategorie einzuordnen:

Intensiv genutztes Grünland

Größe ca. 52.856 qm

Kategorie I - Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft, oberer Wert

4.2 Geplante Nutzung - Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 52.856 qm. Die detaillierte Auflistung der Flächennutzungen ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Innerhalb des Geltungsbereichs werden ca. 10.836 qm als private und öffentliche, mit Pflanzpflichten belegte Grünflächen und ca. 857 qm als Verkehrsgrünfläche planlich und textlich festgesetzt.

Die festgesetzten 10 m breiten Baum- und Strauchpflanzungen zur freien Landschaft im Süden und Westen und die mind. 5 m breite private und öffentliche Ortsrandeingrünung im Norden im Anschluss an die Gehölzvegetation des Gärbachs stellen keinen nachhaltig negativen Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung dar und werden deshalb nicht als Eingriff bilanziert.

Die Eingriffsschwere ist gemäß 'Abb 7. Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren' (aus: (1)) als **Typ A**, Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad festzulegen.

Der Kompensationsfaktor beträgt gemäß Abb. 7 Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren' (aus: (1)):

Intensiv genutztes Grünland

Größe ca. 52.856 qm

abzgl. ca. 4.858 qm private Ortsrandeingrünung im Anschluss an die freie Landschaft und den Gärbach im Norden

abzgl. ca. 1.479 qm öffentliche Ortsrandeingrünung im Anschluss an Gärbach im Norden zu bilanzierende Größe der Eingriffsfläche ca. 46.519 qm

AI oberer Wert 0,6

4.3 Geplante Nutzung - Weiterentwicklung der Planung - Vermeidungsmaßnahmen

Folgende im Bebauungs- /Grünordnungsplan berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen können für das Gewerbegebiet genannt werden:

- großer Abstand der Baugrenzen zum Gehölzsaum des Gärbachs
- Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen zur Durchgrünung (gemäß der Flächenberechnung aus der Begründung zum Bebauungsplan ca. 9.880 qm neue Gehölzflächen)
- Festsetzung von Baumpflanzungen entlang der Planstraße A
- Festsetzung nicht versiegelter Beläge für PKW-Stellflächen
- Reduzierung der 'Lichtverschmutzung' durch gezielte Lichtplanung und Lichtmanagement
- Rückhaltung von Niederschlagswasser über Regenrückhalteweiler und gedrosselte Zufuhr des Überschusswassers in die Vorflut
- durch die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern werden Regenwasserspitzen gepuffert, das Kleinklima verbessert und von Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen
- Bodenfreiheit der Einzäunung ermöglicht Wanderung von Kleintieren

Durch die genannten Vermeidungsmaßnahmen erscheint eine Reduzierung der oben genannten Kompensationsfaktoren um 0.20 möglich.

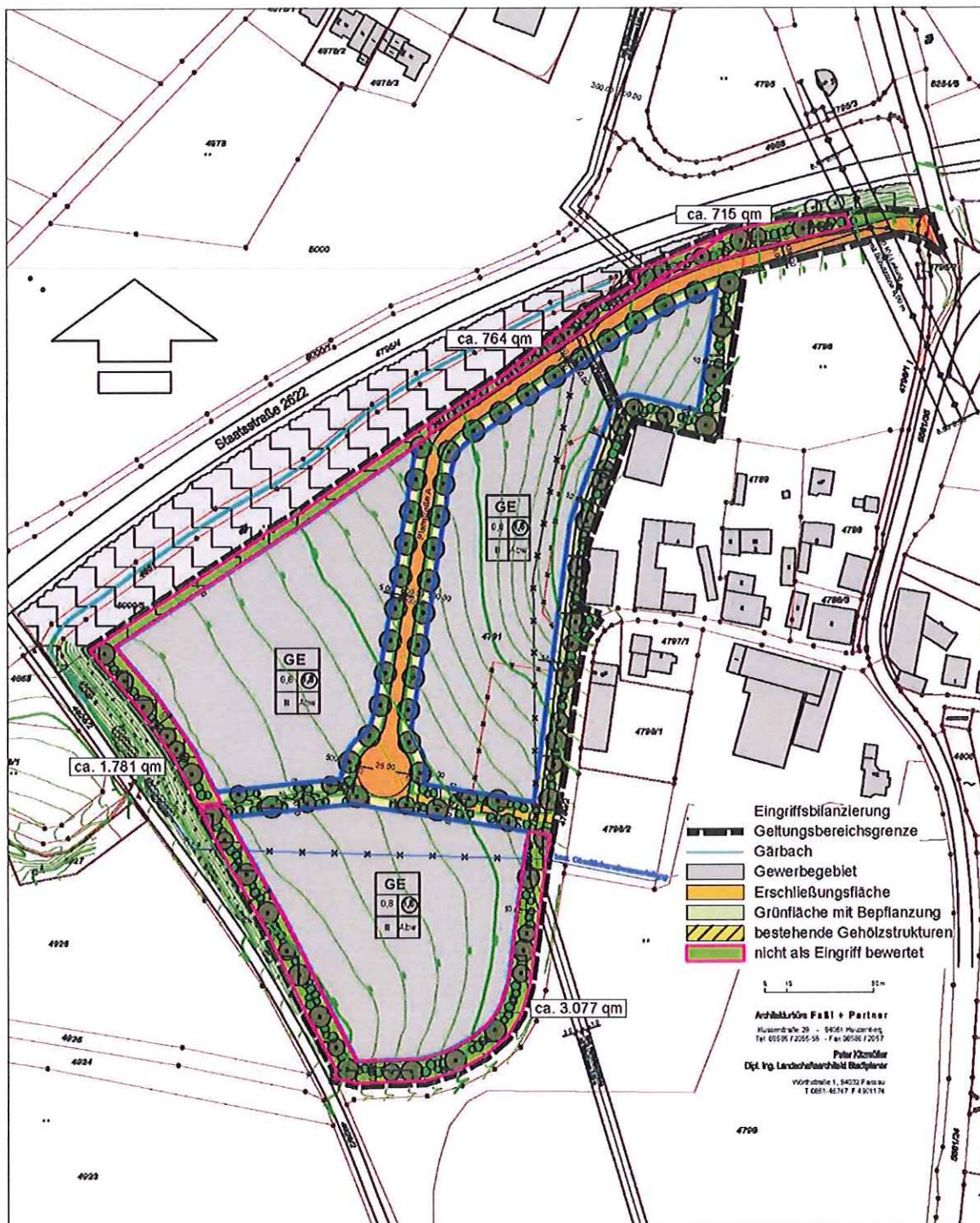
Es ergibt sich deshalb für die nicht vermeidbaren Eingriffe gemäß 'Abb 7. Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren' aus (1) folgende Kompensationsfaktoren:

