

TEIL F. UMWELTBERICHT

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

Nr. 7 „Gewerbegebiet Schöftenhub“

GEMEINDE ERLBACH
LANDKREIS ALTÖTTING
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN



BREINL. ■ ■ ■
landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt **byak** / Stadtplaner **srl**
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchsdorf

Telefon: 08734 - 93 91 396
Mobil: 0151 - 108 198 24
Mail: info@breinl-planung.de

Datum: 21.12.2022
Stand: Vorentwurf

Bearbeitung:
Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Anita Wiester Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung

1.	Umweltbericht.....	3
1.1	Einleitung	3
1.1.1	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	3
1.1.1.1	<i>Aussagen des LEP.....</i>	3
1.1.1.2	<i>Aussagen des Regionalplans</i>	3
1.1.1.3	<i>Weitere Fachplanungen.....</i>	4
1.1.1.4	<i>Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung.....</i>	4
1.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt.....	4
1.2.1	Beschreibung der Umweltprüfung	4
1.2.1.1	<i>Räumliche und inhaltliche Abgrenzung</i>	4
1.2.1.2	<i>Angewandte Untersuchungsmethoden.....</i>	5
1.2.1.3	<i>Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung.....</i>	5
1.2.2	Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG	5
1.2.2.1	<i>Schutzgut Fläche</i>	5
1.2.2.2	<i>Schutzgut Mensch / Immissionen</i>	7
1.2.2.3	<i>Schutzgut Arten und Lebensräume</i>	8
1.2.2.4	<i>Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten</i>	10
1.2.2.5	<i>Schutzgut Wasser.....</i>	12
1.2.2.6	<i>Schutzgut Klima/Luft.....</i>	13
1.2.2.7	<i>Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild</i>	13
1.2.2.8	<i>Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter.....</i>	14
1.2.2.9	<i>Wechselwirkungen.....</i>	15
1.2.3	Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB 16	
1.2.4	Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung)	17
1.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung.....	17
1.3.1	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	17
1.3.2	Prognose bei Durchführung der Planung	17
1.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	17
1.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	17
1.4.2	Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	18
1.4.3	Eingriffsregelung	18
1.4.3.1	<i>Art des Eingriffs und Faktorenwahl.....</i>	18
1.4.3.2	<i>Ausgleichsfläche.....</i>	20
1.4.3.3	<i>Eingriffs- und Ausgleichsbilanz.....</i>	Fehler! Textmarke nicht definiert.
1.5	Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring	24
1.5.1	Standortwahl	24
1.5.2	Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	25
1.5.3	Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring	25
1.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung	25

1. Umweltbericht

1.1 Einleitung

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Durch die vorliegende Planung ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt.

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt. Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter werden geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren je nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

1.1.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Die Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben, die sich aus übergeordneten Planungen ergeben, werden in der Begründung mit Umweltbericht zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie in der Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schöfthenhub“ detailliert aufgeführt. Es folgt daher an dieser Stelle nur eine kurze Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte und Ergebnisse für die vorliegende Planung.

1.1.1.1 Aussagen des LEP

Das geplante Gewerbegebiet (GE) wurde durch eine Standortuntersuchung im Vorfeld als am besten geeignet eruiert. Da das vorgegebene Anbindegebot gemäß LEP Bayern nicht eingehalten werden kann, ist für die geplante Entwicklung eine Ausnahmegenehmigung erforderlich. Erlbach ist zwar nicht den besonders strukturschwachen Gemeinden gemäß Anhang 5 zugerechnet. Um einem nachteiligen Bevölkerungsrückgang entgegenzuwirken möchte die Gemeinde u.a. durch Errichtung eines Gewerbegebiets der bestehenden Nachfrage nach Gewerbeflächen Ortsansässiger gerecht werden sowie das Arbeitsplatzangebot im Gemeindegebiet erhöhen. Im Planungsgebiet liegen keine weiteren einschränkenden Aussagen durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern vor. Karten und Texte können unter www.landesentwicklung-bayern.de eingesehen werden.

Weitere Inhalte sind der städtebaulichen Begründung Kapitel 1.3.1.1 zu entnehmen.

1.1.1.2 Aussagen des Regionalplans

Für die Entwicklung ist eine Ausnahmegenehmigung vom Anbindegebot erforderlich (siehe zuvor, LEP Bayern). Durch das geplante Gewerbegebiet erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Bauland für Gewerbebetriebe. Erlbach liegt gemäß Karte 3a Landschaft und Erholung (Stand 20.03.2022) Gebiet für Tourismus und Erholung „Nummer 9 - Inn / Salzach / Alz und Holzland“. Es liegen keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasser, Bodenschätze und

Landschaft, keine Regionalen Grünzüge sowie kein Trenngrün innerhalb des Planungsgebiets vor. Östlich des Vorhabens sowie der Bundesstraße B 588 liegt ein Landschaftsschutzgebiet. Karten und Texte können unter www.region-suedostoberbayern.bayern.de eingesehen werden.

Weitere Inhalte sind der städtebaulichen Begründung Kapitel 1.3.1.2 zu entnehmen.

1.1.1.3 Weitere Fachplanungen

Arten und Biotopschutzprogramm Altötting

Das Planungsgebiet liegt im ABSP-Naturraum „060-A Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“ mit den entsprechenden Naturraumzielen.

BayernNetzNatur-Projekt

Der Bereich liegt zudem innerhalb der Grenzen des BayernNetzNatur-Projektes „Netzwerke für den Kiebitz“.

Weitere Inhalte sind der städtebaulichen Begründung Kapitel 1.3.1.3 zu entnehmen.

1.1.1.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Merkmal	Betroffenheit ja/nein	Erhebliche Auswirkungen
FFH-Gebiet	Nein	Nein
SPA Gebiet	Nein	Nein
Naturschutzgebiet	Nein	Nein
Naturdenkmal	Nein	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein	Nein
geschützte Landschaftsbestandteile	Nein	Nein,
geschützte Biotope	Nein	Nein
Überschwemmungsgebiete	Nein	Nein
Wasserschutzgebiete	Nein	Nein
sonstige Schutzausweisung	Nein	Nein
Denkmalschutz / Bodendenkmäler	Nein	Nein
Immissionsschutz	Ja	Nein

1.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

1.2.1 Beschreibung der Umweltprüfung

1.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

1.2.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes.

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), RP (Region 18, Südostoberbayern) und einer Ortsbegehung im Juni 2022.

1.2.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung

Die Bewertung erfolgt nach Unterscheidung 3er Stufen: Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft. Schwierigkeiten bei der Datenerhebung sind bisher nicht aufgetreten. Kenntnislücken sind aus derzeitiger Sicht nicht vorhanden.

1.2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG

1.2.2.1 Schutzgut Fläche

Bestand:

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2017 wurde das Schutzgut Fläche als neuer Umweltbelang eingeführt: Gemäß Baugesetzbuch soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung sind vorrangig umzusetzen. Folgende Aspekte sind bei der Ermittlung der Umweltauswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche zu betrachten:

1. Erhaltung unzerschnittener Freiräume
2. Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung
3. Ziel der Bundesregierung von einem Flächenverbrauch von 30 ha/Tag im Zuge der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie bzw. Verbrauch von max. 5 ha pro Tag in Bayern (angestrebtes Ziel, geplante Verankerung im Landesplanungsgesetz)

Bewertung / Planung:

Zu 1.: Das Planungsgebiet liegt nördlich des Ortsteils Schöftenhub, Gemarkung Endlkirchen, Gemeindegebiet Erlbach. Es gehen bisher unbebaute Freiräume verloren. Die Zerschneidungswirkung auf die Landschaft ist durch bereits bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen (Bundesstraße B 588) bereits vorhanden, wird jedoch durch das geplante Vorhaben verstärkt.

Jahr	Einwohner
1970	1252
1987	1200
1991	1207

Zu 2.: In Erlbach besteht seit Jahren Bedarf an Flächen für Gewerbe. Die Gemeinde trägt mit der vorliegenden Planung den Anfragen Rechnung. Die Einwohnerentwicklung der vergangenen Jahre belegt einen Rückgang der Einwohnerzahlen mit

1995	1256
2000	1273
2005	1238
2010	1182
2015	1171
2019	1153
2020	1196

Quelle:
[https://de.wikipedia.org/wiki/Erlbach_\(Oberbayern\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Erlbach_(Oberbayern))

Schwankungen in Erlbach und wird in der dargestellten Tabelle wiedergegeben. Der Rückgang der Einwohnerzahl zwischen den Jahren 1988 und 2018 von 1219 auf 1153 betrug etwa 5,4 %.

