
Markt Lauterhofen

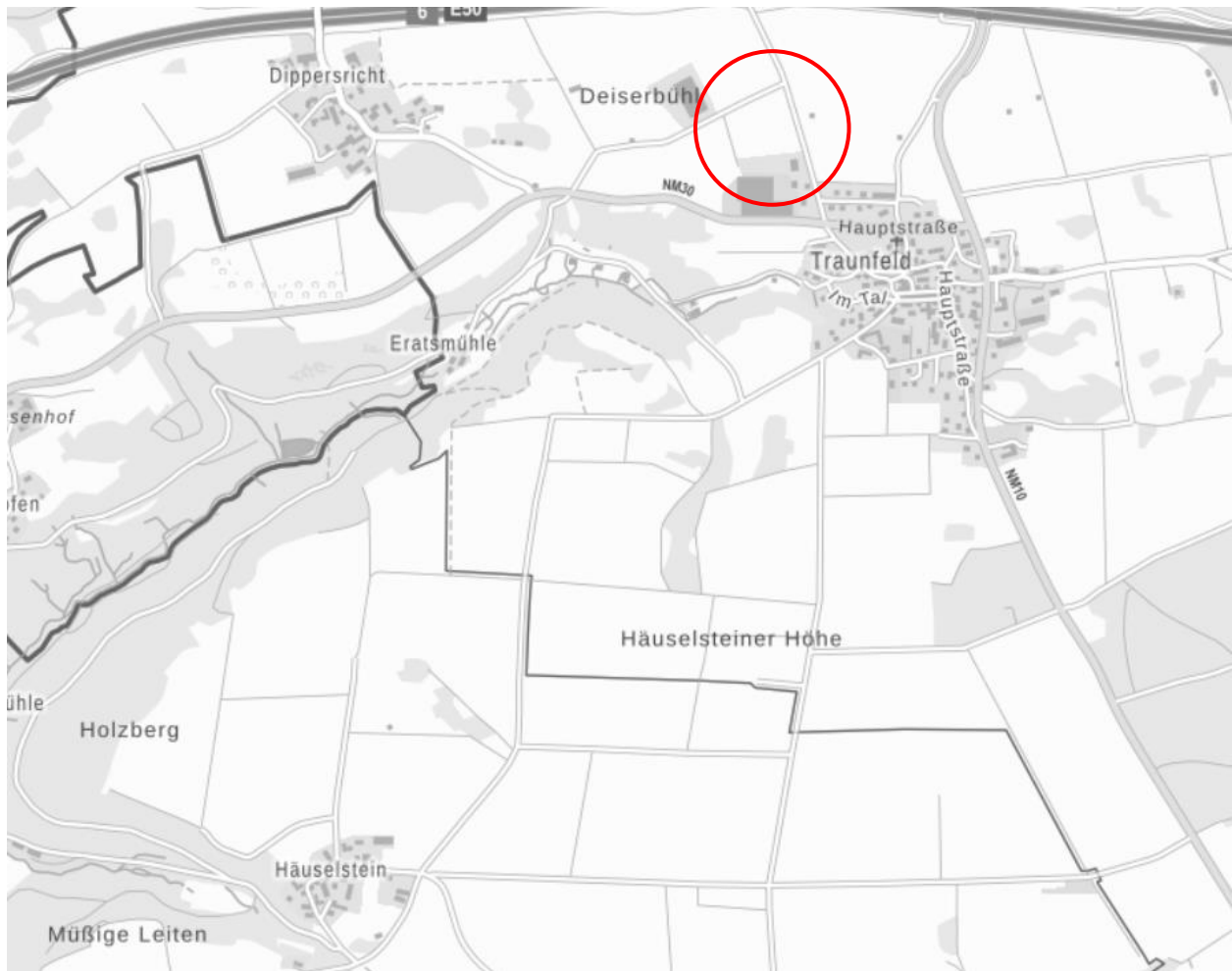
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

„Gewerbegebiet Traunfeld-Nord“



Begründung zum Entwurf vom

29.07.2021



Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL
Lisa Berner, B.Eng. Landschaftsplanerin

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



| Gliederung | Seite |
|---|--------------|
| A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG | 1 |
| 1. PLANUNGSANLASS UND KURZE VORHABENSBE SCHREIBUNG | 1 |
| 2. LAGE DES PLANUNGS GEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION | 1 |
| 3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN | 1 |
| 4. BESTANDSAUFNAHME | 2 |
| 4.1 Städtebauliche Grundlagen | 2 |
| 4.2 Natur und Landschaft | 3 |
| 5. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN | 4 |
| 6. ERSCHLIEßUNG | 4 |
| 7. IMMISSIONSSCHUTZ | 5 |
| 8. DENKMALSCHUTZ | 5 |
| 9. WASSERWIRTSCHAFT | 5 |
| 10. GRÜNORDNUNG UND EINGRIFFSREGELUNG | 5 |
| 10.1 Gestaltungsmaßnahmen | 5 |
| 10.2 Eingriffsermittlung | 7 |
| 10.3 Ausgleichsflächen | 9 |
| 10.4 Artenschutzmaßprüfung | 9 |

| Gliederung | Seite |
|---|--------------|
| B UMWELTBERICHT | 10 |
| 1. EINLEITUNG | 10 |
| 1.1 Anlass und Aufgabe | 10 |
| 1.2 Inhalt und Ziele des Plans | 10 |
| 1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten | 10 |
| 2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG | 10 |
| 2.1 Untersuchungsraum | 10 |
| 2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden | 10 |
| 2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben | 12 |
| 3. PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE | 12 |
| 4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG | 12 |
| 4.1 Mensch | 12 |
| 4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität | 13 |
| 4.3 Boden | 14 |
| 4.4 Wasser | 15 |
| 4.5 Klima/Luft | 15 |
| 4.6 Landschaft | 16 |
| 4.7 Fläche | 16 |
| 4.8 Kultur- und Sachgüter | 17 |
| 4.9 Wechselwirkungen | 17 |
| 4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete | 17 |
| 5. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB | 17 |
| 6. ZUSAMMENFASSENDER PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN | 18 |
| 7. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN | 19 |
| 8. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG | 19 |
| 9. MONITORING | 20 |
| 10. ZUSAMMENFASSUNG | 20 |

A Allgemeine Begründung

1. Planungsanlass und kurze Vorhabensbeschreibung

Im Markt Lauterhofen bzw. dem Ortsteil Traunfeld suchen derzeit 4 Gewerbebetriebe dringend nach Bauflächen zur Ansiedlung bzw. Umsiedlung ihrer Betriebe. Im Ortsteil Traunfeld gibt es derzeit keine freien gewerblichen Bauflächen, auch im Hauptort Lauterhofen sind keine geeigneten gewerblichen Bauflächen verfügbar.