Eingriff Gewerbegebiet Bestand AI oberer Wert **Kompensationsfaktor 0,40**

4.4 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Aufgrund der Bedeutung der Schutzgüter innerhalb des Plangebietes (vgl. Punkt 4.1), der Zuordnung der Planung in den entsprechenden Eingriffstyp (vgl. Punkt 4.2) und den festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Punkt 4.3) ergibt sich folgende Flächenbewertung:

Gesamtfläche Gewerbegebiet	ca.	52.856	qm
abzgl. private Ortsrandeingrünung im Anschluss an die freie Landschaft und Gärbach	ca.	4.858	qm
abzgl. öffentliche Ortsrandeingrünung im Anschluss an Gärbach im Norden	ca.	1.479	qm
zu bilanzierende Fläche Gewerbegebiet	ca.	46.519	qm
Kompensationsfaktor AI		0.40	
erforderliche Ausgleichsfläche	ca.	18.608	qm



4.5 Auswahl geeigneter Flächen und Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen für das geplante Gewerbegebiet "GE Friebersdorf" werden in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Passau und der Gemeinde Neukirchen vorm Wald außerhalb des eigentlichen Geltungsbereichs des Bauungs-/Grünordnungsplans zur Verfügung gestellt.

Ausgleichsfläche A1

Flur-Nr:	1521 Gemarkung Ruderting – Teilfläche von 1.320 qm
Vegetationsbestand:	Grünland, intensiv bewirtschaftet angemeldet als Ökokonto, Antrag vom August 2016
Maßnahmen:	<p>Oberbodenabtrag in drei Streifen schräg zur Falllinie des Hangs in einer Breite von jeweils ca. 10 m, weiche Modellierung in den Übergängen einmalige Mähgutübertragung aus geeigneter Spenderfläche in Rücksprache mit der Unt. Naturschutzbehörde des Landratsamtes Passau extensive Wiesenpflege, max. 2 Mähgänge pro Jahr, 1 x Mitte/Ende Juni, 1 x Anfang September Entnahme des Mähguts, keine Düngung</p> <p>Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen ca. 31 Stück Pflanzqualität mind. H, 3xv, mB, STU 10-12</p> <p>Erhalt der grenznahen Gehölzbestände</p> <p>Anlage einer Felsschüttung entlang der westlichen Grundstücksgrenze südlich des Gehölzbestandes Länge ca. 15 m, Höhe bis 50 cm, Breite bis 200 cm ca. 7 cbm Felsmaterial</p>
Entwicklungsziel:	artenreiche Streuobstwiese ohne Dünger- und Pestizideinsatz
Flächengröße:	ca. 1.320 qm
Verzinsung:	3% für das Jahr 2017
Aufwertungsfaktor:	1.03
Ausgleichsfläche A1:	ca. 1.359 qm

Ausgleichsfläche A2

Flur-Nr.	813/4 Stadt Passau Gemarkung Haidenhof Teilfläche von ca. 1.471 qm
Vegetationsbestand:	früherer Fichtenforst, fast Komplettrodung nach Sturmschäden, flächiger 1-jähriger Aufwuchs von Robiniensämlingen, vereinzelte Lärchen, vereinzelt Totholz und noch austriebfähiges Bruchholz
Entwicklungsziel:	standortgerechter Mischwald mit naturgemäßer Entwicklung ohne Robinie
Maßnahmen:	Rückschnitt sämtlicher Robiniensämlinge, entfernen des Schnittguts Initialpflanzungen von Laubgehölzen aus Eiche, Hainbuche, Ahorn, Linde, Kirsche, Eberesche Pflanzung eines Waldrandes an der westlichen Grenze aus Hasel, Schneeball, Weißdorn, Rose Schutz der Neupflanzung vor Wildverbiss in den ersten Jahren bis zu 3-malige Mahd zwischen den Neupflan- zung zur Verdrängung der Robinie Belassen des Totholzes
Flächengröße:	ca. 1.471 qm
Aufwertungsfaktor:	0,8
Ausgleichsfläche A2:	ca. 1.177 qm