Zu 3.: Bayern bekennt sich zum Ziel der Bundesregierung bis 2030 den Flächenverbrauch auf bundesweit unter 30 ha pro Tag zu reduzieren und strebt daher an, eine Richtgröße für den Flächenverbrauch (in Bayern) von 5 Hektar pro Tag im Landesplanungsgesetz zu verankern. Bayerische Nachhaltigkeitsstrategie (2017): Langfristig deutliche Reduzierung des Flächenverbrauchs bis hin zu einer Flächenkreislaufwirtschaft ohne weiteren Flächenneuverbrauch.

Derzeit leben 83,2 Mio. Menschen in Deutschland. Demnach würde sich der Pro-Kopf-Verbrauch im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie auf ca. 36,1 cm²/Tag belaufen.

In der Gemeinde Erlbach leben 1196 Menschen (Stand 31. Dezember 2020). Es ergibt sich daher für die Gemeinde eine mögliche Flächeninanspruchnahme von 4,3 m²/ Tag bzw. 0,16 ha/Jahr und 3,15 ha in 20 Jahren. Der Pro-Kopf-Verbrauch wurde vom Bundeskabinett 2017 festgelegt. Unter Einhaltung der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie darf die Gemeinde somit bis 2037 3,15 ha an Fläche verbrauchen.

Nicht zu verwechseln mit dem Flächenverbrauch ist die Versiegelung. Diese macht Böden undurchlässig für Niederschläge und zerstört die natürlichen Bodenfunktionen. Siedlungsflächen und Verkehrsflächen umfassen jedoch auch unbebaute und nicht versiegelte Böden [...] wie Stadtparks und Sportplätze (BMU 2020).

Flächenpotenziale

Die Gründe für die Auswahl des Planungsgebietes werden im Kapitel 1.2 Auswahl des Planungsgebiets in der Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schöftenhub“ bzw. 6. Flächennutzungsplanänderung erläutert. Im Vorfeld erfolgte eine Standortuntersuchung, aufgrund welcher die vorliegende Planung gewählt wurde. Innerorts finden sich nur vereinzelte, bisher unbebaute Flächen. Diese scheiden jedoch aus den folgenden Gründen für die Entwicklung des Gewerbegebiets aus:

- Flächen sind seit Jahren nicht verfügbar durch die bestehenden Eigentumsverhältnisse
- Flächen mit Lage in (wasser-)sensiblen Bereichen
- Zu geringe Flächengrößen für entsprechende Bebauungen insbesondere für (potenziell) interessierte Betriebe
- Fehlende bzw. schlechte Verkehrsanbindung
- Vermeidung von übermäßiger Verkehrsbelastung an anderer Stelle
- Aus städtebaulicher Sicht wertgebende innerörtliche Grün- und Freiflächen sind zur Erhaltung der Freiraumqualität von Bebauung freizuhalten

Die Gemeinde ist bestrebt durch die Ausweisung des Gewerbegebietes im Ortsteil Schöftenhub, Raum für Gewerbebetriebe zu schaffen und damit der einheimischen Bevölkerung, welche bisher auch in erheblichem Maße (aufgrund fehlender Arbeitsplätze) abgewandert ist, attraktivere Arbeits- und Lebensbedingungen zu schaffen.

Die Ausweisung des Gewerbegebiets hat einen Flächenverbrauch von **2,18 ha** zur Folge. Durch die vorliegende Planung wird der nach der Nachhaltigkeitsstrategie zulässige Wert (Verbrauch bis zum Jahr 2037) eingehalten, es verbleiben 0,97 ha. Diese Wirkung wird als **mittel** erheblich eingestuft. Dabei ist auch die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen, die einen Rückgang über die letzten Jahrzehnte verzeichnen musste. Das Vorhaben zielt auf ein Entgegenwirken dieser Entwicklungen ab. Im Zuge des angestrebten Zuwachses der Bevölkerung würde auch das Potenzial des in nachhaltiger Weise möglichen Flächenverbrauchs gemäß Nachhaltigkeitsstrategie erhöht werden. Eine Ausweisung von Baugebiet (Bebauungsplan Ahornweg Erlbach) soll neuen Wohnraum für Familien schaffen, damit wird einer günstigen Bevölkerungsentwicklung in Erlbach zusätzlich Raum gegeben.

Das Planungsgebiet wird als sinnvollste Fläche für die vorliegende Planung erachtet. Dies war auch das Ergebnis einer vorangegangenen Standortuntersuchung (siehe „Standortuntersuchung Gewerbegebiet Erlbach“ vom 06.09.2021).

Hinweis: Es ist eine Ausnahmegenehmigung vom Anbindegebot gemäß LEP erforderlich

Innerhalb des Planungsgebiets tragen die Festsetzung einer max. zulässigen GRZ sowie sonstige Festsetzungen zur Verminderung der Bodenversiegelung und zur Anlage von Grünflächen dazu bei, die Versiegelung auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Da andere Potenzialflächen nicht für die vorliegende Planung zur Verfügung stehen, werden in Bezug auf die Nutzbarmachung von Potenzialflächen **keine** erheblichen Wirkungen durch die Ausweisung erwartet. Aus diesen Gründen und vor dem Hintergrund des zulässigen Pro-Kopf-Verbrauchs im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als **Mittel** erheblich bewertet.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Fläche	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

1.2.2.2 Schutzgut Mensch / Immissionen

Bestand:

Im Planungsgebiet gibt es bereits einige bestehende Quellen von Emissionen wie Lärm, Licht, Staub, Abgasen und Gerüchen. Diese gehen von der bestehenden Bundesstraße B 588 im Osten, den drei nahegelegenen, bereits bestehenden Gewerbebetrieben (Elektrizitätserzeuger (Biogas und Photovoltaik), Sägewerk, Lade- und Baggerbetrieb) sowie der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung (in Richtung Norden, Süden und Osten) aus. Von den bestehenden Verkehrsflächen, insbesondere der Bundesstraße B 588 sowie den bestehenden gewerblichen Nutzungen gehen Lärm, Licht und Abgase bzw. Luftschadstoffe aus. Durch die landwirtschaftliche Nutzung umgebender Flächen einschließlich der Produktion von Biogas ist zudem mit temporären Geruchsbelastungen zu rechnen. Die bestehenden Nutzungen sind im Bestand konfliktfrei möglich.

Erlbach liegt gemäß Karte 3a Landschaft und Erholung des Regionalplans (Stand 20.03.2022) im Gebiet für Tourismus und Erholung „Nummer 9 - Inn / Salzach / Alz und Holzland“. Die Fläche hat keine Erholungsfunktion.

Die Fläche hat keine Erholungsfunktion.

Bewertung / Planung:

- Es ist im Planungsgebiet weiterhin mit ortsüblichen Immissionen wie landwirtschaftlicher Lärm-, Staub- und Geruchbelästigung zu rechnen, dies gilt auch für die künftige Bebauung. Für Baugebiete in Ortsrandlage sind generell höhere landwirtschaftliche Immissionen zu dulden.
- Die Planung grenzt an bestehende Siedlungsflächen (Gewerbebetrieb Lader- und Baggerarbeiten im Süden). Eine Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherung des Trennungsgrundsatzes ist damit gegeben.
- Das geplante Gewerbegebiet führt zu weiteren Emissionsquellen für Lärm, Staub, Licht, Treibhausgasen und Luftschadstoffen.
- Durch das geplante Gewerbegebiet erhöht sich das Verkehrsaufkommen im Planungsgebiet und Umgebung durch Anlieger, Liefer- und Entsorgungsverkehr, Arbeitnehmer und Kundschaft/Besucher.
- Die genannten drei nahegelegenen Gewerbebetriebe sowie die östlich der Bundesstraße liegende Hofstelle (Adresse Schöftenhub 42) werden u.a. auch zu Wohnzwecken genutzt.
- Eine Anbindung erfolgt über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße zwischen Arbing und Erlbach. Diese ist gemäß Radkarte aus „Radland Bayern“ auch Teil des „Wegenetz der Region Inn-Salzach“ und des „Jakobsweg Böhmen-Bayern-Tirol“. Damit ist eine günstige Verkehrsanbindung gegeben. Das Radwegenetz in Erlbach und Ortsteilen ist noch ausbaufähig, um die Sicherheit und Mobilität für Radfahrer zu erhöhen und gleichzeitig dem Klimaschutz durch Einsparung von CO²-Ausstoß Rechnung zu tragen. Zudem könnte der Freizeit- und Erholungswert im Gemeindegebiet damit gesteigert werden.
- Erlbach hat derzeit keine eigene Bahnstation, die nächstgelegene befindet sich in Altötting. Reisen/Pendeln an weiter entfernte Orte ohne eigenes motorisiertes Fahrzeug ist somit nur unter Nutzung der Buslinien und ggf. Umsteigen auf Bahnlinien anderenorts möglich.
- Während der Bauphase ist mit verstärkter Belastung durch Lärm, Staub und Abgasen zu rechnen.
- Die gesetzlichen Vorgaben bzgl. Immissionsschutz für die ausgewiesenen Nutzungen sind einzuhalten. Ein Lärmgutachten liegt vor und wurde der Planung zugrunde gelegt.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Mensch/ Immissionen	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Mittel	Mittel

1.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand:

Ein Großteil des Planungsgebiets wird derzeit intensiv landwirtschaftlich, überwiegend ackerbaulich, zum Teil auch als Grünland, genutzt. Westlich befindet sich zudem eine ehemalige Abgrabungsfläche, derzeit Aufschüttungsfläche (Aufschüttung mit unbedenklichem Material). Der östliche Teil dieser Fläche wurde bereits rekultiviert und wird derzeit wieder ackerbaulich genutzt. Westlich des Planungsgebiets, daran angrenzend liegt Waldfläche, die in diesem Bereich als Ökofläche gemäß Ökoflächenkataster des Bayer. LfU ausgewiesen ist. Südlich der Planung befindet sich ein Garten mit einigen Bäumen und Sträuchern. Östlich des Vorhabens sowie der Bundesstraße B 588 liegt zudem das Landschaftsschutzgebiet „LSG-00310.01 [AÖ-05] LSG Steinhausener Burgberg und Quellsumpf im Gebiet der Gemeinde Erlbach“. Etwa 1,4km westlich des Vorhabens liegen gemäß den Daten der Feldvogelkulissee des Bayerischen Landesamts für Umwelt Flächen des Kiebitzprojekts Altötting „Um Arbing“.

Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotope innerhalb oder auf angrenzenden Flächen zur Planung. Eine Auswertung der Artenschutzkartierung zeigt Sichtungen zahlreicher, wertgebender und zum Teil gefährdeter Tier- und Pflanzenarten im weiteren Umfeld der Planung. Darunter sind Nachweise von Vorkommen verschiedener Amphibien wie Grasfrosch und Erdkröte bei Teichen und Tümpeln überwiegend aus dem Jahr 1989, Sichtungen verschiedener Fledermausarten (Großes Mausohr bei Wallfahrtskirche Steinhausen zuletzt im Jahr 2021 nachgewiesen, Sichtungen von Breitflügel- sowie von Mopsfledermaus im Jahr 2011 gesichtet südlich der Planung am Waldrand/B 588) und Sichtungen wertgebender Tagfalter- sowie Heuschreckenarten. Artennachweise geschützter Tier- und Pflanzenarten, im nahen und im unmittelbaren Wirkraum des Planungsgebiets, sind nicht bekannt.

Bewertung / Planung:

- Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Verlust von Lebensraum sowie zu Neuinanspruchnahme von unbebauten Flächen. Insbesondere versiegelte Flächen stehen nicht mehr als (Teil-)Habitat zur Verfügung.
- Dabei handelt es sich um Aufschüttungsflächen sowie Landwirtschaftsflächen, dabei überwiegend um intensiv genutzte Acker- und zu geringem Anteil Grünlandflächen.
- Trotz des Verlusts von Landwirtschaftsflächen (potenziellen Lebensraum von Feldvögeln) durch das Vorhaben und des nahegelegenen Kiebitzprojekts Altötting „Um Arbing“ ist eine weitergehende Untersuchung entbehrlich, da das Lebensraumspotential für Feldvögel aufgrund der Störwirkungen durch die Verfülltätigkeit gering ist.
- Es sind keine amtlich kartierten Biotope von der Planung betroffen.
- Am Waldrand bzw. auf Waldflächen westlich der Planung liegt eine Ökofläche des Ökoflächenkatasters des Bayerischen Landesamts für Umwelt. Dabei handelt es sich um die Ökokontofläche A/E (Ausgleich und Ersatz) Objekt-Nummer 64 „Teilauffüllung einer Geländemulde auf dem Grundstück 941/T Gem. Endlkirchen“.
- Durch das geplante Gewerbegebiet und dessen Nutzung kommt es auf den Flächen und deren Umgebung zu vermehrten Störungen von Tieren durch erhöhten Lärm, Bewegung, Licht und Verkehr, jedoch im bereits vorbelasteten Raum. Vorbelastungen bestehen insbesondere durch die Bundesstraße B 588 und bestehende Gewerbebetriebe/Siedlungsbereiche.
- Stoffeinträge durch die landwirtschaftliche Nutzung (Düngemittel, Pflanzenschutz, Abgase) werden bei Umsetzung der Planung im Planungsgebiet eingestellt. Durch die Nutzung als Gewerbegebiet ist von neu entstehenden Stoffeinträgen (z.B. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, weitere Emissionen z.B. durch die Beheizung der Gebäude) auszugehen.
- Durch Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan werden siedlungsnah, ökologisch wertvolle Lebensräume geschaffen, z.B. durch Neupflanzung heimischer Bäume und Sträucher, Anlage von Grünflächen, Wahrung der Durchgängigkeit durch für kleine Säugetiere durchgängige Einfriedungen, Verwendung insektenunschädlicher Leuchtmittel, zeitlicher Begrenzung von Beleuchtungszeiten und geplante Ausgleichsflächen (siehe Planteil Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schöftenhub“).
- Besonders schützenswerte Bereiche, z.B. Nass- und Feuchtwiesen mit wertgebenden, zum Teil gefährdeten Tier- und Pflanzenarten liegen außerhalb des Planungsgebiets. Aussagen zum Artenschutz werden in der Begründung zum Bebauungsplan unter Kapitel 1.11 Artenschutz getroffen, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist nicht erforderlich.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Arten und Lebensräume	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel

1.2.2.4 Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten

Bestand: Die Böden werden bisher überwiegend ackerbaulich genutzt, die natürliche Ertragsfunktion und Bodenstruktur ist intakt. Dies gilt auch für die Grünlandflächen. Westlich befindet sich zudem eine ehemalige Abgrabungsfläche, derzeit Aufschüttungsfläche (Aufschüttung mit unbedenklichem Material). Der östliche Teil dieser Fläche wurde bereits rekultiviert und wird derzeit wieder ackerbaulich genutzt. Gemäß der Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) im Maßstab 1:25.000 befindet sich das Planungsgebiet auf den nachfolgend beschriebenen Legendeneinheiten.



Abbildung des ÜBK25-Ausschnitts aus dem Umwelt-Atlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Sachdaten der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 des LfU	
Legendeneinheit (Kurzname)	Legendentext
48a	Fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandeuhm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse)
54	Fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde und pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Lehm (Deckschicht) über Lehm bis Ton (Molasse)

Zudem wurde geprüft ob es sich um einen Boden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte handelt: Im Umfeld bzw. Wirkraum der Planung befindet sich gemäß der digitalen Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, welche auf der Homepage „Bayerischer Denkmalatlas“ zur Verfügung stehen, kein Bodendenkmal.

Gemäß den Angaben der Bodenschätzungskarte 1:25.000 liegen die Flächen des Planungsgebietes im Norden auf der Einheit sL4D (Wertzahl Ackerschätzungsrahmen zwischen 59 und 53), im Südwesten (Bereich der Aufschüttungsfläche) IS5D (Wertzahl

Ackerschätzungsrahmen zwischen 36 und 30) und im Südosten SL4D (Wertzahl Ackerschätzungsrahmen zwischen 51 und 45). Die Ertragsfähigkeit des Bodens bewegt sich damit im geringen bis mittleren/hohen Bereich.