Ein attraktives Angebot von örtlichen Arbeitsplätzen ist ein wichtiges Ziel des Marktes Lauterhofen, um die Bevölkerung im ländlichen Raum stabil zu halten. Derzeit pendeln zahlreiche Arbeitnehmer täglich nach Nürnberg und Neumarkt. Das geplante Gewerbegebiet kann die städtebaulichen Ziele des Marktes Lauterhofen wirksam unterstützen und das Pendleraufkommen verringern.

Der Marktgemeinderat von Lauterhofen hat deshalb beschlossen, das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans und zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnungsplan zur Ausweisung des Gewerbegebietes Traunfeld-Nord einzuleiten.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet liegt nördlich Traunfeld im direkten Anschluss an die Ortslage durch den Haslacher Weg. Es hat eine Fläche von ca. 2,2 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Flächen bzw. Teilflächen folgender Flurstücke: 349, 829; Gemarkung Traunfeld.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a) ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

Das Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Landesentwicklungsprogramm

Gemäß den Zielen des Landesentwicklungsprogramm (LEP) sind neue Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten anzugliedern. Dies ist in vorliegendem Fall gegeben: Südlich des Geltungsbereiches grenzen bestehende, teils gewerblich genutzte Bauflächen an.

Regionalplan

Der Markt Lauterhofen ist im Regionalplan der Region Regensburg (11) als Grundzentrum im ländlichen Raum dargestellt. Grundzentren sind in ihren Versorgungsfunktionen zu sichern und weiterzuentwickeln, hierzu zählt auch die Arbeitsmarktfunktion. Im allgemeinen ländlichen Raum soll gemäß Regionalplan das Angebot an vielfältigen Arbeitsplätzen im sekundären und tertiären Sektor erhöht werden. Insbesondere im Landkreis Neumarkt i.d.OPf. sollen im ländlichen Raum die Erwerbsmöglichkeiten durch Schaffung zusätzlicher Wohn- und naher Arbeitsplätze verbessert werden.

Die vorliegende Planung kann deshalb die Ziele des Regionalplanes wirksam unterstützen.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan ist die geplante Baufläche bereits weitgehend als gewerbliche Baufläche dargestellt, nur ein nördlicher Teil ist noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird deshalb gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

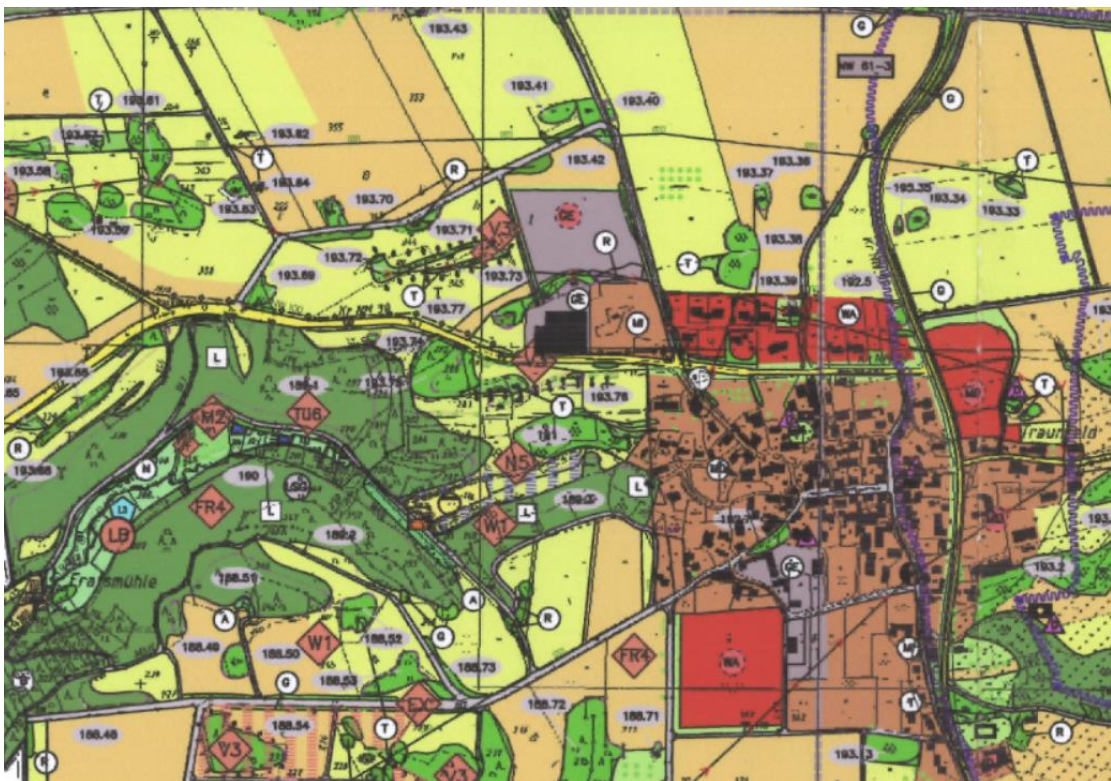


Abb.: Wirksamer Flächennutzungsplan

4. Bestandsaufnahme

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Der Geltungsbereich liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Baurecht besteht nur im Rahmen der Voraussetzungen des § 35 BauGB.