Ausgleichsfläche A3

Flur-Nr.	812/5 Stadt Passau Gemarkung Haidenhof ca. 3.669 qm
Vegetationsbestand:	lockerer Gehölzbestand überwiegend aus Ahorn, vereinzelter Aufwuchs aus Walnuss, im Bereich steiler Böschung im Süden einzelne Eichen, im Talbereich entlang der Bahnlinie offene Fläche mit überwiegend Brennnessel und Brombeeren, vereinzelt Pappel, Weide- und Eichenjungwuchs
Entwicklungsziel:	Bestandserhalt, Förderung einer durchmischten Arten- und Alters- struktur
Maßnahmen:	Bestandserhalt, vereinzelte Neupflanzung von Eiche, Linde, Hainbuche, Hasel, Entnahme von Robinie bei Bedarf, aufgrund fehlender Altbäume aufhängen von 5 Vogelnistkästen Entnahme der Pappeln aus der offenen Fläche, Pfleßmaßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht
Flächengröße:	ca. 3.669 qm
Aufwertungsfaktor:	0,5
Ausgleichsfläche A3:	ca. 1.835 qm



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Vilshofen an der Donau - Außenstelle Passau -

Giselastraße 14
94032 Passau

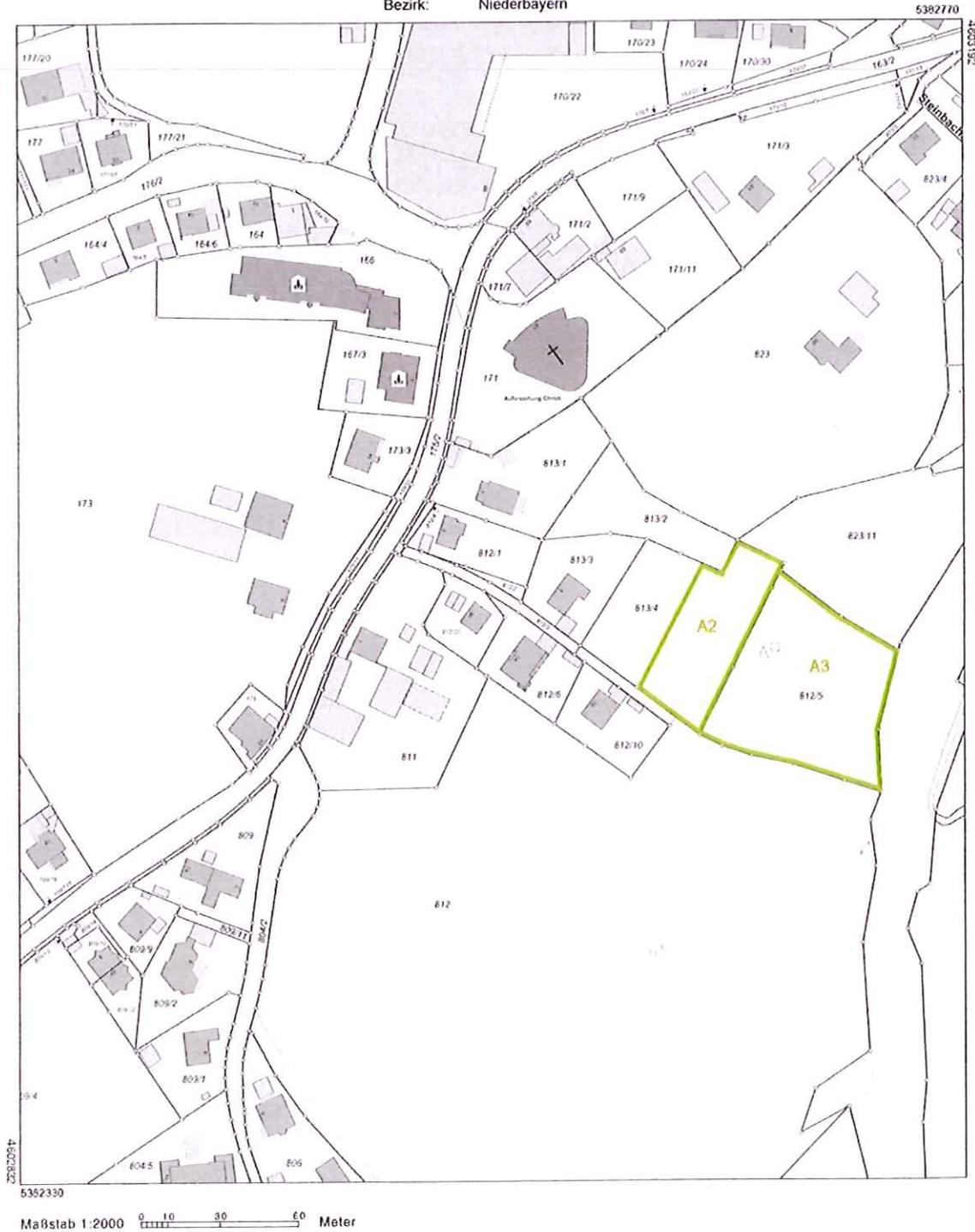
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 2000

