



Markt Arnstorf



Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

BBP GI „Gewerbepark Kollbachtal“

Markt Arnstorf
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

Begründung mit Umweltbericht

Entwurfssfassung vom 13.08.2019

COPLAN AG, Eggenfelden
Dipl.-Ing.(FH) Landschaftsarchitektur, Felicitas Kurmis

Projekt-Nr. 33649



Entwurf

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

BBP GI „Gewerbepark Kollbachtal“

Markt Arnstorf

<p>Entwurfsverfasser:</p> <p>COPLAN AG Hofmark 35, 84307 Eggenfelden</p> <p>Eggenfelden, 13.08.2019</p>  <p>..... Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarch., F. Kurmis</p>	<p>Bauherr:</p> <p>Marktplatz 8, 94424 Arnstorf</p> <p>Arnstorf, 13.08.2019</p> <p>..... 1. Bgm., A. Sittinger</p>
---	---



Begründung mit Umweltbericht

Markt Arnstorf

Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

Inhaltsverzeichnis

1	BEGRÜNDUNG	1
1.1	Anlass, Grundsatzziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	1
1.2	Auswahl des Planungsbereiches.....	2
1.3	Planungsrechtliche Voraussetzungen (siehe auch Begründung und Umweltbericht zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Arnstorf).....	2
1.3.1	Baugebietsausweisung	2
1.3.2	Ziele übergeordneter Planungen - Kurzzusammenfassung	2
1.4	Beschreibung des Planungsgebietes.....	3
1.4.1	Lage	3
1.4.2	Größe.....	4
1.4.3	Beschaffenheit	5
1.5	Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	5
1.5.1	Ziele und Zweck der Planung	5
1.5.2	Flächenübersicht	6
1.6	Städtebauliches Konzept.....	6
1.6.1	Erschließungs- und Bauungskonzept	7
1.6.2	Ver- und Entsorgungskonzept.....	7
1.6.3	Immissionen- und Emissionen	9
1.6.4	Wasserwirtschaftliche Belange	11
1.6.5	Altlasten	11
1.6.6	Denkmalschutz.....	11
1.6.7	Anbauverbotszonen entlang von Straßen.....	11
1.7	Gestalterische Ziele der Grünordnung.....	12
1.7.1	Gestalterische Ziele im öffentlichen Raum	12
1.7.2	Private Grundstücksflächen	12
1.8	Artenschutzrechtliche Belange.....	13
1.8.1	Artenschutz allgemein.....	13



Begründung mit Umweltbericht

Markt Arnstorf

Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

1.8.2	Umweltverträglichkeitsprüfung	13
2	UMWELTBERICHT	15
2.1	Einleitung	15
2.1.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	15
2.1.2	Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	15
2.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	16
2.2.1	Geologie, Boden	16
2.2.2	Wasser	17
2.2.3	Luft und Klima	19
2.2.4	Arten und Lebensräume	20
2.2.5	Mensch (Erholung und Lärm)	22
2.2.6	Landschaftsbild	23
2.2.7	Kultur- und Sachgüter	25
2.2.8	Wechselwirkungen und Summenwirkungen bei Durchführung der Planung	25
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)	26
2.3.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (aus Festsetzungen und Grünordnung), Maßnahmen zum Artenschutz (Resultat aus saP) und Aufwertungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	26
2.3.2	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	27
2.3.3	Ausgleich	30
2.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	30
2.5	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	30
2.6	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	31
2.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	31



Begründung mit Umweltbericht

Markt Arnstorf

Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Raumstrukturkarte, Regionalplan Landshut (13); Stand 2007 (veraltete Daten).....	3
Abbildung 2: Auszug aus der Strukturkarte des LEP, Stand 18.10.2017	3
Abbildung 3: Ausschnitt aus Webkarte, Bayernatlas, Stand 2018	4
Abbildung 4: Flurstückskarte mit Lage des geplanten Gewerbeparks Kollbachtal	5
Abbildung 5: Übersicht der zu bilanzierenden Fläche.....	29

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Aufstellung der Ausgleichsflächen	30
Tabelle 2: Zusammenfassung der Schutzgüterbewertung.....	31



Begründung mit Umweltbericht

Markt Arnstorf

Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

1 BEGRÜNDUNG

1.1 Anlass, Grundsatzziel und Zweck des Bebauungsplanes

Auf Grund der hohen Nachfrage in beiden Gemeindegebieten plant der Markt Arnstorf die Errichtung eines Gewerbeparks. Hierzu wurde eine Machbarkeitsstudie aufgestellt, die die möglichen Potentialflächen für Industrie und Gewerbe untersuchen sollte.