Südlich des Geltungsbereiches grenzt das Schützenheim in einem Mischgebiet und ein Gewerbegebiet an. Weiterhin befindet sich südöstlich des Geltungsbereiches ein allgemeines Wohngebiet, das insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes beachtlich ist.

Die Verkehrserschließung der geplanten Baufläche ist über die Verlängerung und den Ausbau der Ortsstraße von Süden aus möglich.

4.2 Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich befindet sich auf der Hochfläche der Frankenalb zwischen der Ortslage von Traunfeld und der Autobahn A 6. Er wurde landwirtschaftlich genutzt und ist aktuell eine junge, nährstoffzeigende Wiesenbrache. Südlich befindet sich an einer Böschung eine naturnahe Hecke, auch nördlich befinden sich Gehölzbestände.

Kartierte Biotop befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Lediglich direkt nordöstlich des Geltungsbereiches befindet sich ein kleines Feldgehölz mit der Biotop-Nr. 6534-1582-040.

Das Gelände fällt mäßig nach Südwesten ab, der höchste Punkt liegt im Nordosten bei etwa 562 m ü.NN, der tiefste Punkt im Südwesten bei etwa 551 m ü.NN.

Der Untergrund besteht aus den Karstgesteinen des Oberen Jura, die Versickerungsfähigkeit ist hoch, die Grundwasserempfindlichkeit aufgrund der geringen Überdeckung ebenfalls. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Hinsichtlich des Landschaftserlebens ist eine Vorbelastung durch die nahe Autobahn und den nordwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Aussiedlerbetrieb vorhanden.



Abb.: Luftbild des Geltungsbereiches (Quelle: BayernAtlas)

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Als Art der Nutzung wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Das Gewerbegebiet wird mit Einschränkungen ausgewiesen.

Einschränkungen sind aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlich. Die Einschränkungen wurden in einem Gutachten erarbeitet und werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt (vgl. Kap. 7.).

Das Baugebiet wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gem. den zulässigen Emissionskontingenten gegliedert. Die Emissionskontingente ermöglichen aufgrund der Abstände zu Wohnnutzungen ein Arbeiten im Gewerbegebiet, das für die festgesetzte Art der Nutzung ausreichend und prägend ist.

Das Maß der baulichen Nutzung ist u.a. durch Festsetzung von Baugrenzen vorgegeben. Die Errichtung der Hauptgebäude ist nur innerhalb der durch Baugrenze abgegrenzten Teilbereiche zulässig. Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Baugrenzen bilden größere zusammenhängende Baufelder, um eine flexible Grundstückseinteilung zu ermöglichen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird generell eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies dient der bestmöglichen Ausnutzung der Grundstücksfläche und damit letztlich dem Flächensparen.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit einer Gebäudelänge über 50 m ist erforderlich, um die Grundstücksfläche sinnvoll nutzen zu können.

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes ist die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen erforderlich. Die maximale Gebäudehöhe wird auf maximal 12 m, die Wandhöhe auf 8 m begrenzt. Dies dient der Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Die weitergehenden Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen und der zulässigen Dachneigung ergeben sich aus dem Nutzungszweck der geplanten Gebäude. Der Ausschluss einer Dacheindeckung mit Kupfer ist aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich.

6. Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der bestehenden Zufahrt zum Schützenheim. Hierfür ist die Verlängerung der vorhandenen Straße nach Norden erforderlich. Von dieser Straße zweigt eine Stichstraße mit einer Breite von 7 m in das Gewerbegebiet ab. Am Ende der Stichstraße wird eine Wendeanlage festgesetzt, die das Wenden von Sattelzügen ermöglicht.

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser sowie Kommunikation sind durch Anschluss an das bestehende Netz auf Höhe des Schützenheims vorhanden. Das Schmutzwasser wird direkt an den gemeindlichen Kanal angeschlossen.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser soll gesammelt und auf dem Gelände rückgehalten werden. Hierfür ist eine Fläche am südwestlichen Rand des Gewerbegebietes vorgesehen. Die Ableitung des Überlaufs soll Richtung Traunfelder Bach erfolgen. Die Entwässerungsplanung wird umgehend eingeleitet.

7. Immissionsschutz

Mit dem Betrieb der Anlage sind Immissionen verbunden. Um die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte in der angrenzenden schutzwürdigen Nachbarschaft zu garantieren, ist die Ausweisung des Gewerbegebietes mit Einschränkungen erfolgt.

Ein Schallschutzgutachten wurde erstellt und an die geplante Parzellierung bzw. Firmenansiedlung angepaßt. Es weist Emissionskontingente zwischen 57 und 65 dB tags und 45 bis 51 dB nachts ausreichende Kontingente nach. Diese sind im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Ihre Einhaltung muß mit dem Bauantrag nachgewiesen werden.

Mit den Emissionskontingenten ist sichergestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte in der schutzwürdigen Wohnbebauung südöstlich des Geltungsbereiches sicher eingehalten werden können.

8. Denkmalschutz

Bodendenkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Landschaftsbildprägende Baudenkmäler, gegenüber denen das geplante Vorhaben eine verunstaltende oder bedrängende Wirkung ausüben würde, sind im Umfeld ebenfalls nicht vorhanden.

9. Wasserwirtschaft

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer, es handelt sich auch nicht um einen wassersensiblen Bereich. Aufgrund des karstigen Untergrunds besteht aber eine hohe Grundwasserempfindlichkeit.

Aufgrund der Topographie ist grundsätzlich mit Hangwasser und wild abfließendem Wasser zu rechnen. Dies ist bei der Gebäude- und Freiflächenplanung zu beachten.

Das Schmutzwasser soll in die kommunale Kläranlage abgeleitet werden, aufgrund der geringen neu hinzukommenden Baufläche ist die Kapazität der Kläranlage ausreichend.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser soll im Trennsystem abgeführt werden. Hierfür ist innerhalb des Geltungsbereiches eine Fläche zur Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers vorgesehen. Aufgrund der Anforderungen im Karst ist die Versickerung nur über eine belebte Bodenzone zulässig. Auf das Merkblatt M 153 wird verwiesen. Falls erforderlich soll der Überlauf des Rückhaltebeckens in den Traunfelder Bach eingeleitet werden. Aufgrund der Grundwasserempfindlichkeit im Karst sind Dachdeckungen aus Kupfer ausgeschlossen.