Erstellt am 04.10.2017

Flurstück: 812/3
Gemarkung: Haidenhof

Gemeinde: Stadt Passau
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Niederbayern



Ausgleichsfläche A2 Flur-Nr.813/4 Stadt Passau Gemarkung Haidenhof - Teilfläche
Ausgleichsfläche A3 Flur-Nr.812/5 Stadt Passau Gemarkung Haidenhof

Ausgleichsfläche A4

Flur-Nr.	1528 Gemarkung Ruderting - Teilfläche 15.000 qm
Vegetationsbestand:	intensiv genutztes Grünland in leichter Hanglage Altgras- und Rankenvegetation in Böschungen – amtlich kartiertes Biotop 734-0145-004 und 005, relativ artenarm in Teilfläche 4 zusätzlich Nässezeiger, da sich die Teilfläche in einer leicht wasserzügigen Geländesenke befindet, in Teilfläche 4 zusätzlich Gehölzvegetation
Entwicklungsziel:	Bestandserhalt, Extensivierung der Bewirtschaftung, Neupflanzungen zur Verbesserung der Standortvielfalt, Biotopvernetzung
Maßnahme 1:	Bestandserhalt der Gehölz-, Altgras und Rankenvegetation
Maßnahme 2:	extensive Wiesenpflege in der gesamten Fläche, max. 2 Mähgänge pro Jahr, 1 x Mitte/Ende Juni, 1 x Anfang September Entnahme des Mähguts, keine Düngung
Maßnahme 3:	<p>Neuanlage einer Waldrandvorpflanzung im Norden, südorientiert Breite ca. 20 m, Gesamtfläche ca. 1.700 qm ca. 450 qm Strauchpflanzung, mehrreihig Pflanzenabstand ca. 2.0 x 2.0 m, versetzt gepflanzt Pflanzenarten: Feld-Ahorn, Haselnuss, Roter Hartriegel, Eingrifflicher Weißdorn, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Gewöhnliche Heckenkirsche, Schlehe, Stiel-Eiche, Hunds-Rose autochthones Pflanzenmaterial, Vorkommensgebiet 3 Südostdeutsches Hügel- und Bergland Pflanzqualität mind. vSTR, 3TR, 60-100 gesamt ca. 120 Sträucher</p> <p>zusätzlich Anlage von zwei Felsschüttungen entlang der südlichen Grenze der Waldrandvorpflanzung, Länge je ca. 10 m, Höhe bis 50 cm, Breite bis 200 cm, je ca. 8 cbm Felsmaterial</p> <p>zusätzlicher Einbau von mind. 5 Wurzelstöcken, Durchmesser Schnittfläche mind. 60 cm</p> <p>Mähen wie vor, Sukzession kann ermöglicht werden</p> <p>Schutz der Neupflanzung vor Wildverbiss</p>
Maßnahme 4:	<p>Neuanlage einer Feldhecke entlang des Weges im Westen Breite ca. 10 m, Gesamtfläche ca. 1.000 qm Baum- und Strauchpflanzung, mehrreihig Pflanzenabstand ca. 1.5 x 1.5 m, versetzt gepflanzt Pflanzenarten: Sand-Birke, Hainbuche, Haselnuss, Eingrifflicher Weißdorn, Vogel-Kirsche, Schlehe, Stiel-Eiche, Gewöhnliche Esche, Gewöhnlicher Liguster, Hunds-Rose, Schwarzer Holunder, Eber- esche, Winter-Linde, Sommer-Linde autochthones Pflanzenmaterial, Vorkommensgebiet 3 Südostdeutsches Hügel- und Bergland Pflanzqualität mind. vSTR, 3TR, 60-100 für Sträucher, mind. IHEI, 1xv, 100-150 für Bäume gesamt ca. 300 Pflanzen</p>