Da sich die Nachfrage an Industriefläche bei Aufstellung der Machbarkeitsstudie bereits schon auf ca. 7,5 ha belief, wurde nach einer ca. 11 ha großen Fläche gesucht, um den Bedarf (Interessenten heimischer Betriebe) auch zukünftig decken zu können. Folgende Bauwerber sind bislang angemeldet:

Im Hinblick auf Wirtschaft, Umweltschutz und Nachhaltigkeit wurden mit Hilfe der entsprechenden und maßgebenden Planungsinstrumente Leitziele erstellt:

- LZ 1 Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes
- LZ 2 Einhaltung und Umsetzung umweltschutzrechtlicher Belange
- LZ 3 Förderung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung

Natürlich bedingte Restriktionen (nicht veränderbare Gegebenheiten), durch welche die Handlungsmöglichkeit beeinflusst wird, wurden ebenfalls berücksichtigt und zur Bewertung der Potentialflächen herangezogen.

Das Ergebnis liefert eine Fläche mit ca. 11,1 ha, die den Kriterien der Leitziele entspricht und gleichzeitig den Grundvoraussetzungen aus Interessentensicht gerecht wird:

- Fl.-Nr. 626 (T), 631 (T), 634 (T), 636 (T), 637, 638, 646 (T), 647 (T), 648 (T), 655 (T), Gmkg. Hainberg, Gemeinde Arnstorf- Weilnbach

Im südöstlichen Gemeindegebiet des Marktes Arnstorf – Weilnbach soll die im Geltungsbereich dargestellte, derzeit für landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesene Fläche, nun zum einen in Industriegebietsfläche, zum anderen in Teilbereichen in Gewerbegebietsfläche, umgewandelt werden.

Der Marktgemeinderat Arnstorf hat deshalb in seiner Sitzung am 10.04.2017 und 10.08.2017 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes GI „Gewerbepark Kolblachtal“ beschlossen. Der Geltungsbereich wird als Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO und Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Hierzu wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung sowie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 16.08.-17.09.2018 gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Am 13.08.2019 wurde nun der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB veranlasst.

Mit der Ausweisung des Gewerbeparks kommt der Markt Arnstorf der aktuellen Nachfrage nach Bauwerbern nach.



Begründung mit Umweltbericht

Markt Arnstorf

Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

1.2 Auswahl des Planungsbereiches

Es wurden alternative Entwicklungsräume für ein Industriegebiet untersucht. Hierzu wird auf den Erläuterungsbericht der interkommunalen Machbarkeitsstudie GE/GI vom 22.02.2018 für die Gemeinden Markt Arnstorf und Roßbach verwiesen. Das Ergebnis der Studie zeigt deutlich, dass unter den gegebenen Umständen keine Alternative vorhanden ist.

Der vorliegende Planungsbereich wurde daher aus folgenden Gründen gewählt:

- Fläche steht direkt zur Verfügung und kann den Bedarf der Nachfrage sofort decken.
- Ideale Verkehrsanbindung: das erhöhte Verkehrsaufkommen kann direkt auf die Bundes- und Staatsstraße geleitet werden.
- Das Vorhaben lässt sich gut mit den Schutzgütern vereinbaren.
- Gute Erreichbarkeit der Fläche.
- Keine Nähe zu Ortskern und Erholungsgebieten.

All diese Kriterien werden durch den Standort erfüllt. Daher ist der Standort der geplanten Fläche wegen seiner Lage im Gemeindegebiet und seiner geringen Umweltauswirkungen als optimal zu bewerten.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen (siehe auch Begründung und Umweltbericht zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Arnstorf)

1.3.1 Baugebietsausweisung

Wie bereits auf Flächennutzungsplanebene beleuchtet, ist der Geltungsbereich des Planungsgebietes im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Arnstorf als landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker und Grünland) ausgewiesen.