Bewertung / Planung:

Das Standortpotenzial der vorliegenden Böden für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion) ist als gering bis mittel einzustufen, da es sich weder um wertvolle Feucht- noch Magerstandorte handelt. Das Wasserspeichervermögen der Böden bewegt sich gemäß den Angaben des Umweltatlas des Bayerischen Landeamts für Umwelt im Westteil des Planungsgebiet im geringen, im Ostteil im mittleren Bereich. Dagegen ist das Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen im Westen hoch und im Osten mittel eingestuft.

Durch bauliche Maßnahmen wird das Bodengefüge gestört. Diese sollen in der vorliegenden Planung auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Die natürliche Ertragsfunktion, hier im geringen bis hohen Bereich gemäß Bodenschätzung, wird aufgrund von Versiegelung gestört. Im Rahmen von Baumaßnahmen kann es zu nachteiligen Bodenverdichtungen kommen.

Denkmalschutz: Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden getroffen werden:

- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl in den jeweiligen Parzellen.
- Reduzierung der Erdmassenbewegungen für Gebäude, bauliche Anlagen und Verkehrsflächen auf ein notwendiges Mindestmaß.
- Festsetzungen zum Geländeauftrag bzw. -abtrag sollen weitere Bodeneingriffe auf den Freiflächen verhindern.
- Die bevorzugte Verwendung wasserdurchlässiger Beläge soll einen Beitrag zum Erhalt der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens leisten.

Darüber hinaus soll nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Der Mutterboden, welcher bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Um einen fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleisten zu können ist DIN 19731, welche in Kapitel 7.2 den Ausbau, die Trennung und die Zwischenlagerung des Bodenmaterials regelt, einzuhalten.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Boden/ Geologie	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

1.2.2.5 Schutzgut Wasser

Bestand:

Im Planungsgebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Bäche, Gräben und sonstige Gewässer liegen außerhalb des unmittelbaren Wirkraums der Planung. Durch die Lage ist keine Beeinträchtigung durch Hochwasser zu erwarten. Die Trinkwasserschutzgebiete „Reischach“ liegen ca. 1,5km westlich, 2km sowie 2,4km südlich des Vorhabens. Das Trinkwasserschutzgebiet „Erlbach“ befindet sich ca. 3,7km östlich des Vorhabens, das Vorranggebiet zur Wasserversorgung „T11 Atzberg“ liegt 1,7km nördlich davon. Ein Einzugsgebiet der Wasserversorgung ist im Fin-Web des LfU östlich der Bundesstraße B 588, außerhalb der Planung, verzeichnet.

Die Böden sind mäßig sickertfähig und tragen mäßig zur Grundwasserneubildung bei. Eine Versickerung wird gemäß dem Bodengutachten aufgrund der schlecht sickertfähigen Böden und inhomogenen Verhältnissen nicht empfohlen. Gemäß den Informationen aus der Hydrogeologischen Karte 1:100.000 des Bayerischen Bodeninformationssystems reicht die Filterwirkung je nach Feinkornanteil von mäßig bis hoch. Die detaillierten Angaben sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Hydrogeologische Karte M 1:100.000 des LfU		
Hydromorphe Merkmale der Legendeneinheit	Klassifikation/Gesteinsausbildung	Hydrogeologische Eigenschaften/ Schutzfunktionseigenschaften
Jüngere Süßwassermolasse (Hangendserie) Obere	Sand, Schluff und Ton im Wechsel mit untergeordnet Feinkieslagen und Geröllschnüren, lokal bis 1 m mächtige Kohleflöze; Mächtigkeit mehrere 10er Meter bis max. 100 m;	in sandig-kiesigen Partien Poren-Grundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten, in feinkörnigeren Partien mit geringeren Durchlässigkeiten, häufig durch Hausbrunnen genutzt, oft zusammen mit älteren Molasse- oder quartären Einheiten; mäßiges, bei erhöhtem Feinkornanteil hohes Filtervermögen

Bewertung / Planung:

- Vorrang-/Vorbehaltsgebiete sowie Einzugsgebiete für die Wasserversorgung und Trinkwasserschutzgebiete liegen außerhalb der Planung.
- Es sind keine Gewässer oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Planungsgebiet vorhanden, es bestehen keine Hochwassergefahren.
- Durch die getroffenen Festsetzungen und Hinweise zum Umgang mit nicht verunreinigtem Niederschlagswasser (z.B. weitgehende Verwendung sickertfähiger Beläge), Festsetzung eines geringen Versiegelungsgrades bzw. Festsetzungen zur Minimierung der Bodeneingriffe wird die natürliche Ertragsfunktion und Sickerfähigkeit des Bodens, so weit möglich, erhalten. Die Grundwasserneubildung sowie Filterfunktion des Bodens werden dadurch in geringerem Ausmaß reduziert.
- Festsetzung zur getrennten Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser.
- In den Grundwasserkörper wird nach aktuellem Kenntnisstand nicht eingegriffen.
- Die Verdunstung (Evaporation) soll durch den Erhalt und Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen verbessert werden.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Wasser	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

1.2.2.6 Schutzgut Klima/Luft

Bestand:

Da im ABSP Altötting keine Angaben zu Klimadaten enthalten sind, wurden diese aus dem ABSP des nahegelegenen, angrenzenden Landkreises Rottal-Inn, unter Bezugnahme zum selben ABSP-Naturraum „Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“ herangezogen. Charakteristisch für das Klima des Isar-Inn-Hügellandes sind Niederschläge zwischen 750 - 850mm im Jahresmittel und zahlreiche Föhntage bei wolkenarmem Himmel. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 8°C, die vorherrschenden Winde kommen aus Westen und Süd-Westen. Die klimatischen Bedingungen im Planungsumgriff ordnen sich den großräumigen Klimaverhältnissen in der Region unter. Die kleinklimatischen Verhältnisse werden durch die Vegetation (Wald, Landwirtschaftsflächen) und das Gelände bestimmt. Das Vorhaben befindet sich in Hanglage bzw. in einer Geländemulde. Das Gelände fällt von Norden in Richtung Süden sowie von Osten in Richtung Westen, zum Wald hin, ab. Durch den Wald im Westen kann sich am Waldrand Kaltluft stauen. Die landwirtschaftlichen Flächen leisten einen Beitrag zur Klimaregulierung als Kaltluftentstehungsflächen, die Waldflächen zur Reinigung der Luft und zur Frischluftentstehung.

Bewertung / Planung:

- Es ist von erhöhten Emissionsbelastungen und Staubentwicklung baubedingter Art, durch Baustellenfahrzeuge während Bauphasen auszugehen.
- Der Reduzierung landwirtschaftlicher Emissionen steht die Erhöhung anderer Emissionen, z.B. des Verkehrsaufkommens (Anwohner, Anlieger, Liefer- und Entsorgungsverkehr, Arbeitnehmer und Kundschaft/Besucher im Gewerbegebiet) und der Beheizung weiterer Gebäude gegenüber.
- Es sind weitere Emissionen durch die Gewerbebetriebe, je nach Gewerbeart, zu erwarten.
- Zur Vermeidung höherer Hitze- und Staubentwicklung werden in der vorliegenden Planung Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.
- Beitrag zum Erhalt des Mikroklimas durch die Gebäudestellung und geplante Pflanzungen. Die Luftaustauschbahnen (Nordsüd- und Westostdurchlässigkeit) innerhalb des Planungsgebietes (Luftfeuchtigkeit, Staub, Temperatur) bleiben erhalten.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Klima/Luft	Gering/Mittel	Mittel	Mittel	Mittel

1.2.2.7 Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild

Bestand:

Erlbach liegt gemäß Karte 3a Landschaft und Erholung des Regionalplans (Stand 20.03.2022) im Gebiet für Tourismus und Erholung „Nummer 9 - Inn / Salzach / Alz und Holzland“. Der

Geltungsbereich des geplanten Gewerbegebiets hat keine Erholungsfunktion. Das Planungsgebiet nimmt aufgrund seiner Lage in der freien Landschaft, Topographie und umgebender Bebauung (Siedlung südlich des Planungsgebietes) eine mittlere Funktion für das Landschaftsbild ein. Von Westen, Südwesten und Osten ist die Sicht durch Waldbestand eingeschränkt. Der Bereich ist ausgehend von der Bundesstraße B 588 sowie von der Gemeindestraße nördlich des Planungsgebiets aus einsehbar.