10. Grünordnung und Eingriffsregelung

10.1 Gestaltungsmaßnahmen

Zur Gestaltung des Vorhabens und zur Eingriffsminimierung werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, insbesondere Pflanzgebote sowie die Festsetzung heimischer Gehölze. Aufgrund der Höhenlage sind teils Auffüllungen und Abgrabungen erforderlich. Die hierbei entstehenden Geländeunterschiede müssen durch naturnahe bepflanzte Böschungen an den Rändern des Geltungsbereiches aufgefangen werden.

Gemäß Grünordnungsplanung sind auf der Baufläche folgende Einzelmaßnahmen vorgesehen:

Öffentliche Grünfläche / Rückhaltebecken

Im Südwesten des Geltungsbereiches ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die ein Rückhaltebecken für unverschmutztes Oberflächenwasser aufnehmen soll. Hier ist grundsätzlich eine möglichst naturnahe Gestaltung als Erdbecken (u.a. auch wegen der Anforderungen im Karst) festgesetzt. Das Becken ist mit einer artenreichen Gras-Kräutermischung wechselfeuchter Standorte anzusehen und nur gelegentlich bei Bedarf zu mähen. Falls von den Platzverhältnissen möglich sind randliche Pflanzungen mit standortheimischen Gehölzen vorzusehen.

Flächen mit Begrünungsbindung

Flächen mit Begrünungsbindung sind an den Rändern der Baufläche v.a. im Bereich entstehender Böschungen festgesetzt.

Die Böschungen sind grundsätzlich als naturnah gestaltete Erdböschungen mit einer Böschungsneigung von maximal 1:1,5 herzustellen. Stützmauern sind nur im unmittelbaren Bereich von Bauwerken oder Zufahrten zulässig.

Die Flächen mit Begrünungsbindung sind gemäß den festgesetzten Pflanzgeboten (s.u.) zu bepflanzen.

Pflanzgebote

Entlang der Erschließungsstraße sind Pflanzgebote für Laubbäume festgesetzt. Hier ist ausschließlich die Pflanzung heimischer Laubbäume zulässig, Artenauswahl u.a.

- Acer campestre Feldahorn
- Acer platanoides Spitzahorn
- Carpinus betulus Hainbuche
- Tilia cordata Winderlinde

Die Pflanzgebote liegen innerhalb der künftigen Bauflächen, hier sind mindestens 6 qm große Baumscheiben freizuhalten.

Pflanzgebote für Baum- und Strauchhecken sind an den Rändern des Geltungsbereiches im Bereich der Flächen mit Begrünungsbindung festgesetzt.

Hier sind überwiegend geschlossene Gehölzstreifen zu pflanzen und zu erhalten. Der Baumanteil soll bei etwa 5 % - 10 % liegen. Es sind ausschließlich standortheimische Gehölze zulässig. Die Artenauswahl ist im Anhang zusammengestellt. Die Pflanzung muss i.d.R. mehrreihig erfolgen und soll sich als frei wachsende naturnahe Hecke entwickeln. Zulässig sind gelegentliche Rückschnittmaßnahmen alle 15 bis 20 Jahre. Diese müssen abschnittsweise erfolgen, so dass immer ein abschirmender Gehölzbestand erhalten bleibt.

Zur Bodenvorbereitung muss auf den Pflanzflächen feinerdreiches Oberbodenmaterial in einer Mächtigkeit von mindestens 0,25 m aufgebracht werden. Die zu pflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen und aus standortheimischen Arten bestehen. Ausfälle sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Weitere grünordnerische Festsetzungen

Auch innerhalb der eigentlichen Bauflächen werden nicht befestigte Teilflächen entstehen, welche lagemäßig im Bebauungsplan nicht dargestellt sind. Auch auf diesen Flächen sind mit kleineren Ausnahmen (Eingangsbereiche, repräsentative Aufenthaltsbereiche) ausschließlich naturnahe Gestaltungen zulässig. Dies können zum einen Gehölzpflanzungen mit Bäumen oder flächigen Gehölzen aus standortheimischen Arten sein, zum anderen im Bereich unbepflanzter Teilflächen wiesen- und magerrasenartige Freiflächen mit Ansaaten aus standortheimischen Arten. Humusauftrag soll nur flachgründig erfolgen. Die Pflege soll sich auf eine ein- bis zweimalige Mahd mit Mähgutabfuhr beschränken. Auf Düngung und Pflanzenschutz ist grundsätzlich zu verzichten.

Weiterhin ist eine extensive Begrünung von Flachdächern zu mindestens 50 % der Dachfläche festgesetzt. Mit dieser Maßnahme soll zum einen der Wasserhaushalt auf der Fläche verbessert werden, zum anderen sollen aufgrund des naturnahen Umfeldes Lebensräume und Nahrungsräume insbesondere für Insekten geschaffen werden. Die Dachbegrünung kann deshalb in extensiver Form ausgeführt werden und magerrasenartige Bestände zum Ziel haben.

Ebenfalls aufgrund des naturnahen Umfeldes ist die Beleuchtung der Anlage ausschließlich mit insektenverträglichen Leuchtmitteln zulässig und auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

Die Gestaltung der Freiflächen und die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen ist in einem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

10.2 Eingriffsermittlung

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt. Die weitere Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der Eingriffe befindet sich im Teil B Umweltbericht.

Eingriffsminimierung

Neben der Schaffung von Ausgleichsflächen erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch folgende Maßnahmen:

- Minimierung des Erschließungsaufwandes
- Pflanzgebote für Baum-Strauch-Hecken an den Rändern der Baufläche,
- Festsetzung heimischer Gehölze,
- Festsetzung einer Dachbegrünung auf mindestens 50 % der Flachdächer
- Festsetzung einer grundsätzlich naturnahen Gestaltung der Freiflächen
- Festsetzung der Rückhaltung und Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser
- Festsetzung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln.

Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde die zusätzliche Bebauung und Versiegelung gegenüber dem Bestand ermittelt (vgl. Anhang und Teil B) und die Funktionen der betroffenen Flächen für den Schutz der Naturgüter bewertet. Es handelt sich bei der Eingriffsfläche um eine reine Ackerfläche.

Die Eingriffsbewertung erfolgt gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Bewertung der Eingriffsfläche – Teilfläche 1

| Schutzgut | Einstufung lt. Leitfaden StMLU |
|------------------------|---|
| Arten und Lebensräume | junge Brache nährstoffzeigend, artenarm, Kategorie I |
| Boden | Alblehm, mäßig naturnah, keine seltenen Böden, geringes Biotopentwicklungspotenzial, Kategorie I-II |
| Wasser | Flächen mit hohem Grundwasserflurabstand, versickerungsfähig, Kategorie I |
| Klima und Luft | Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I |
| Landschaft | Brache, Vorbelastung durch Gewerbegebiet, Aussiedlerhof sowie durch die Autobahn, Kategorie I-II |
| Gesamtbewertung | Kategorie I Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild |

Ermittlung Eingriffsschwere

Gewerbegebiet, GRZ > 0,35: Typ A (hoher Versiegelungsgrad)

Festlegung des Ausgleichsfaktors

Der Ausgleichsfaktor wird in Abhängigkeit der Versiegelung und der Wertigkeit der Flächen festgelegt (Kategorie I, Spanne lt. Leitfaden 0,3 – 0,6).

Der Ausgleichsfaktor wird trotz Vermeidungsmaßnahmen aufgrund der hohen Versiegelung und der Tendenz zu Kategorie II im oberen Bereich festgesetzt.

Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarfs

(siehe Plan im Anhang)

| <u>Teilfläche</u> | <u>Eingriffsfläche</u> | <u>Ausgleichsfaktor</u> | <u>Ausgleichsbedarf</u> |
|-------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Grünland, Brache | 20.130 qm | x 0,6 | 12.078 qm |
| Summe | | | 12.078 qm |

10.3 Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches

Als Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs nach § 1a Abs. 3 BauGB werden dem Eingriff durch die geplante Bebauung 3.178 m² der Fläche Nr. 3 und 8.900 m² der Fläche Nr. 16 aus dem Ökokonto des Marktes Lauterhofen zugeordnet.

Fläche Nr. 3 (Flst. 488, Gmkg. Deinschwang) beinhaltet die Umwandlung von Wechselgrünlandfläche in extensives Grünland sowie die Anlage einer mehrreihigen Hecke an der nördlichen Stirnseite mit Ausbildung eines Saumes auf der Südseite mit Le-sesteinhaufen/ Baumwurzeln als Sonnenplätze für Reptilien.

Fläche Nr. 16 (Flst. 2024, Gmkg. Pettenhofen) beinhaltet die Wiederherstellung und Entwicklung von Pfeifengraswiesen bzw. Borstgraswiesen.

Die Summe der Ausgleichsflächen beträgt 12.078 m², somit ist der Eingriff ausgeglichen.

10.4 Artenschutzmaßprüfung

Aufgrund der Art der Nutzung sind im Geltungsbereich keine Vorkommen streng geschützter Arten denkbar. Habitats für derartige Arten sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, auch relativ häufige bodenbrütende Vogelarten sind aufgrund des Umfelds und der Nähe von Wegen und Gehölzbeständen nicht zu erwarten.

Die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzrechts stehen dem Planungsvorhaben nicht entgegen.

B Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabe

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung).

1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Der Markt Lauterhofen plant die Ausweisung eines Gewerbegebietes in Traunfeld nördlich des bestehenden Gewerbegebietes (ca. 2 ha). Die Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt zum Schützenheim. An den Rändern des Gewerbegebietes sind zu bepflanzende Erdböschungen zur Einbindung in die Landschaft festgesetzt. Das Oberflächenwasser soll in einer Rückhaltemulde südwestlich der Baufläche gesammelt werden. Zur Begrenzung der Schallemissionen werden Einschränkungen festgesetzt.

Details siehe Teil A der Begründung.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Im Marktgebiet Lauterhofen steht keine andere Fläche zur Verfügung, die für das Vorhaben besser geeignet wäre. Auch Gewerbebrachen oder Konversionsflächen stehen nicht zur Verfügung. Die Fläche grenzt an ein bestehendes Gewerbegebiet an.

Im Hauptort Lauterhofen sind innerhalb der gewerblichen Bauflächen nur noch wenige Teilflächen frei. Bei den nicht bebauten Flächen liegen bereits für 2 Flächen konkrete Bauanträge vor, so dass auch diese nicht zur Verfügung stehen.

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes wurden 3 verschiedene Erschließungsvarianten für das Gewerbegebiet erarbeitet. Die vorliegende Anordnung der Verkehrs- und Bauflächen stellt aus städtebaulicher Sicht die günstigste Anordnung dar (minimaler Erschließungsaufwand).

2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

2.1 Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich (Wirkraum), um weiterreichende Auswirkungen bewerten zu können (Bsp. Emissionen, Auswirkungen auf Landschaftsbild etc.).

2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Geprüft werden gem. BauGB

§ 1 Abs. 6 Nr. 7:

- a) Auswirkungen auf Fläche, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d)

§ 1 a:

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenerfassung des Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung).

Als Grundlage für die Umweltprüfung sind folgende Gutachten erstellt:

- Schalltechnische Untersuchungen (IBAS, Bayreuth)

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter werden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose. Ergänzend und zusammenfassend werden die Auswirkungen hinsichtlich der Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 e-i BauGB dargelegt.

Bei der Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes wird die Bau- und Betriebsphase auf die genannten Belange berücksichtigt, u.a. infolge

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),

- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Die Auswirkungen werden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Der vorliegende Vorentwurf ist noch unvollständig und wird im Laufe des Verfahrens gemäß den Ergebnissen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Fachgutachten und der Ausgleichsflächenplanung ergänzt.