Derzeit wird im Parallelverfahren die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt und die Fläche als Industrie- und Gewerbegebiet dargestellt.

1.3.2 Ziele übergeordneter Planungen - Kurzzusammenfassung

Die Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben werden in der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes detailliert aufgezeigt und beschrieben.



Begründung mit Umweltbericht

Markt Arnstorf

Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

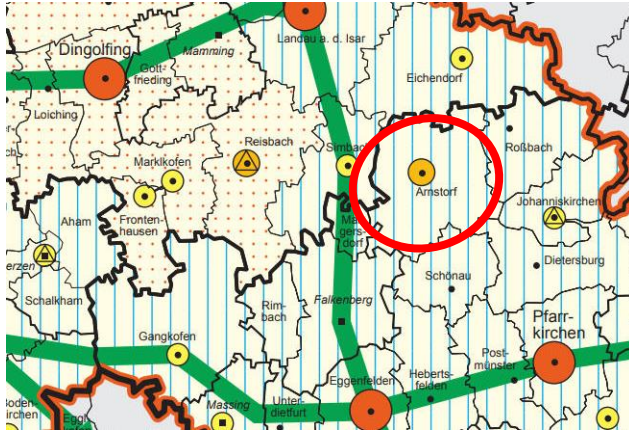


Abbildung 1: Ausschnitt Raumstrukturkarte, Regionalplan Landshut (13); Stand 2007 (veraltete Daten)

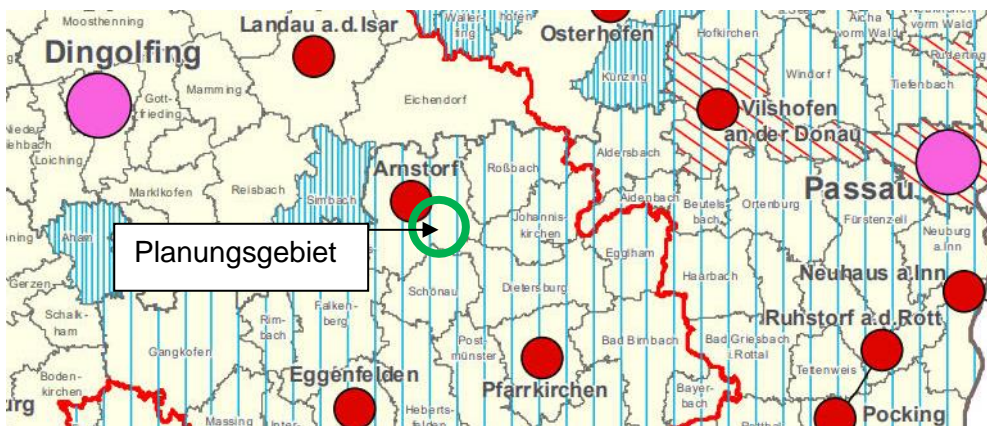


Abbildung 2: Auszug aus der Strukturkarte des LEP, Stand 18.10.2017

In den Unterlagen des regionalen Planungsverbandes Landshut wird der Markt Arnstorf dem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, zugeordnet (vgl. Abb. 1). Laut Landesentwicklungsprogramm Bayern in einem allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Der Markt Arnstorf bildet dabei ein wichtiges Mittelzentrum für die umliegend wohnende Bevölkerung dieser Region (vgl. Abb. 2).

Detaillierte Begründung siehe auf Flächennutzungsplanebene – 37. Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren).

1.4 Beschreibung des Planungsgebietes

1.4.1 Lage

Der Markt Arnstorf ist der größte Markt des Landkreises Rottal-Inn und liegt davon in nördlicher Richtung. Der Ortsteil Weilnbach liegt südöstlich im Gemeindegebiet von Arnstorf.

Durch die Staatsstraße St 2112 ist man gut an den überörtlichen Verkehr angeschlossen und befindet sich nur ca. 19 km von Pfarrkirchen, 24 km von Eggenfelden und 25 km von Landau a. d. Isar entfernt. Zu den Städten Vilshofen a. d. Donau, Dingolfing, Deggendorf, Passau und Landshut sind es zwischen 35 und 60 km.