Bewertung / Planung:

- Durch das geplante Gewerbegebiet geht unbebaute Landschaft verloren. Die derzeit freie Sicht auf den Wald/Waldrand wird verändert. Die technische Überprägung der Landschaft, die durch den Straßenkörper sowie weitere technische Elemente (z.B. Photovoltaik und Biogasanlage) bereits vorhanden ist, wird durch das Vorhaben erhöht.
- Es findet ein Eingriff in das Landschaftsbild statt, der durch die Grünordnung und Gebäudetypologie / -stellung minimiert und ausgeglichen werden muss. Die erforderlichen Maßnahmen werden im vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schöftenhub“ festgelegt.
- Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude minimieren Eingriffe in die Topographie so dass das Landschaftsrelief weitgehend erhalten bleibt.
- Festgesetzte Baufenster und großzügige Grünflächen sichern eine gewisse Durchlässigkeit im Planungsgebiet.
- Die kompakte Bauweise und günstige Erschließung verhindert unnötigen Flächenverbrauch an anderer Stelle und trägt damit dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Rechnung.
- Durch Neupflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Flächen und zum planungsrechtlichen Außenbereich wird das Gewerbegebiet in die Landschaft eingebunden.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Landschaftsbild	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

1.2.2.8 Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter

Bestand:

Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt, da nicht vorhanden, siehe auch unter Kapitel 2.1.1.4.

Amtlich kartierte Biotope werden im Kapitel Schutzgut Arten und Lebensräume behandelt und liegen ebenfalls außerhalb des Planungsgebiets.

Gemäß Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist westlich des geplanten Gewerbegebiets eine Ökofläche (hier: Waldfläche) verzeichnet.

Der Ortsteil Schöftenhub ist umgeben von Waldflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die umgebenden Wälder haben keine Schutzausweisung gemäß Waldaktionsplan.

Ein Teilbereich im Planungsgebiet wird derzeit als Aufschüttungsfläche (siehe auch Kapitel Arten und Lebensräume, Kapitel Boden und Geologie) genutzt.

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bodendenkmäler innerhalb oder im nahen Umfeld der Planung. Östlich der Bundesstraße B 588 befindet sich ein

Baudenkmal: Großschöftenhuber-Kapelle (Aktenummer D-1-71-115-32) zugehörig zu einem landwirtschaftlichen Anwesen mit der Adresse Schöftenhub 42. Dabei handelt es sich um eine Hofkapelle, die Anfang des 20. Jahrhunderts erbaut wurde. Bauenhergestellt, nachqualifiziert.

Östlich des Vorhabens sowie der Bundesstraße B 588 liegt zudem das Landschaftsschutzgebiet „LSG-00310.01 [AÖ-05] LSG Steinhausener Burgberg und Quellsumpf im Gebiet der Gemeinde Erlbach“, etwa 270m entfernt.

Bewertung / Planung:

- Die Ökofläche westlich der Planung ist zu berücksichtigen, um Beeinträchtigungen der Ausgleichs-/Ersatzfläche zu vermeiden.
- Es gehen Landwirtschaftsflächen (Acker) für die landwirtschaftliche Nutzung (Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln) verloren. Die Waldflächen bleiben erhalten.
- Die Funktion als Aufschüttungsfläche wird durch das Vorhaben beendet, stattdessen entsteht das geplante Gewerbegebiet. Die geplante Rekultivierung als Landwirtschaftsfläche entfällt dadurch.
- Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- Die Sichtbeziehungen zwischen geplantem Gewerbegebiet und Kapelle sind durch die Entfernung von mehr als 120m und bereits bestehende Einzelbäume an der Bundesstraße B 588 bereits beschränkt. Eine Eingrünung des Gewerbegebiets zur Einbindung in die Landschaft ist vorgesehen (siehe auch Kapitel Landschaftsbild).
- Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Schutzgebiete/ Kultur- und Sachgüter	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering

1.2.2.9 Wechselwirkungen

Durch die Planung erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser) und in das Landschaftsbild. Auswirkungen auf Boden und Wasser z.B. durch Versiegelung und Überbauung betreffen i.d.R. auch die vorhandenen Arten mit den entsprechenden Lebensräumen. Eine Zunahme von Verkehr und Lärmbelastungen betreffen den Menschen ebenso wie lärm-, immissions- oder störungsempfindliche Arten. Eine Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung kann je nach erfolgter Bewirtschaftungsweise eine Abnahme von Stoffeinträgen (z.B. verursacht durch Düngemittel) in Boden und Wasser bewirken, was gleichzeitig einen positiven Effekt auf zuvor betroffene Gewässer bzw. Grundwasser (Schutzgut Wasser, Schutzgut Arten und Lebensräume) durch eine Minderung der stofflichen Belastung bewirkt. Gleichzeitig gehen landwirtschaftliche Nutzflächen sowie unbebaute Flächen verloren. Als Wechselwirkungen sind auch die vorzunehmenden Maßnahmen der Grünordnung zu nennen. Nur bei fachgerechter Anlage und Pflege der Eingrünungs- und

Kompensationsmaßnahmen ist die Einbindung des Vorhabens in die Landschaft bzw. der naturschutzrechtlich geforderte Ausgleich gegeben.

Weitere Wechselwirkungen im Sinne von Beeinträchtigungen, die nicht bereits in Bezug auf die Schutzgüter beschrieben wurden, sind unter Einhaltung der festgelegten Gestaltungs-, Schutz-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich nicht zu erwarten.

1.2.3 Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB

Im Folgenden wird auf die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf sonstige Umweltbelange gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eingegangen. Zur Vermeidung von Überschneidungen und Wiederholungen wird auf die bereits betrachteten Schutzgüter bzw. Inhalte an dieser Stelle nicht erneut eingegangen, es werden nur noch nicht in der vorliegenden Unterlage enthaltene Punkte aufgeführt.

Die sonstigen zu berücksichtigenden Belange des §1 Abs. 6 BauGB werden unter Kap. 1.7 behandelt. Auch hier wird teilweise zur Vermeidung von inhaltlichen Überschneidungen und im Interesse eines „schlanken“ Umweltberichts mit Verweisen gearbeitet.

Noch nicht an anderer Stelle der vorliegenden Unterlage bearbeitete sonstige Umweltauswirkungen der Planung auf Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB:

- Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Der Bebauungsplan enthält in den textlichen Hinweisen Empfehlungen und Vorgaben zur Abfallentsorgung (detailliert auf Plan):

- Vorgaben zur Abholzeit und Aufstellungsort der Abfallbehältnisse
- Ggf. Einrichtung von Sammelstellen, Zugänglichkeit der Abfallbehältnisse

- Nutzung von erneuerbaren Energien/sparsame und effiziente Nutzung von Energien

Die vorliegende Planung zielt auf eine energiesparende Bauweise (Wärme/Licht) durch Gebäudestellung sowie kompakte Bauweise. Die Erzeugung von Energie durch Photovoltaik ist ausdrücklich erwünscht. Eine Nutzung von Abwärme des nahegelegenen Elektrizitätserzeugers (Photovoltaik und Biogas) wäre empfehlenswert und gewünscht.

- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete
→ nicht relevant da keine Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten, daher keine negativen Auswirkungen möglich
- Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Die zugelassenen Nutzungen im Planungsgebiet (Gewerbegebiet) lassen keine besonderen Risiken oder Gefahrenpotenziale erwarten.

Die relativ geschützte Lage des beplanten Bereichs und die Entfernung zu Gewässern trägt ebenso zur Minimierung potenzieller Unfallgefahren oder Katastrophen bei. Ein erhöhtes Risiko für beispielsweise die Verschmutzung des Grundwassers oder Überflutung des Bereichs ist nicht zu erwarten.

Auf potenzielle Gefahren durch Unwetter beispielsweise bei Starkregenereignissen, Sturm etc. und die Möglichkeit für Bauherren/Investoren eine Elementarschadensversicherung

abzuschließen, wird dennoch verwiesen (textliche Hinweise). Geländemulden (hier die Straßenflächen) bleiben als mögliche Abflusskorridore für extreme Niederschlagsereignisse frei von Bebauung.