Zufahrten nach Pflegeerfordernis

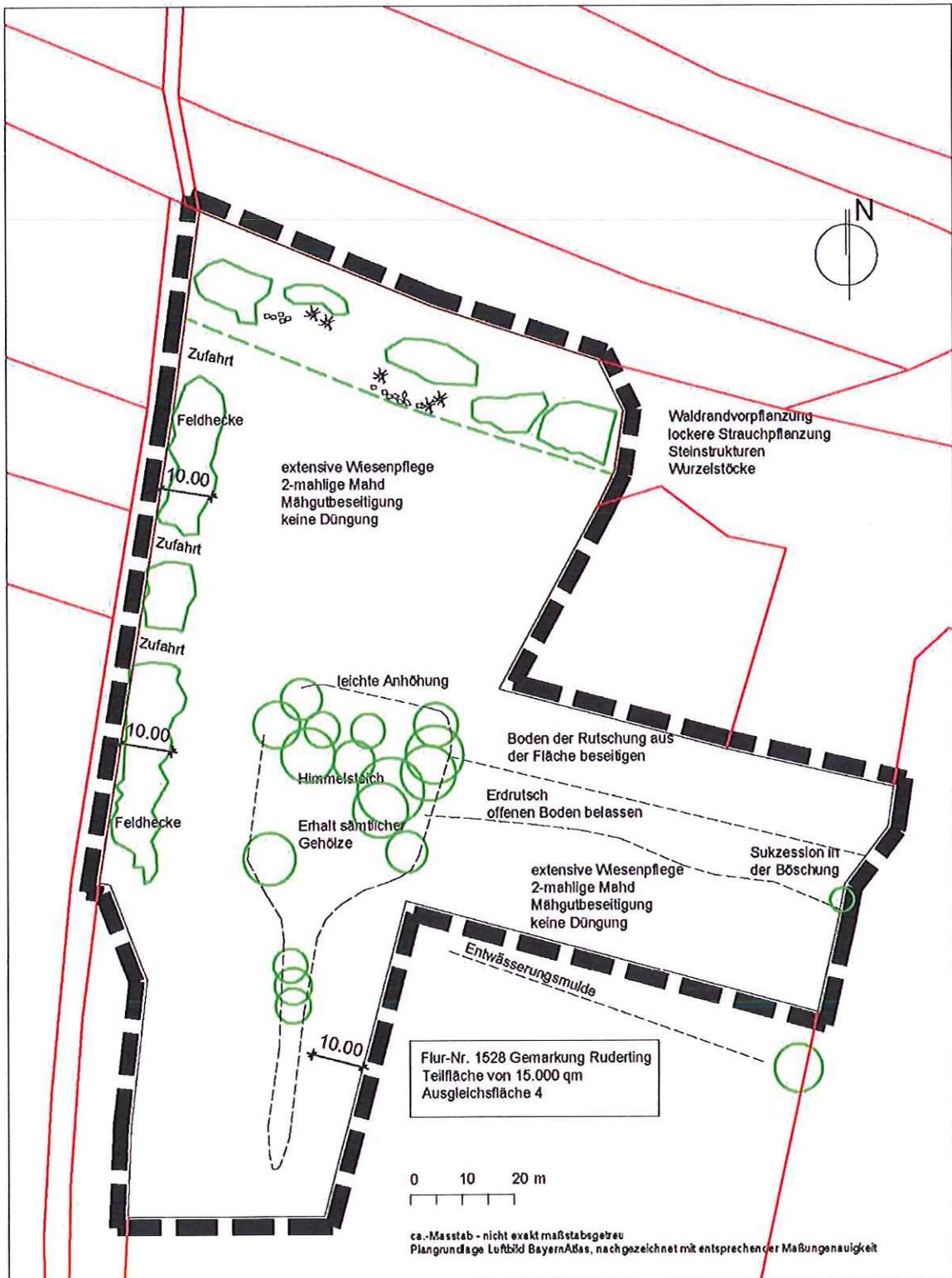
Schutz der Neupflanzung vor Wildverbiss

Maßnahme 5: nördlich der wasserzügigen Geländesenke ist eine sanfte, ca. 30 cm hohe Geländemodellierung zu schaffen, um die Wasseranstauhöhe der Senke zu erhöhen

Maßnahme 6: der offene Boden des Erdrutsches des Geländerankens ist zu belassen, das abgerutschte Erdreich ist aus der ebenen Fläche zu entfernen, in der Böschung ist natürliche Sukzession zu ermöglichen, oberhalb der Böschung ist durch sanfte Modellierung eine Ableitung des Hangwassers Richtung Himmelsteich zu fördern

sollten Neuansaat in der Ausgleichsfläche 4 nötig sein, so haben diese durch Mähgutübertragung innerhalb der Fläche zu erfolgen oder durch Ansaat von autochthonem Saatgut der Herkunftsregion Bayerischer und Oberpfälzer Wald

Flächengröße: ca. 15.000 qm
Anerkennung als A4: ca. 14.300 qm



Ausgleichsfläche A4 Flur-Nr.1528 Gemarkung Ruderting - Teilfläche

Zusammenstellung der Ausgleichsflächen:

erforderliche Ausgleichsfläche	ca.	18.608	qm
Ausgleichsfläche A1:	ca.	1.359	qm
Ausgleichsfläche A2:	ca.	1.177	qm
Ausgleichsfläche A3:	ca.	1.835	qm
Ausgleichsfläche A4:	ca.	14.300	qm
Ausgleichsfläche rechnerisch gesamt:	ca.	18.671	qm

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen sind zugunsten des Freistaates Bayern – untere Naturschutzbehörden – rechtlich zu sichern (vgl. 18).

5. Alternative Planungsansätze

5.1 Standort

Gemäß Auszug aus dem öffentlichen Teil der Sitzungsniederschrift des Gemeinderates vom 19.07.2018 hat der Gemeinderat bereits am 30.01.2008 die Aufstellung des Gewerbegebiets in Friebersdorf besprochen, der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.02.2008 ortsüblich bekanntgemacht. Bezüglich des Standorts fanden damals bereits mehrere Fachstellenbesprechungen statt, der Standort wurde grundsätzlich positiv bewertet (vgl. 10).