Begründung mit Umweltbericht Markt Arnstorf

Behördenplan „Gewerbepark Kollbachtal“

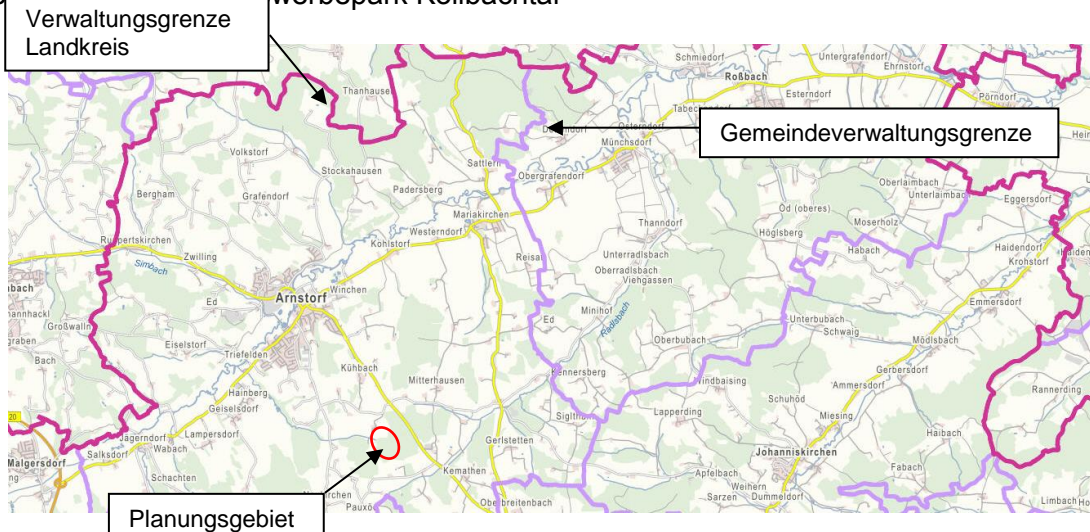


Abbildung 3: Ausschnitt aus Webkarte, Bayernatlas, Stand 2018

1.4.2 Größe

Die vorliegende Planung umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 11,1 ha mit folgenden Flurstücken in der Gemarkung Hainberg, Markt Arnstorf – Ortsteil Weilnbach:

- 626 (T),
- 631 (T),
- 634 (T),
- 636 (T),
- 637,
- 638,
- 646 (T).
- 647 (T),
- 648 (T),
- 655 (T).

Vgl. Abb. 4



Begründung mit Umweltbericht

Markt Arnstorf

Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“



Abbildung 4: Flurstückskarte mit Lage des geplanten Gewerbeparks Kollbachtal

1.4.3 Beschaffenheit

Die geplante Fläche wird aktuell als Landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Das innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 11,1 ha. Die mittlere Höhe liegt bei ca. 440 m ü. NN. Die ausgewiesenen Flächen befinden sich überwiegend in Hang geneigtem Gelände. Vom höchsten Punkt zum niedrigsten Punkt Richtung Norden / Nordwesten fällt das Gelände von ca. 450 m ü. NN auf 435 m ü. NN, zum niedrigsten Punkt Richtung Süden / Südwesten auf ca. 430 m ü. NN.

1.5 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

1.5.1 Ziele und Zweck der Planung

Der Markt Arnstorf beabsichtigt ein Industriegebiet (GI nach § 9 BauNVO) und in Teilbereichen ein Gewerbegebiet (GE nach § 8 BauNVO) auszuweisen. Dabei kommen sie gemeinsam der aktuellen Nachfrage nach Bauwerbern nach.



Begründung mit Umweltbericht
Markt Arnstorf
Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

1.5.2 Flächenübersicht

Überschlägige Ermittlung

<u>1. Öffentliche Flächen</u>			
Straßenverkehrsfläche einschl. Bankett	6.843 m ²	=	6,2%
Pflegeweg	335 m ²	=	0,3 %
Einmündung Bestandsweg	16 m ²	=	0,01 %
Öffentliche Grünflächen	2.300 m ²	=	2,1 %
Ausgleichsfläche Nr. 1	14.000 m ²	=	12,6 %
Öffentliche LKW- und PKW-Parkplätze	1.582 m ²	=	1,4 %
Öffentliche Flächen gesamt	25.076 m²	=	22,6%
<u>2. Private Flächen, Industriegebiet</u>			
Gewerbegebiet Bestand	7.801 m ²	=	7,0 %
Parzelle 1	2.500 m ²	=	2,3%
Parzelle 2	10.000 m ²	=	9,0%
Parzelle 3	19.000 m ²	=	17,1%
Parzelle 4	42.695 m ²	=	38,5%
Parzelle 5	3.910 m ²	=	3,5%
	85.906 m²	=	77,4%
<u>Geltungsbereich gesamt</u>	110.982 m²	=	100,0%