1.2.4 Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung)

Nach Prüfung der Umweltauswirkungen auf die Umweltbelange und Schutzgüter gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und §2 Abs. 1 UVPG verbleibt die Prüfung der Planung hinsichtlich 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 (vgl. Anlage 1 Abs. 2b. lit. ff) BauGB).

Derzeit sind der Gemeinde keine Vorhaben in benachbarten Plangebieten bekannt, welche eine Kumulierung solcher Auswirkungen verursachen könnten.

1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung

1.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie deren Bewertung.
Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d.h. die Flächen werden weiter genutzt wie bisher. Die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild würden in diesem Gebiet unterbleiben. Der Bedarf an Gewerbeflächen müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

1.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Fläche entsprechend der getroffenen Festsetzungen genutzt. Eine ökologische Verbesserung wird sich erst nach Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen und Entwicklung der Ausgleichsfläche einstellen. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

1.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

1.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Anbindung an und Erhalt von bestehenden Gemeindeverbindungsstraßen bzw. Erschließungsstraßen (flächensparende Erschließung)
- Ortsbildtypische Gebäudetypologien
- Kompakte Bauweise
- Festsetzungen für Einfriedungen (Erhalt der Durchlässigkeit für kleine Säugetiere/Erscheinungsbild)
- Verwendung insektenunschädlicher Leuchtmittel, zeitlicher Begrenzung von Beleuchtungszeiten

- Erforderliche Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.02.) vorgenommen werden. Anderenfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).
- Festsetzung von vernetzenden Grünflächen und Gehölzpflanzungen
- Flächen mit Pflanzbindung, Verwendung heimischer Bäume und Sträucher
- Ortsrandeingrünung
- Solitärpflanzungen
- Festsetzungen zu Geländeänderungen/Abgrabungen (Schutz Boden/Erhalt Relief)
- Festsetzung von Vorschriften zum Umgang mit dem anstehenden Mutterboden
- Festsetzung der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für offene Stellplätze, Zufahrten und Wege
- Getrennte Ableitung von Schmutz-/Niederschlagswasser

1.4.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Die hierfür erforderlichen Erdbewegungen und Eingriffe in das Bodengefüge müssen an anderer Stelle ausgeglichen werden.

Durch die Anlage von Ausgleichsflächen sollen die unvermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung und die weiteren Beeinträchtigungen der Schutzgüter zusätzlich verringert werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen schaffen neuen Lebensraum für die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten und minimieren gleichzeitig die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter.

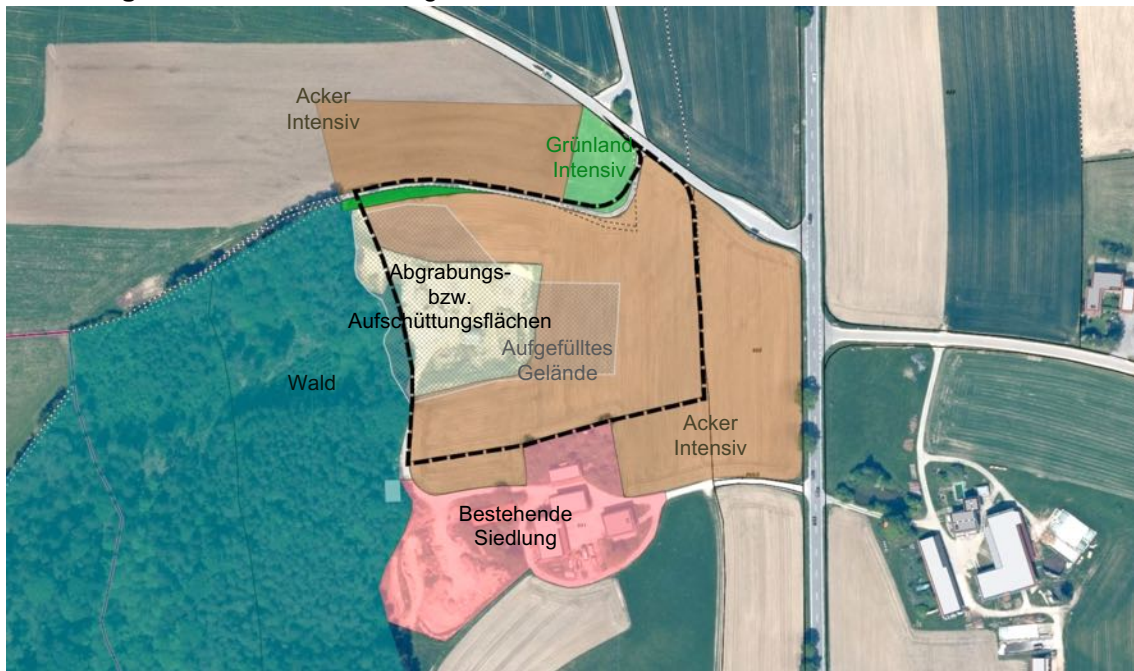
1.4.3 Eingriffsregelung

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach den Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt. Durch den Eingriff entsteht ein Ausgleichsbedarf, welcher innerhalb des Geltungsbereiches minimiert und außerhalb des Vorhabensbereiches geleistet wird.

1.4.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl

Die gesamte (Eingriffs-)Fläche wird für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Fläche mit geringer Bedeutung (Abgrabungs- bzw. Aufschüttungsflächen, zum Teil bereits rekultiviert als Acker, intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen, überwiegend Acker, nördlich Grünland) eingewertet. Die Qualität der anderen Schutzgüter rechtfertigen keine Höherbewertung. Gemäß Empfehlung des Leitfadens wird die betroffene Fläche pauschal mit 3 Wertpunkten bewertet.

Abbildung: Bestand und Bewertung



Ermittlung der Eingriffsschwere

Nutzungsbereich	Eingriffsfaktor
Grundstücke gemäß festgesetzter GRZ im GE:	0,50 bzw. 1,0

Vermeidungsmaßnahmen und daraus resultierender Planungsfaktor

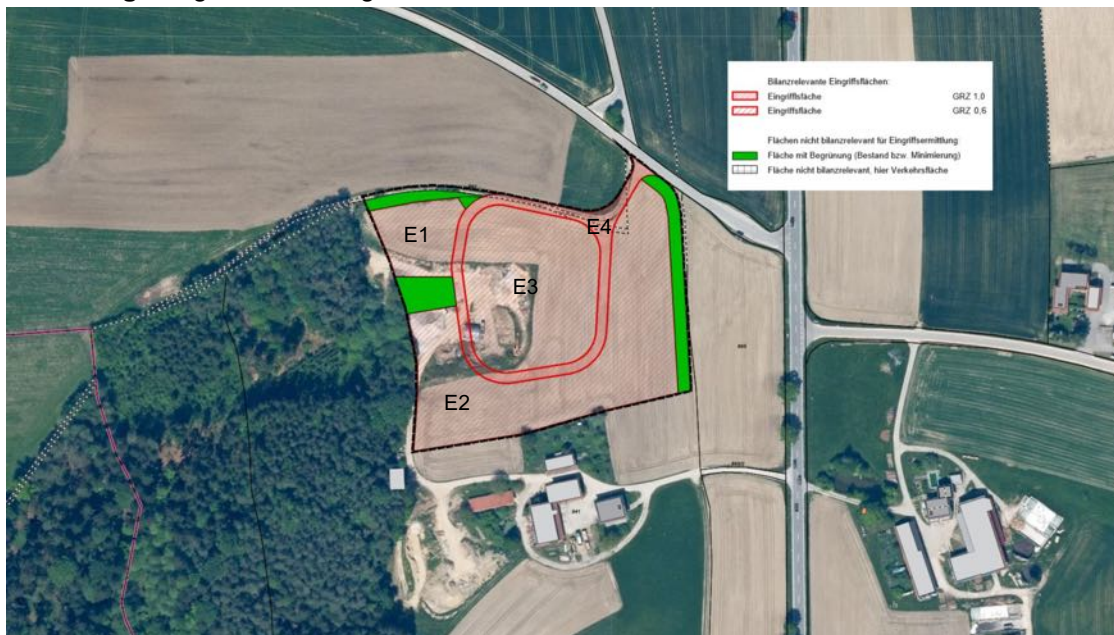
Im Bebauungsplan werden umfassende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Pflanzverpflichtungen auf den Grundstücken
- Festsetzungen zur Bepflanzung unter besonderer Berücksichtigung der Übergangszonen zur freien Landschaft
- Versickerung von Oberflächenwasser in Teilflächen
- Vorgaben zur naturnahen Gestaltung der Freianlagen