3. Planungsvorgaben und Fachgesetze

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Landesentwicklungsprogramm (LEP)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Das Landesentwicklungsprogramm wurde durch Siedlungsanbindung beachtet. Das Bundesnaturschutzgesetz wurde durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Das Bundesimmissionsschutzgesetz wird durch Abstände zu der nächstgelegenen Wohnbebauung sowie durch Maßnahmen zum Schallschutz berücksichtigt. Das Wasserhaushaltsgesetz wird berücksichtigt durch die Rückhaltung und Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers.

4. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

4.1 Mensch

Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Bewertungskriterien sind:

| | |
|--------------------------------|--------------------------|
| Bedeutung / Empfindlichkeit | Wohnfunktion |
| | Funktion für Naherholung |

Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

Wohnfunktion

Der Geltungsbereich selbst hat keine unmittelbare Bedeutung für die Wohnfunktion. Im weiteren Wirkraum des Vorhabens liegen v.a. südöstlich des Geltungsbereiches Wohnnutzungen, die zu berücksichtigen sind.

Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als brach liegende Wiese nur allgemeine Bedeutung und Funktion für die Naherholung. Erholungseinrichtungen fehlen. Auch eine besondere Attraktivität des Landschaftsraumes ist vor allem aufgrund der Vorbelastungen nicht gegeben.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Mit dem Bau und Betrieb des Vorhabens sind Lärmemissionen verbunden. Deshalb wurden zur genauen Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet und aufgrund des Immissionsschutzes Einschränkungen des Gewerbegebietes festgesetzt. Die zulässigen Lärmemissionen sind im Bebauungsplan beschränkt (Emissionskontingente). Damit können die gesunden Wohnverhältnisse in den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen garantiert werden.

Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Planung geht eine derzeitige Brachfläche verloren. Durch Eingrünungsmaßnahmen insbesondere zur freien Landschaft hin werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und damit die Erholungsnutzung minimiert.

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

| | |
|--------------------------------|--------------------------|
| Bedeutung / Empfindlichkeit | Naturnähe |
| | Vorkommen seltener Arten |
| | Seltenheit des Biototyps |
| | Größe, Verbundsituation |
| | Repräsentativität |
| | Ersetzbarkeit |

Die Baufläche ist derzeit eine Grünlandbrache aus überwiegend nährstoffzeigender Vegetation. Am Rand des Geltungsbereiches sind mehrere Gehölze als naturnahe Strukturen vorhanden (siehe Bestandsplan im Anhang).

Vorkommen streng geschützter Pflanzen- und Tierarten sind nicht zu erwarten. Für bodenbrütende Vogelarten sind die Abstände zu Gehölzen und Wegen zu gering.

Insgesamt hat der Geltungsbereich geringe Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung wird eine Fläche von ca. 2 ha Grünland weitgehend versiegelt. An den Rändern des Geltungsbereiches sind naturnahe Heckenpflanzungen festgesetzt.

Aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen sind Auswirkungen auf die Pflanzen und Tierwelt von geringer Erheblichkeit.

**Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:
 Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.3 Boden

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

| | |
|--------------------------------|------------------------------|
| Bedeutung / Empfindlichkeit | Natürlichkeit |
| | Seltenheit |
| | Biotopentwicklungspotenzial |
| | natürliches Ertragspotenzial |

Im Geltungsbereich liegen im Naturraum häufige Böden aus Ablehm. Diese Böden haben eine mäßige Natürlichkeit und eine geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotenzial. Auch das Ertragspotenzial ist durchschnittlich.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die geplante Bebauung erfolgt eine weitgehende Versiegelung auf ca. 1,5 ha.

Vermeidungsmaßnahmen sind die Festsetzung von zu begrünenden Flächen im Randbereich des Geltungsbereiches. Hier können sich Bodenfunktionen regenerieren und naturnähere Böden entwickeln.

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
 Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.4 Wasser

Bewertungskriterien Teilschutzgut Oberflächengewässer

| | |
|--------------------------------|-----------------------------------|
| Bedeutung / Empfindlichkeit | Naturnähe |
| | Retentionsfunktion |
| | Einfluss auf das Abflussgeschehen |

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

| | |
|--------------------------------|---|
| Bedeutung / Empfindlichkeit | Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit) |
| | Bedeutung für Grundwassernutzung |
| | Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt |

Beschreibung und Bewertung

Im Geltungsbereich befinden sich keine dauerhaften Oberflächengewässer.

Der Grundwasserhaushalt wird von den Schichten des Malmkarst geprägt. Grundwasseranzeigende Vegetation ist im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der insgesamt hohen Versiegelung ist die Rückhaltung des unverschmutzten Oberflächenwassers festgesetzt. Hierdurch werden die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt verringert.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
 Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.5 Klima/Luft

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

| | |
|--------------------------------|--|
| Bedeutung / Empfindlichkeit | lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete |
| | klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete |

Beschreibung und Bewertung

Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete und örtliche Funktionen für den Luftaustausch.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der baulichen Maßnahmen und der Versiegelung sind keine erheblichen Auswirkungen auf den regionalen Luftaustausch zu erwarten. Zur Luftreinhaltung sind entsprechende betriebstechnische Maßnahmen im Rahmen der Baugenehmigung auf Grundlage der TA Luft festzusetzen. Damit kann die Belastung der Luft durch Emissionen vermieden werden.

**Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.6 Landschaft

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

| | |
|--------------------------------|---------------------------------|
| Bedeutung / Empfindlichkeit | Eigenart |
| | Vielfalt |
| | Natürlichkeit |
| | Freiheit von Beeinträchtigungen |
| | Bedeutung / Vorbelastung |

Der Geltungsbereich weist keine besonderen landschaftsbildprägenden Elemente auf und ist Teil einer leichten Karstmulde zwischen der Ortslage Traunfeld und der Autobahn. Von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild sind kleinere Gehölze am Rand des Geltungsbereichs.

Der Planungsraum ist zudem mit dem bestehenden Gewerbegebiet und der nahen Autobahn landschaftlich vorbelastet. Das Landschaftsschutzgebiet grenzt etwas weiter nördlich an.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die geplante Bebauung sind erhebliche Auswirkungen v.a. in den ersten Jahren zu erwarten.