Gemäß Begründung zum Bebauungsplan sind in den beiden im Gemeindegebiet von Neukirchen vorm Wald ausgewiesenen Gewerbegebieten GE Weiding und GE Witzling keine freien Grundstücke mehr verfügbar. Eine Erweiterung dieser Gewerbegebiete ist aus Gründen der fehlenden Abgabebereitschaft der benachbarten Grundstückseigentümer nicht möglich. Angebotene Tauschoptionen wurden von den Eigentümern nicht angenommen.

Andere, für Gewerbeansiedlung geeignete Alternativgrundstücke im Gemeindegebiet Neukirchen vorm Wald sind derzeit nicht ersichtlich.

5.2 Planinhalt

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs erscheint die Erschließung im Norden, unmittelbar an die ausgebaute Tittlinger Straße anbindend, am geeignetsten. Eine direkt Anbindung von der Durchgangsstraße Friebersdorf aus scheidet aufgrund des Anwohnerschutzes aus. Planstraße A als Sackgasse auszubilden erscheint sinnvoll, um Lieferverkehr und Individualverkehr über gut ausgebaute Verkehrsflächen abzuwickeln.

Topographie, Zuschnitt des Geltungsbereichs, eine sinnvolle Gliederung in Einzelparzellen und die erforderliche Eingrünung des Gewerbegebiets lassen vorliegende Variante als die verträglichste erscheinen.

Im Zuge der Bearbeitung wurde eine Wartungstrasse für die Kanalableitung Richtung Osten ergänzt.

Außerdem wurden zur Verringerung der zu erwartenden Umweltauswirkungen zusätzliche grünordnerische Festsetzungen getroffen wie die ergänzende Durchgrünung des Gewerbegebiets mit Baumpflanzungen und extensiver Dachbegrünung.

Im Entwurfsverfahren wurde der Verlauf der Planstraße A im nordöstlichen Bereich optimiert, die Höhe der Aufschüttungen und Abgrabungen reduziert.

6. Methodik und technisches Verfahren

Bei der Erarbeitung des Vorentwurfs des Umweltberichts wurde auf vorliegende Planungen und Erhebungen zurückgegriffen. Entsprechende Quellen wurden benannt. Die Plangrundlagen wurden durch örtliche Bestandsaufnahme und Begehung im August und September 2018 ergänzt. Weitere Informationen ergaben sich aus Besprechungen mit dem Grundstücksbesitzer, dem Architekturbüro und dem Ingenieurbüro für Entwässerung.

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde anhand des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen abgearbeitet.

Eine Schalltechnische Untersuchung wurde für das Gewerbegebiet durchgeführt, ein Bodengutachten wird erstellt.

Auf die Auflistung der verwendeten Literatur im Anhang wird verwiesen.

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung erfolgen verbal argumentativ, die zusammenfassende Darstellung in Form einer Matrix.

Intensive Felduntersuchungen der Flora und eine Bestandsaufnahme von Säugetieren, Vögeln, Insekten, Reptilien und Amphibien wurden nicht durchgeführt.

7. Hinweise zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Es wird empfohlen, in spätestens 5 Jahren nach Realisierung der Maßnahme und dann im Abstand von ca. 3 Jahren zu prüfen, ob unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen eingetroffen sind. Darunter könnte z.B. fallen, dass der öffentlich beschränkt befahrbare Fußweg im Südosten nicht regelkonform genutzt wird und einer Absperrung bedarf, dass die Ausleuchtung an das Umfeld angepasst werden muss, dass eine Vernässung der westlichen Trockenstandorte feststellbar ist oder dass Baumschutz- und Baumpflegemaßnahmen für die Gehölzvegetation nötig sind. Insbesondere auf die Entwicklung der Baum- und Strauchpflanzungen soll verstärkter Wert gelegt werden, um die schonende Einbindung des Gewerbegebiets in die Landschaft zu fördern (vgl. 23).

8. Zusammenfassung Umweltbericht

Die Gemeinde Neukirchen vorm Wald, Landkreis Passau, beabsichtigt nördlich des Siedlungsschwerpunkts Neukirchen vorm Wald ein Gewerbegebiet auszuweisen. Der Gemeinderat Neukirchen vorm Wald hat in der Sitzung am 19.07.2018 beschlossen, den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan 'GE Friebersdorf' aufzustellen.

Im Oktober/November 2018 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Die Abwägungen werden im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und dem vorliegenden Umweltbericht berücksichtigt.

Im April/Mai 2019 wurden die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Die Abwägungen werden im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und dem vorliegenden Umweltbericht berücksichtigt.

Gemäß Auszug aus dem öffentlichen Teil der Sitzungsniederschrift des Gemeinderates vom 19.07.2018 hat der Gemeinderat bereits am 30.01.2008 die Aufstellung des Gewerbegebiets in Friebersdorf besprochen, der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.02.2008 ortsüblich bekanntgemacht. Bezüglich des Standorts fanden damals bereits mehrere Fachstellenbesprechungen statt, der Standort wurde grundsätzlich positiv bewertet. Da sich die Flurnummern innerhalb des Geltungsbereichs auf Grund einer Vermessung verändert haben, hielt die Verwaltung die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses für sinnvoll (vgl. 10).