Daraus resultiert der maximale Planungsfaktor von 10%

Kompensationsbedarf		Bestand	GRZ	Faktor	WP
	Fläche (m ²)				
E.1	1829,64	3	0,5	0,9	2470
E.2	9129,61	3	0,5	0,9	12325
E.3	6489,61	3	0,5	0,9	8761
E.4	2309,91	3	1,0	0,9	6237
Gesamt					29793

Abbildung: Eingriffsbewertung



1.4.3.2 Ausgleichsfläche

Der erforderliche Kompensationsbedarf wird durch Flächen außerhalb des Vorhabensbereiches gedeckt. Es wird folgende Kompensationsfläche gemäß § 1 a BauGB festgesetzt und dem Geltungsbereich des **Bebauungsplanes „Nr. 7 Gewerbegebiet Schöftenhub“** zugeordnet. Diese lautet wie folgt:

Lage/Flurnummer(n): 362/Tfl. (bei Samping) der Gemarkung Erlbach

Kompensationsfläche K.1: Entwicklungsziel Artenreiche Extensivwiese (gemäß Biotopwertliste BayKompV: G214)

Kompensationsfläche K.2: Streuobstwiese im Komplex mit extensiv genutztem Grünland (gemäß Biotopwertliste BayKompV: B441)

A) Lage der Fläche, Flächengröße, Anerkennungsfaktoren

Fl.-Nr.: 362 (TF), Gemarkung Erlbach

Anerkennungsfaktor: **Kompensationsfläche K.1**

Größe: 1.960 qm

Bestand: Acker A11 (2 WP)

Ziel: Artenreiche Extensivwiese (mit 12WP)

Abschlag: time-lag - 0 WP

Berechnung: $1.960 \text{ qm} * (12\text{WP} - 2\text{WP} - 0\text{WP}) = 19.600 \text{ WP}$

Kompensationsfläche K.2

Größe: 1.019,6 qm

Bestand: Acker A11 (2 WP)

Ziel:	Streuobst im Bestand mit artenreichem Extensivgrünland (junge bis alte Ausprägung Typ B441 mit 12WP)
Abschlag:	time-lag - 0 WP
Berechnung:	$1.019,6 \text{ qm} * (12\text{WP}-2\text{WP}-0\text{WP}) = 10.196 \text{ WP}$

B) Entwicklungsziel:

K.1 – Artenreiches Extensivgrünland: Umwandlung Acker in Artenreiches Extensivgrünland (Zielzustand gem. Biotopwertliste nach BayKompV: G214)

Ziel der Maßnahme ist eine Umwandlung von intensiv genutztem Ackerland (Ausgangszustand) in eine artenreiche extensive Flachlandmähwiese (Zielzustand). Angestrebt wird das Artenspektrum des Lebensraumtyps 6510 (FFH-Richtlinie). Im Gegensatz zum ertragreichen Wirtschaftsgrünland ist dieser Lebensraumtyp blütenreich und nicht gedüngt.

K.2 – Streuobstwiese: Anlage einer Streuobstwiese im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (Zielzustand gem. Biotopwertliste nach BayKompV: B441)

Ziel der Maßnahme ist eine Umwandlung von intensiv genutztem Ackerland (Ausgangszustand) in eine artenreiche extensive Flachlandmähwiese (Zielzustand) und Entwicklung von Obstbäumen. Angestrebt wird das Artenspektrum des Lebensraumtyps 6510 (FFH-Richtlinie). Im Gegensatz zum ertragreichen Wirtschaftsgrünland ist dieser Lebensraumtyp blütenreich und nicht gedüngt.

C) Rechtliche Sicherung und Maßnahmenbeschreibung (zeitlich unbefristet bzw. bis zum Ende des Eingriffes):

C.1) Verbote und Einschränkungen

Verbote:

Auf der Fläche sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die dem Entwicklungsziel entgegenlaufen. Insbesondere dürfen

- auf der Fläche keine baulichen oder sonstigen Anlagen oder technischen Einrichtungen errichtet werden
- keine Entwässerungsanlagen angelegt oder erneuert werden
- keine Düngemittel und keine Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden (außer bei Bedarf von Einzelpflanzenbekämpfung von Problembeikräutern in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde)
- keine Aufschüttungen, Abgrabungen oder ein Grünlandumbruch vorgenommen werden, es sei denn Maßnahme wurde vorher im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde genehmigt.

Einschränkungen:

- Das Mähgut ist in jedem Fall abzufahren und einem geordneten Kreislauf zu zuführen. Als geordnete Kreisläufe sind die Verfütterung, die Einstreu, die energetische Verwertung, die Kompostierung mit anschließendem Aufbringen auf Äckern zu sehen. Unzulässig wäre z.B. eine Verrottung im Wald.
- Ebenso ist Schnittgut aus Hecken-/Gehölzschnitt abzufahren und einem geordneten Kreislauf zuzuführen (im Sinne von Wertstoff-/Kompostierhöfen bzw. energetischer Verwertung).

C.2 Wiederkehrende Leistungen (zeitliche Befristung 25 Jahre)

K.1 Artenreiches Extensivgrünland

Grünland:

- Aushagerungsphase (5 Jahre): In den ersten fünf Bewirtschaftungsjahren ist eine intensive Schnittnutzung durchzuführen (mindestens 3 Schnitte pro Jahr, Abfuhr des Mähguts wie unter Einschränkungen beschrieben), um eine Aushagerung der Fläche zu erreichen und den Bestand für Schaffung eines artenreichen Bestandes lückiger zu gestalten.
- Umbruch Ackerland, Ansaat und Anreicherung der Artenausstattung (Beschreibung siehe unter einmalige Leistungen)
- Entwicklungsphase (20 Jahre): Nach der Aushagerungsphase darf der erste Heuschnitt nicht vor der Hauptblütezeit der Gräser Anfang Juli erfolgen. Eine extensive Nachbeweidung im Herbst ist nach vorheriger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Ein alleiniges Mulchen der Fläche ohne Mähgutabfuhr ist nicht ausreichend. Die Fläche ist nach der Aushagerungsphase zweimal im Jahr zu mähen. Um das Artenspektrum aufrecht zu erhalten muss die Bewirtschaftung so erfolgen, dass vor allem die Kräuter zum Absamen kommen. Dies ist in der Regel nur mit einer Heuwendung zu erreichen. Um einen stabilen Bestand herzustellen, ist die Mahd in dieser Phase für 20 Jahre aufrecht zu erhalten. Zur Förderung der Kleinf fauna ist eine Schnitthöhe von 6 cm oder höher einzuhalten. Dabei sollen jeweils ca. 20% der Fläche von der jährlichen Mahd ausgenommen und als Brachestreifen belassen werden (Rückzugsbereich Fauna und Überwinterungsquartier für Insekten). Die Lage der Brachestreifen wechselt dabei jährlich.

Abweichungen von der Bewirtschaftungsweise sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

K.2 - Streuobstwiese:

Grünland:

Siehe Leistungen unter K.1 - Grünland

Obstbäume:

- Jährliche Kontrolle Zustand und Schutzvorrichtungen (Wildverbiss, Pfahl etc.), Erziehungsschnitt in den ersten 5 bis 10 Jahren, Instandhaltungsschnitt in den Folgejahren, bei starker Trockenheit wässern

C.3 Duldungsverpflichtung (nach Ablauf der 25 Jahresbewirtschaftung bis zum Ende des Eingriffs oder aber unbefristet)

Die Fläche muss 25 Jahre lang sachgerecht gepflegt werden. Wenn der Eigentümer oder dessen Rechtsnachfolger nach der aktiven Phase der Pflege (25 Jahre) keine Pflegemaßnahmen mehr durchführen will, so ist er verpflichtet eine Pflege durch die Untere Naturschutzbehörde (auf deren Kosten) zu dulden.