Zur Eingriffsminimierung sind vor allem nach Westen und Norden naturnahe Pflanzungen vorgesehen. Diese werden in einigen Jahren den Eingriff in das Landschaftsbild minimieren.

**Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

4.7 Fläche

Es handelt sich derzeit um eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung ändert sich die Art der Nutzung.

Die Fläche dient weiterhin der Befriedigung menschlicher Bedürfnisse. Es gibt keine Grundlage zur Abstufung der Wertigkeiten unterschiedlicher Flächennutzungen.

Nach Umsetzung der vorliegenden Planung erhöht sich die gewerbliche Baufläche im Markt Lauterhofen nur geringfügig. Es stehen keine Konversionsflächen oder minder genutzte Brachflächen zur Verfügung, auf denen das Vorhaben ohne Verlust landwirtschaftlich genutzter Fläche realisierbar wäre.

Die Auswirkungen durch die Änderung in der Art der Nutzung der Fläche sind bei den Schutzgütern Kap. 4.1 bis 4.6 beschrieben.

4.8 Kultur- und Sachgüter

Kultur- oder Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

4.9 Wechselwirkungen

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

5. Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen des Marktes bzw. des Landkreises gesichert. Unverschmutztes Oberflächenwasser wird vor Ort versickert bzw. getrennt abgeleitet. Die zulässigen Emissionen werden im Bebauungsplan begrenzt.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist möglich.

Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Durch die Planung werden landwirtschaftliche Nutzflächen im Umfang von ca. 2 ha beansprucht. Konversionsflächen oder andere Innenentwicklungspotenziale zur Realisierung des Vorhabens stehen nicht zur Verfügung.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan des Marktes stellt im Geltungsbereich keine besonderen Ziele dar.

Erfordernisse des Klimaschutzes

Die Erfordernisse des Klimaschutzes werden durch eine energieeffiziente Gestaltung des Gebäudes berücksichtigt.

6. Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Ziffer b zum BauGB sind die Auswirkungen u.a. infolge der folgenden Wirkungen zu beschreiben:

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt. Während der Bauarbeiten ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, da Bauarbeiten ausschließlich tagsüber erfolgen.

Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Die Auswirkungen werden durch Einschränkung des Gewerbegebietes insoweit gemindert, dass die einschlägigen Vorgaben und Auflagen des Bundesimmissionsschutzgesetzes bzw. der Bundesimmissionsschutzverordnung eingehalten werden. Bezüglich des Lärms erfolgt eine Kontingentierung der zulässigen Emissionen. Hinsichtlich der Emissionen von Licht, Luftschadstoffen, Wärme und Strahlung sind keine erheblichen Belastungen zu erwarten. Hier erfolgen gegebenenfalls auf der Ebene der Baugenehmigung entsprechende Auflagen und Vorgaben.

Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Entsorgungseinrichtungen des Marktes und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Bereich, in dem mit besonderen Katastrophenfällen zu rechnen ist. Die Karte der Georisiken des Bayer. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich keine spezifischen Georisiken nach. Die entsprechenden Risiken hinsichtlich möglicher Katastrophen werden durch anlagenspezifische Auflagen im Rahmen der Baugenehmigung minimiert. Diese sind durch die einschlägigen technischen Vorschriften und Brandschutzvorschriften geregelt.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Die Kumulierung hinsichtlich des Lärms mit dem bestehenden Gewerbebetrieb wird im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Es wird sichergestellt, dass auch in Summation mit den Lärmemissionen des bestehenden Gewerbegebiets die schalltechnischen Orientierungswerte in der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung nicht überschritten werden.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Besondere Risiken diesbezüglich sind nicht vorhanden.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Besondere Risiken diesbezüglich sind nicht vorhanden.

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachhaltiger Umweltauswirkungen sind insbesondere:

- Einschränkung des Gewerbegebietes zur Begrenzung der Lärmemissionen
- Pflanzgebote für Baum-Strauch-Hecken an den Rändern der Baufläche,
- Festsetzung heimischer Gehölze,
- Festsetzung einer Dachbegrünung auf mindestens 50 % der Flachdachfläche
- Festsetzung einer grundsätzlich naturnahen Gestaltung der Freiflächen
- Festsetzung der Rückhaltung und Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser
- Festsetzung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln.

Die detaillierten Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen finden sich in Kap. 10 des Teils A der Begründung.

Es ist etwa 1 ha Ausgleichsflächen erforderlich.

8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zunächst mit der Erhaltung des derzeitigen Zustandes zu rechnen (Brache). Für die Ansiedelung der Betriebe müssten anderweitige Flächen beansprucht werden.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe und Umweltauswirkungen sind gegenüber der Null-Variante vertretbar.

9. Monitoring

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können.

Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitoring bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung der Wirksamkeit der Eingrünung sowie der Ausgleichsflächen vorgesehen.

Das Monitoring hat 1 Jahr bzw. 5 Jahre nach Bebauung zu erfolgen. Es ist insbesondere zu überprüfen, ob eine befriedigende Eingrünung und Abschirmung der Baufläche erfolgt. Bezüglich der Ausgleichsflächen ist die zielgerechte Entwicklung der Flächen zu überprüfen und gegebenenfalls die festgesetzten Maßnahmen anzupassen. Berichte zu den Kontrollen sind unaufgefordert an die untere Naturschutzbehörde zu senden.

10. Zusammenfassung

1. Allgemeines

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren. Die Planung sieht die Schaffung eines Gewerbegebietes mit ca. 2 ha Baufläche vor, in den Randzonen des Geltungsbereichs sind Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt. Das Gewerbegebiet wird mit Einschränkungen aus Gründen des Immissionsschutzes ausgewiesen.