Lt. Begründung zum Bebauungsplan hat es vermehrt Nachfragen von ortsansässigen und ortsfremden Firmen nach Gewerbegebietsflächen in Neukirchen vorm Wald gegeben. In der Gemeinde stehen aber derzeit keine ausgewiesenen mittleren oder größeren Gewerbegebietsflächen für potentielle Bauinteressierte zur Verfügung.

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

Das Plangebiet befindet sich relativ zentral im Gemeindegebiet Neukirchen vorm Wald, ca. 600 m nördlich von Neukirchen vorm Wald.

Es umfasst die Grundstücke 4791 und 4796/7 und eine Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 4796, Gemarkung Neukirchen vorm Wald. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 5,286 ha zzgl. außerhalb des eigentlichen Geltungsbereichs liegender Ausgleichsflächen.

Die Topografie des Geltungsbereichs kann als eine flach nach Westen geneigte Fläche bezeichnet werden. Im Zuge des Ausbaus der B85 wurde das Gelände mit damaligem Erdaushub aufgefüllt.

Als Art der baulichen Nutzung soll ein Gewerbegebiet GE nach § 8 BauNVO ausgewiesen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt mit einer maximalen Grundflächenzahl GRZ von 0,8 und einer maximalen Geschoßflächenzahl GFZ von 1,6.

Das Plangebiet wird erschlossen über die Planstraße A, die im Nordosten an die Tittlinger Straße anbindet. Hier ist bereits eine nicht befestigte Zufahrt ins Grundstück vorhanden, der Bordstein abgesenkt. Die Abzweigung der Planstraße A befindet sich unmittelbar am Kreuzungsbereich zur Staatsstraße St 2622 und damit in optimaler Anbindung an die A 3 in westlicher Richtung und weiterer überregionaler Verkehrswege in östlicher Richtung.

Die Planstraße A wurde im Rahmen der Entwurfsbearbeitung nach Süden verschoben, der Abstand zur Staatsstraße vergrößert. Die Planstraße A wird 6.0 m breit sein wird und endet als Sackgasse mit Wendekreis im Gewerbegebiet.

Festsetzungen bzgl. der baulichen Gestaltung werden getroffen, Flächen für den ruhenden Verkehr werden festgelegt, öffentliche Stellplätze außerhalb des Geltungsbereichs sind nicht nötig.

Die Wasserversorgung des Gewerbegebiets erfolgt über den Versorger „Waldwasser“, Bestandsleitungen sind in Friebersdorf vorhanden.

Regenwasser und Schmutzwasser werden getrennt erfasst und entsorgt. Das Oberflächenwasser wird vor der Einleitung in die Vorflut durch eine neu zu bauende Regenrückhaltung, die nicht Teil dieses Bauleitplanverfahrens ist, gepuffert werden.

Vom Ingenieurbüro Roland Richter Ingenieure GmbH wurden Unterlagen zum Wasserrechtsverfahren „Einleitung von Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet Friebersdorf in den Gärbach über einen Regenrückhalteweiher“ erarbeitet (vgl. 25).

Eine durchgeführte schalltechnische Untersuchung der ACCON GmbH, Greifenberg hilft die Belange des Immissionsschutzes für Anlieger und künftige Beschäftigte zu berücksichtigen (vgl. 24).

Festgesetzte grünordnerische Maßnahmen werden zur Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebiets beitragen.
Gehölzbestand im Norden bildet bereits jetzt eine dichte Grünkulisse zwischen Staatsstraße und geplantem Baufeld.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Neukirchen vorm Wald wird derzeit im Rahmen der Aufstellung bearbeitet. Für die zu untersuchende Fläche ist ein Gewerbegebiet vorgesehen.

Die Auswirkungen der verbindlichen Bauleitplanung sind lokal begrenzt. Die Anzahl der betroffenen Bürger ist aber auf Grund der Nachbarbebauung und Ortskernnähe nicht gering. In der Komplexität der Auswirkungen ist von einer mäßigen Beeinträchtigung auszugehen, wobei die Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild als erheblich nachteilig zu beurteilen sind, ebenso für die unmittelbaren Anlieger.

Die Eingriffe werden verbal argumentativ unter Berücksichtigung von Bestand und bau- bzw. betriebsbedingten Auswirkungen bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich werden im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelt und im Umweltbericht dokumentiert.

Zur Verringerung der zu erwartenden Umweltauswirkungen können zum derzeitigen Stand der Planung folgende Maßnahmen genannt werden:

- großer Abstand der Baugrenzen zum Gehölzsaum des Gärbachs
- Festsetzung von immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel
- Neubau einer ausreichend dimensionierten Regenrückhaltung mit zeitlich versetztem Abfluss, auch zur Verbesserung der Bestandssituation
- versickerungsfähige Beläge sind für Stellplätze festgesetzt
- Reduzierung der 'Lichtverschmutzung' durch gezielte Lichtplanung und Lichtmanagement
- Festsetzungen von Neupflanzungen in Form breiter Grüngürtel und ca. 140 Baumpflanzungen
- Festsetzungen zur Anlage von extensiver Dachbegrünung auf Flachdächern und flach geneigten Dächern als ökologischer Beitrag
- Verbot von trennenden Sockelmauern bei Einfriedungen
- alle Zäune müssen mit Sträuchern hinterpflanzt werden

Durch die getroffenen Maßnahmen der Vermeidung und der Verminderung, durch geplante Festsetzungen von Neupflanzungen und durch die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Teilbereichen kann - nach derzeitigem Planungsstand - folgende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der geplanten Bauleitplanung abgeleitet werden.