1.6 Städtebauliches Konzept

Ziel des städtebaulichen Konzeptes soll eine ressourcenschonende und klimaneutrale, zeitgemäße Entwicklung des geplanten Industrie- und Gewerbegebietes sein, welches nach § 8 und 9 BauNVO im Ortsteil Weilnbach ausgewiesen wird.

Im Bebauungsplan werden Vorgaben zum Erscheinungsbild, zur Aufenthaltsqualität und zum Gebäude- und Flächenmanagement festgesetzt (Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Baugrenzen, Grünflächen und Bepflanzungen).



Begründung mit Umweltbericht

Markt Arnstorf

Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

Durch die bestehende Verkehrsinfrastruktur (unmittelbarer Anschluss an die Staatsstraße St 2112), ist eine sehr kurze Anbindung an den übergeordneten Verkehr sichergestellt. Das erhöhte Verkehrsaufkommen kann demnach direkt auf die Bundes- und Staatsstraßen geleitet werden.

Mit dem Gesamtkonzept kommt der Markt Arnstorf den dringenden Nachfragen nach baureifen Grundstücken für Industrie/Gewerbe entgegen.

1.6.1 Erschließungs- und Bebauungskonzept

Die Erschließung des Gewerbeparks ist nach Osten über die Pfarrkirchener Straße (St 2112) geplant. Der Ausbau der Zufahrt zum Gewerbepark und der betroffenen Gemeindestraße, aufgrund des zunehmenden LKW-Verkehrs, ist bereits angedacht.

1.6.1.1 Innere Erschließung

Die einzelnen Parzellen werden über die neu geplante Erschließungsstraße (Breite 7,00m) erschlossen. Die Verkehrsfläche wird als Ringstraße ausgebildet, um die uneingeschränkte Durchgängigkeit sowohl für den LKW- und PKW Verkehr, als auch für Müllfahrzeuge, Schneeräumer etc. zu gewährleisten.

1.6.1.2 Ein- und Ausfahrten

Die Ein- und Ausfahrten der einzelnen Grundstücke sind von der Erschließungsstraße her vorgesehen (s. Planliche Festsetzungen, Punkt 4 „Verkehrsflächen“).

1.6.1.3 Bebauung

Um der breiten Palette der bereits bekannten Anfragen von Interessenten gerecht zu werden, wurde das Baugebiet in die jeweils gewünschten Grundstücksgrößen aufgeteilt:

Industriegebiet:

Parzelle 1:	gesamt 2.500 m ²	davon bebaubar: 2.000 m ²
Parzelle 2:	gesamt 10.000 m ²	davon bebaubar: 8.000 m ²
Parzelle 3:	gesamt 19.000 m ²	davon bebaubar: 15.200 m ²
Parzelle 4:	gesamt 42.695 m ²	davon bebaubar: 34.156 m ²

Gewerbegebiet:

Parzelle 5:	gesamt 3.910 m ²	davon max. bebaubar 2.346 m ²
-------------	-----------------------------	--

1.6.2 Ver- und Entsorgungskonzept

1.6.2.1 Versorgungsleitungen

Oberirdische Leitungen und Verkabelungen sind wegen der nachhaltigen Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht zugelassen (s. textliche Hinweise, Punkt 3).

1.6.2.2 Wasserversorgung

Der Markt Arnstorf, Ortsteil Weilnbach, ist an die Zentrale Wasserversorgung des Marktes Arnstorf angeschlossen. Derzeitige Erkenntnisse: Das Baugebiet kann an die bestehenden Versorgungsleitungen angeschlossen werden. Die Löschwasserversorgung ist ebenfalls gesichert.