2. Auswirkungen des Vorhabens

| Schutzgut | wesentliche Wirkungen/Betroffenheit | Bewertung |
|---------------------------------------|---|------------------------|
| Mensch | Negative Auswirkungen auf die Wohnfunktion werden durch Einschränkungen des Gewerbegebietes vermieden, Auswirkungen auf die Naherholung durch Eingrünungsmaßnahmen minimiert. | geringe Erheblichkeit |
| Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt | Verlust Wiesenbrache ca. 2 ha | geringe Erheblichkeit |
| Boden | hohe Versiegelung auf kleiner Fläche und ohne Betroffenheit seltener oder naturnaher Böden | geringe Erheblichkeit |
| Wasser | hohe Versiegelung auf kleiner Fläche, Versickerung und Rückhaltung von unverschmutztem Oberflächenwasser | geringe Erheblichkeit |
| Klima | Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen | geringe Erheblichkeit |
| Landschaft | Beeinträchtigung des Orts- und Land- | mittlere Erheblichkeit |

| Schutzgut | wesentliche Wirkungen/Betroffenheit | Bewertung |
|---------------------------------|---|-----------------------|
| | schaftsbildes durch Baukörper, aber Pflanzgebote festgesetzt | |
| Wechselwirkungen Wirkungsgefüge | keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen | geringe Erheblichkeit |
| Kultur- und Sachgüter | keine Betroffenheit | - |

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft und geringer Erheblichkeit auf die übrigen Schutzgüter.

Diese Auswirkungen werden durch Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen wirksam minimiert.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

ANHANG

1. Artenliste standortheimischer Gehölze
2. Bestandsplan mit Eingriffsermittlung

Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

a) Großbäume

| | |
|------------------|-------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Tilia cordata | Winterlinde |

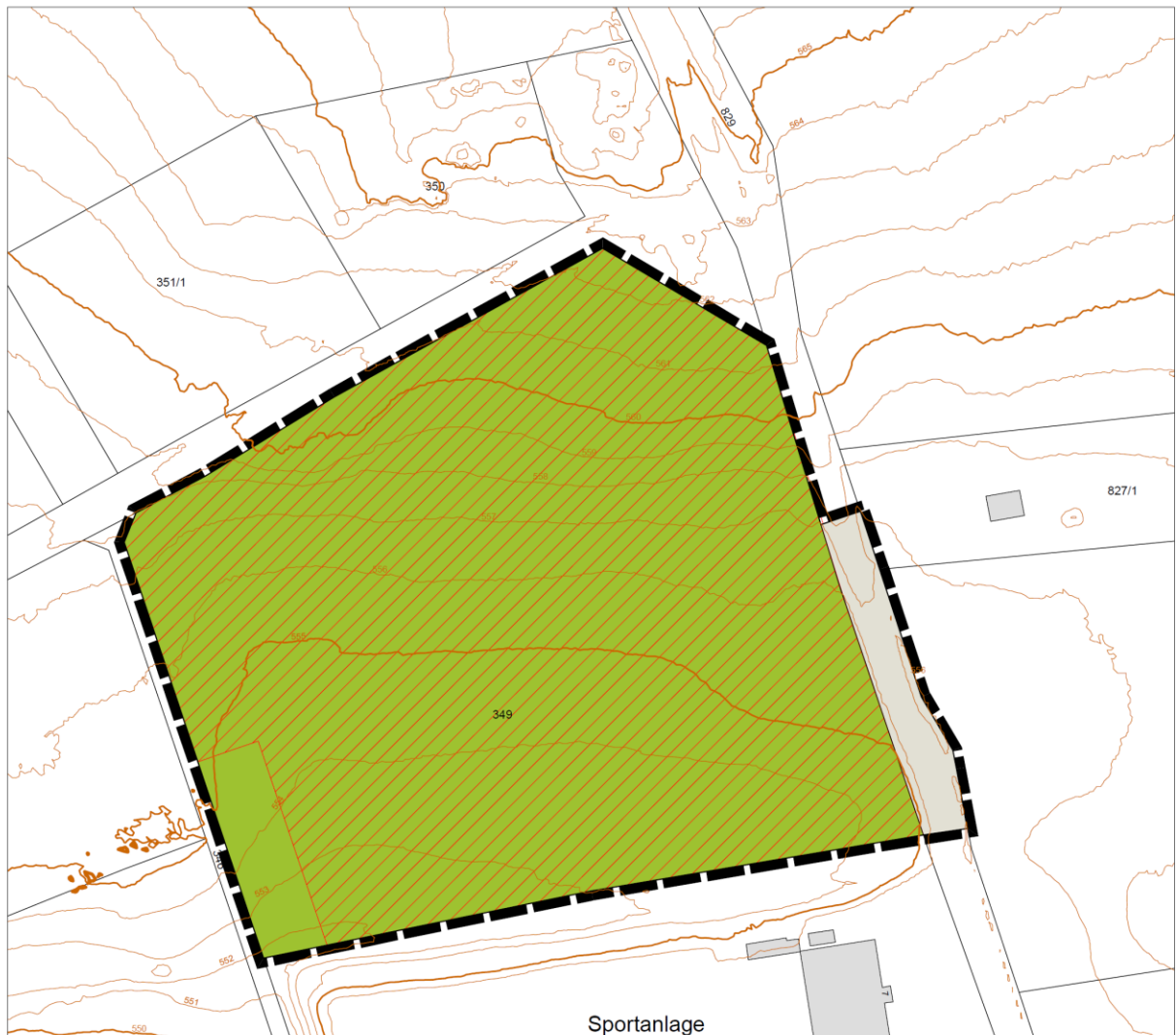
b) Mittelgroße und kleine Bäume

| | |
|------------------|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Betula pendula | Birke |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Salix caprea | Salweide |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |

c) Sträucher

| | |
|---------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus laevigata | Weißdorn |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Ribes alpinum | Berg-Johannisbeere |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix caprea | Salweide |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

Bestandsplan mit Eingriffsbewertung (verkleinert)



Legende



Geltungsbereich

Bestand



Wassergebundene Wegedecke



Grünland / Brache

Eingriffsbewertung



Eingriffsfläche Kategorie I
(20.130 m²)



Markt Lauterhofen

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Traunfeld-Nord"

Bestandsplan mit Eingriffsbewertung

maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: gb / lb

datum: November 2020

ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