Schutzgut	Mensch Lärm/Erholung	Fauna und Flora	Boden	Wasser	Klima/ Luftthygiene	Land- schaftsBild	Kultur- und Sachgüter
Bau- /Anlagebedingte Auswirkungen	hoch für unmittelbare Anlieger, sonst mäßig	mäßig	hoch	mäßig	mäßig	hoch	keine
Betriebsbedingte Auswirkungen	s. vor	gering	keine	mäßig	gering	keine	keine
Beschreibung der Umweltaus- wirkungen	erhöhter Verkehrslärm, nächtliche Beleuchtung, Verlust der Fernsicht, Neupflanzungen, Arbeitsplätze	Verlust von Teilebensräumen, nächtliche Störung durch Licht, Neupflanzungen	Bodenverlust, Geländemodellierung, Versiegelung	Versiegelung, sickerfähige Beläge, Regenrückhaltung, Dachbegrünung, Neupflanzungen	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung, Neupflanzungen	Art und Maß der baulichen Nutzung, Baukörper, Geländemodellierung, nächtliche Störung durch Licht, Neupflanzungen	

Bewertung der Umweltauswirkungen verbal argumentativ

zunehmend negative Intensität der Auswirkung durch verwendete Prädikate:
positive - keine - geringe - mäßige - hohe Auswirkung

Die Übersicht zeigt, dass überwiegend keine bis mäßige Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

Hohe Auswirkungen sind aber auf die Schutzgüter Mensch, hier die unmittelbaren Anlieger, Boden und Landschaftsbild während und durch die Baumaßnahme zu befürchten.

Durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel werden die maßgebenden Immissionsrichtwerte eingehalten.

Die Pflanzung breite Grüngürtel und intensive Durchgrünung der Flächen sollen den vor genannten Folgen der Bauleitplanung entgegenwirken. Außerdem ist die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern festgesetzt, um Regenwasserspitzen zu puffern, das Kleinklima zu verbessern und neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu schaffen.

Durch gezielte Lichtplanung ist eine Blendung auszuschließen, die nächtliche Aufhellung auf das Mindestmaß zu reduzieren.

Auf diesen Verlust von Boden und Bodenfunktion kann der Bebauungsplan / Grünordnungsplan durch möglichst geringe Versiegelung der Böden auf den Baugrundstücken und in den Verkehrsflächen und die Ausweisung und Gestaltung von Grünflächen - auch auf Flachdächern - reagieren.

Literatur:

- (1) Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", 2003
- (2) "Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung mit Erläuterungen zum Ökoko-Konto", Busse/Dirnberger/Pröbstl/Schmid, 2001
- (3) "Umweltbericht in der Bauleitplanung", Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Schrödter/Habermann-Nießle/Lehberg, 2004
- (4) Geologische Karte M 1:25.000, www.bis.bayern.de
- (5) Gutachten Nr. 8803/15 Professor Dr.-Ing. Rudolf Floss, TU München, 21.09.1982
- (6) "Schalltechnisches Gutachten", Sachverständigenbüro "hoock farny ingenieure", Landshut, 30.06.2011
- (7) www.biologie.de/biowiki/lichtverschmutzung
- (8) www.taz.de/pt/2003/09/12/a0249.1/text
- (9) "Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen" Hrsg. Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft, CH-Bern, 2005

Sonstige Quellen:

- (10) Auszug aus dem öffentlichen Teil der Sitzungsniederschrift des Gemeinderates vom 19.07.2018
- (11) BauNVO
- (12) Bebauungsplan "GE Friebersdorf" vom 13.12.2018 mit Begründung vom 13.12.2018
- (13) geoportal.bayern.de
- (14) „Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans GE Friebersdorf“, 24.09.2018, ACCON GmbH, Greifenberg
- (15) Auszug aus dem öffentlichen Teil der Sitzungsniederschrift des Gemeinderates vom 13.12.2018
- (16) Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, 25.10.2018
- (17) Stellungnahme Landratsamt Passau Wasserrecht, 13.11.2018
- (18) Stellungnahme Landratsamt Passau Untere Naturschutzbehörde, 27.11.2018
- (19) Stellungnahme Landratsamt Passau Städtebau, 15.11.2018
- (20) Stellungnahme Landratsamt Passau Wasserrecht/Alllasten, 13.11.2018
- (21) Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Passau-Rothalmünster, 23.11.18
- (22) Stellungnahme Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Passau-Freyung, 23.11.2018
- (23) Stellungnahme Regierung von Niederbayern Höhere Landesplanungsbehörde, Landshut, 29.11.18
- (24) „Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans GE Friebersdorf“, 13.03.2019, ACCON GmbH, Greifenberg
- (25) „Einleitung von Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet Friebersdorf in den Gärbach über einen Regenrückhaltweiher - Unterlagen zum Wasserrechtsverfahren“, Ingenieurbüro Roland Richter Ingenieure GmbH, Passau, 19.03.2019