Begründung mit Umweltbericht

Markt Arnstorf

Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

1.6.2.3 Stromversorgung

Die Versorgung des Planungsgebiets ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gewährleistet.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5m rechts und links der Trassenachse.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Zu beachten sind die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

1.6.2.4 Telekommunikation

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz ist durch Leitungen der Telekom AG gewährleistet.

1.6.2.5 Erdgasversorgung

Bisher kein Anschluss vorhanden.

1.6.2.6 Fernwärme

Bisher kein Anschluss vorhanden.

1.6.2.7 Abfallbeseitigung und Wertstoffsammlung

Die Müllabfuhr und Entsorgung ist auf Landkreisebene zentral geregelt und damit gesichert.

1.6.2.8 Schmutz- und Niederschlagswasser

Grundsätzlich benötigen Gewerbe- und Industriebetriebe, die ihr Niederschlagswasser über eine Sickermulde beseitigen oder in ein oberirdisches Gewässer einleiten wollen, eine Erlaubnis. Grundlage für den Bau der notwendigen Abwasseranlage (Versickerungsmulde, Retentionsbecken usw.) und deren Bemessung sind die ATV Merkblätter A 138 (DWA-A 138 Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vom April 2005) und A 117 (DWA-A 117 Arbeitsblatt DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ vom April 2006) zu beachten.

Derzeit ist im geplanten Industriegebiet ein Trennsystem vorgesehen. Die Abwasserentsorgung soll damit über geplante Schmutzwasserleitungen zur Kläranlage Arnstorf erfolgen.

Nicht verschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten Flächen ist auf den jeweiligen Baugrundstücken, über bauseits eingebaute Regenrückhalteeinrichtungen, aufzufangen und – soweit möglich – zu versickern. Aufgrund der Beschaffenheit des Baugrunds (vgl. Geotechnischer Bericht vom 22.05.2019) ist eine umfangreiche Versickerung voraussichtlich nicht möglich. Überschüssiges Niederschlagswasser wird über gesonderte Kanäle den vorgesehenen Regenrückhaltebecken zugeleitet (nordwestlich = kleineres Becken und südwestlich = größeres Becken). Das bedeutet, dass das anfallende Niederschlagswasser über Retentionsanlagen in Form von Erdbecken im Südwesten und Nordwesten zurückgehalten und gedrosselt in den Weilnbach abgeleitet wird. Diese Erdbecken werden mit Absetzbecken kombiniert und dienen als Puffer vor Einleitung in den Weilnbach, um das anfallende Niederschlagswasser im Gewerbepark schadlos beseitigen zu können.



Begründung mit Umweltbericht

Markt Arnstorf

Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

Somit wird ein wasserwirtschaftlich-ökologischer und schadloser Umgang mit Niederschlagswasser gewährleistet.

Die Vorbehaltsflächen sind in den Planunterlagen ersichtlich. Zusätzlich ist jeweils ein Absetzbecken zur Vorreinigung des Abwassers vorgesehen.

Für die Dimensionierung der Becken wurde ein 5-jähriges Regenereignis angenommen.

Einzugsflächen Gewerbepark Kollbachtal - RRB Süd

Regeneinzugsfläche:	Fläche AE		Abflussbeiwert [psi]	Fläche Ared	
	[m ²]	[ha]		[m ²]	[ha]
Parzelle 3 (GI 1.1)	19.000	1,900	0,80	15.200	1,520
Parzelle 4 (GI 1.2)	42.695	4,270	0,80	34.156	3,416
Parkplatz	1.582	0,158	0,75	1.187	0,119
Straßenfläche	3.422	0,342	0,90	3.079	0,308
Grünflächen steil	6.528	0,653	0,10	653	0,065
Einzugsgebiet Industriegebiet	73.227	7,323			5,427

Einzugsflächen Gewerbepark Kollbachtal - RRB Nord

Regeneinzugsfläche:	Fläche AE		Abflussbeiwert [psi]	Fläche Ared	
	[m ²]	[ha]		[m ²]	[ha]
Parzelle 1 (GI 3)	2.500	0,250	0,80	2.000	0,200
Parzelle 2 (GI 2)	10.000	1,000	0,80	8.000	0,800
Parzelle 5 (GE 1.1)	3.910	0,391	0,80	3.128	0,313
Straßenfläche	3.422	0,342	0,90	3.079	0,308
Grünflächen steil	2.300	0,230	0,10	230	0,023
Einzugsgebiet Industriegebiet	22.132	2,213			1,644