C.4 Einmalige Leistungen

Maßnahmenbeschreibung:

K.1 Artenreiches Extensivgrünland

Grünland:

- In der ersten Vegetationsperiode ist auf der Ackerfläche eine stickstoffzehrende Frucht (z.B. Sonnenblumen, Hafer ...) ohne Düngereinsatz, anzubauen. Der Aufwuchs ist abzufahren.
- Im zweiten Jahr ist der Acker umzubrechen und es erfolgt die Ansaat. Zum Erreichen der gewünschten Artenausstattung ist eine Saatgutausbringung mit Heublumen des Lebensraumtyps 6510 vorzunehmen. Dazu ist Samenmaterial von extensivem Grünlandaufwuchs aus der näheren Umgebung auszustreuen. Alternativ ist es auch möglich zugekauftes Regiosaatgut (Ursprungsgebiet gebietseigenes Saatgut Region 16, Grundmischung) auszubringen oder eine Mähgutübertragung durchzuführen.

K. 2 - Streuobstwiese:

Obstbäume:

Es sind 8 Obstbäume zu pflanzen. Die Obstgehölze sind in einer Entfernung von ca. 10 m zueinander zu pflanzen.

Pflanzung vorzugsweise im Herbst oder Winter (wenn Boden frostfrei), Hochstamm Mindeststammhöhe 1,80m verwenden, Lockerung des Bodens mit Untergundlockerer, alternativ Einzelbaumpflanzung mit Pflanzgrube, Verwendung von Pflanzpfählen (Länge 2,50m, Durchmesser 5-6 cm), Verwendung von Pflanzkörben zum Schutz vor Wühlmäusen und Mäusen (Breite mind. 60 cm x 30 cm, Maschenweite max. 16 mm, vorzugsweise unverzinkt), Schutz gegen Wildverbiss, Durchführung Pflanzschnitt, Anlegen einer Baumscheibe einschließlich Gießrand, Düngung in den ersten 4 Jahren (Vorratsdüngung mit Kompost bzw. Stallmist, nur im Bereich der Baumscheibe)

Grünland:

Siehe unter Einmalige Leistungen/K.1 Grünland/.

C.5 Landwirtschaftliche Förderung

Eine landwirtschaftliche Förderung von Ausgleichsflächen ist nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Über einen Zeitraum von 25 Jahren dürfen jedoch alle Einschränkungen, die sich aus der Grunddienstbarkeit, der Reallast oder aus befristeten Auflagen ergeben (z.B. Schnittzeitpunkt, Düngeverzicht, Heuwerbung) nicht gefördert werden. In jedem Fall sollten Bewirtschafter bei der Landwirtschaftsverwaltung angeben (Prüfpunkt im Antragsformular der Agrarumweltmaßnahmen), dass es sich um eine Ausgleichsfläche handelt.

C.6 Weitergabeverpflichtung bei Veräußerung des Ausgleichsgrundstücks

Bei einer Grundstücksveräußerung sind dem Rechtsnachfolger die vorstehenden Pflichten zu übertragen. Reallast, beschränkt persönliche Dienstbarkeit und Duldungsverpflichtung sind zu Gunsten des Freistaates Bayern vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde bzw. durch die Naturschutzverwaltung grundbuchamtlich zu sichern.

Umsetzungsbeginn:

Die zuvor beschriebene Bewirtschaftungsweise / Herstellung der Ausgleichsflächen ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung (bzw. in Benutzungnahme) der Erschließungsstraße herzustellen.

C.7 Pflanzliste

K. 2 – Streuobstwiese

Auswahlliste zu gebietseigenen Obstbäumen (Hochstamm 2 x v., 180-200cm, StU 12-14):

Äpfel:

'Kaiser Wilhelm'
'Welschinsler'
'Topaz'
'Fromms Goldrenette'

'Gravensteiner'
'James Grieve'
'Maschanker'
'Schmidtbergers Winterrenette'

Birnen:

'Gellerts Butterbirne'
'Gute Graue'
'Katzenkopf'

1.4.3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Kompensation Bezeichnung	Fläche	Bestand	Ziel	Aufwertung	WP	Ziel
K.1	1.960 qm	2	12	10	19.600	G 214
K.2	1.061,9 qm	2	12	10	10.196	B 441
Summe					29.796	
				Deckung	-3,3	

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von **29.792,7 Punkten** ist dadurch vollständig kompensiert.

1.5 Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring

1.5.1 Standortwahl

Die Gemeinde Erlbach hat im Vorfeld der Planung Standorte bzw. Varianten für die Errichtung eines Gewerbegebietes eruiert (siehe „Standortuntersuchung Gewerbegebiet Erlbach“ vom 06.09.2021). Auf Basis der Ergebnisse der Untersuchung wurde der Standort gewählt.

Die Gemeinde erachtet den Standort des geplanten Gewerbegebietes für die Umwelt als den verträglichsten Standort (ungeachtet der sonstigen technischen Anforderungen).

Für die Wahl des Standortes spricht außerdem:

- Verfügbarkeit der Fläche
- Technische Eignung auf Grund von Hangneigung und Exposition
- Anschluss an bestehende Erschließungsstraßen, gute Verkehrsanbindung (Bundesstraße B 588)

- Lage außerhalb von Schutzgebieten sowie (wasser-)sensiblen Bereichen
- Fehlen von naturschutzfachlich bedeutsamen Vegetations-/Lebensraumstrukturen

Eine weitere Abwägung ist innerhalb der Begründung des Bebauungsplans bzw. der im Vorfeld erstellten Standortuntersuchung dargelegt.

1.5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort für das geplante Gewerbegebiet von vorne herein ausgeschlossen und geeignete Flächen, entsprechend der gesetzlichen Anforderungen und Entwicklungsprogramme eruiert. Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

1.5.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Nach § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden die Gemeinden zu unterrichten, sofern und soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Eine Planung der Überwachung orientiert sich an den jeweils betroffenen Schutzgütern und Wirkfaktoren. Die getroffenen Festsetzungen lassen nach derzeitigem Planungsstand keine erheblichen Umweltauswirkungen (wie Lärm, Artenschutz) erwarten.

Bei jeder baulichen Maßnahme soll die Einhaltung und Wirksamkeit der Festsetzungen und Maßnahmen der Grünordnung von der Gemeinde Erlbach und / oder dem Planfertiger überprüft werden.

1.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Errichtung des Gewerbegebietes nördlich vom Ortsteil Schöfthenhub, Gemeinde Erlbach, erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Bauland. Damit trägt die Gemeinde der Nachfrage von Ortsansässigen nach Gewerbegrund Rechnung und wirkt einer zu befürchtenden, ungünstigen Bevölkerungsentwicklung entgegen, unter anderem durch die Schaffung von Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet. Das geplante Gewerbegebiet (GE) wurde durch eine Standortuntersuchung im Vorfeld als am besten geeignet eruiert. Da dabei das vorgegebene Anbindegebot gemäß LEP Bayern nicht eingehalten werden kann, ist für die geplante Entwicklung eine Ausnahmegenehmigung erforderlich.

Innerhalb des Planungsgebiets liegen eine Aufschüttungsfläche sowie landwirtschaftliche Flächen. Bei Letzteren handelt es sich um intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen, dabei überwiegend Ackerland. Die Verkehrsanbindung über die bestehende Bundesstraße B 588 wird als günstig für den Standort als Gewerbegebiet erachtet. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorliegende Planung. Im Rahmen der Planung werden neue Lebensräume geschaffen, schädigende Auswirkungen für Flora und Fauna minimiert und das Planungsgebiet durch festgesetzte Pflanzungen in die Landschaft eingebunden. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden außerhalb des Vorhabensbereiches ausgeglichen. Nach derzeitigem Planungsstand werden die vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Mensch/Lärm: Ein Lärmschutzgutachten liegt vor.

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Fläche	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Mittel
Mensch / Immissionen	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Mittel	Mittel
Arten und Lebensräume	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel
Boden / Geologie	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel
Wasser	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Klima/Luft	Gering/Mittel	Mittel	Mittel	Mittel
Landschaftsbild	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Mittel
Kultur- / Sachgüter	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering

F. Breinl

.....
Erste Bürgermeisterin
Monika Meyer

.....
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.