Das notwendige Rückhaltevolumen des RRB Süd ergibt sich nach DWA A117 zu 2.628 m³ bei einer Fläche des Absetzbeckens von 120 m². Das Regenwasser wird dann gedrosselt in den Weilnbach (A_E = 0,31 km², MQ = 3,0 l/s) eingeleitet. Das notwendige Rückhaltevolumen des RRB Nord ergibt sich nach DWA A117 zu 650 m³ bei einer Fläche des Absetzbeckens von 40 m². Das Regenwasser wird dann gedrosselt in den Graben zum Weilnbach (A_E = 0,17 km², MQ = 1,5 l/s) eingeleitet.

Im Zuge der Erschließungsplanung ist eine wasserrechtliche Genehmigung für die Einleitung in Oberflächengewässer für das gesamte Gebiet zu beantragen.

1.6.3 Immissionen- und Emissionen

Nach § 1 BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessen zu berücksichtigen.



Begründung mit Umweltbericht

Markt Arnstorf

Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

1.6.3.1 Immissionsschutz (Einwirkungen von außen auf das Plangebiet)

Schallschutz:

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft von unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro „hook farny ingenieure“ aus Landshut zum Datum vom 28.06.2019 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in der Form von maximal zulässiger Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691:2006-12 auf den gesamten, gewerblich/industriell nutzbaren Flächen festgesetzt werden. Die Festsetzung der Kontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereiches (Gliederung). Sie soll sicherstellen, dass die an den maßgeblichen Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft jeweils anzustrebenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 eingehalten bzw. unterschritten werden.

Auf eine Anhebung der Emissionskontingente bis hin zur Ausschöpfung der verfügbaren Planwerte wurde bewusst verzichtet, da die in diesem Fall möglichen Kontingente in einer Größenordnung liegen würden, wie sie selbst für emissionsträchtige Industrie- oder Sondergebiete als sehr hoch einzustufen wären. Derart hohe Kontingente werden von üblichen gewerblichen/industriellen Nutzungen erfahrungsgemäß nicht benötigt, weshalb von einer entsprechenden Festsetzung abgesehen wurde. Den verschiedenen Parzellen im Geltungsbereich wurden so hohe Emissionskontingente zugestanden, dass die resultierenden Immissionskontingente die in einem Dorfgebiet anzustrebenden Orientierungswerte an den maßgeblichen Immissionsorten im Nordwesten im Weiler Hinterholzen um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Auf diesem Wege werden angemessene Pegelreserven für eine gegebenenfalls langfristig geplante Erweiterung des Gewerbeparks frei gehalten. Weiterhin ist in Anlehnung an Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm im Regelfall davon auszugehen, dass der Immissionsbeitrag der Bauquartiere im Hinblick auf den Gesetzestext als nicht relevant anzusehen ist.

Somit sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

Das neue Industrie- und Gewerbegebiet liegt nicht im direkten Einwirkungsbereich von lärmemittierenden Anlagen. Derartige potenzielle Lärmquellen sind nicht bekannt. Eine diesbezüglich unzulässige Einwirkung auf das Plangebiet ist deshalb nicht zu befürchten.

Die Staatsstraße St 2112 liegt in ca. 250 m Entfernung, ist aber durch den vorgelagerten Waldabschnitt zum Baugebiet größtenteils abgeschirmt und wird deshalb als nicht störend angesehen.

Geruch-/ Staubschutz:

Das Planungsgebiet ist zum einen von Ackerflächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, zum anderen von Waldgebieten umgeben. Zeitweise auftretende Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen im Zuge der Landbewirtschaftung können daher nicht ausgeschlossen werden (s.a. Umweltbericht).

1.6.3.2 Emissionsschutz (Auswirkungen des Baugebietes auf das nähere Umfeld)

Vom Planungsgebiet ausgehende unverträgliche Wirkungen auf das nähere Umfeld sind im Hinblick auf die zulässige Art der Nutzung (Gewerbe/Industrie) zu erwarten und wurden deshalb in einem Schallschutzgutachten näher betrachtet. Siehe hierzu das schalltechnische Gutachten des Sachverständigenbüro „hook farny ingenieure“ aus Landshut zum Datum vom 28.06.2019.



Begründung mit Umweltbericht

Markt Arnstorf

Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

1.6.4 Wasserwirtschaftliche Belange

1.6.4.1 Hang-, Schicht- und Grundwasser

Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch den jeweiligen Grundstückseigentümer eigenverantwortlich zu treffen. Für Unterkellerungen wird deshalb empfohlen, dichte und auftriebssichere Wannen auszubilden. Für das Um- bzw. Ableiten oder Wiederversickern von Schichtwasser während der Bauphase ist eine wasserrechtliche Erlaubnis, im vereinfachten Verfahren, erforderlich. Eine vorherige Abstimmung mit der fachkundigen Stelle am Landratsamt Rottal-Inn wird empfohlen.

1.6.4.2 Oberflächengewässer

Im Südwestlichen sowie nördlichen Bereich des Baugebietes befinden sich wassersensible Bereiche.

1.6.5 Altlasten

Es liegen keine Informationen zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen, Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc. im Plangebiet vor.

1.6.6 Denkmalschutz

Nach jetzigem Kenntnisstand sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Bodendenkmäler bekannt.

In der näheren Umgebung, nördlich von Weilnbach, können zwei Bodendenkmäler und ein Baudenkmal in Kühbach genannt werden:

- Bodendenkmal D-2-7442-0063: Siedlung des Jung- oder Spätneolithikums sowie karolingisch-ottonischer Zeitstellung.
- Bodendenkmal D-2-7443-0098: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Johannes d. Täufer von Kühbach mit aufgelassenem Friedhof.
- Baudenkmal D-2-77-111-70: Kath. Filialkirche St. Johannes der Täufer, Saalkirche mit Dachreiter, Langhaus im Kern 13. Jh., Chor 1. Hälfte 15. Jh.; mit Ausstattung.

Nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

1.6.7 Anbauverbotszonen entlang von Straßen

Gemäß den Richtlinien für den passiven Schutz an Straßen – RPS, Kapitel 3.3 „Äußerer Fahrbahnrand“, sind nicht verformbare flächenhafte Hindernisse und punktuelle nicht verformbare Einzelhindernisse unzulässig. Die gesetzlichen Grundlagen bilden Art. 23 und 24 BayStrWG.



Begründung mit Umweltbericht

Markt Arnstorf

Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

1.7 Gestalterische Ziele der Grünordnung

1.7.1 Gestalterische Ziele im öffentlichen Raum

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die gemeindliche Abwägung aller öffentlichen und Privaten Belange einzubeziehen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB).

Im integrierten Grünordnungsplan sind detaillierte grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) bezüglich Art und Lage bzw. Umfang der Begründung verbindlich festgelegt.

Im Geltungsbereich wird ein öffentlicher Parkplatz ausgewiesen. Hier wird je 5 PKW-Stellplätze/ je 2 LKW-Stellplätze ein heimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen festgesetzt.

Der Ortsrand an der westlichen Seite des Geltungsbereichs ist mit einer mindestens zweireihigen, ortstypischen, naturnahen Hecke (z.B. mit Wildrosen, Hasel) mit Baumbesatz anzulegen, um eine Ortsrandeingrünung des Gewerbe-parks sicherzustellen.

Die Pflanzliste für die Baum- und Strauchauswahl sowie weitere Gestaltungselemente/Festsetzungen sind im Bebauungsplan beschrieben.

1.7.2 Private Grundstücksflächen

1.7.2.1 Allgemein

Die Festsetzungen auf den privaten Grundstücksflächen über Art und Ausführung der Begründung sollen Mindeststandards für eine ökologisch und gestalterisch positive Durchgrünung erfüllen und eine verträgliche Integration der Bebauung gewährleisten, jedoch wird hier bewusst auf weitergehende Bindungen verzichtet.

Auf den einzelnen Parzellen ist grundsätzlich erwünscht, dass die Bauwerber ihre Grundstücke mit den in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgelisteten, autochthonen Gehölzen eingrünen. Standortgerechte Ziergehölze zu pflanzen ist ausschließlich im gebäudenahen Bereich erlaubt.

In den Festsetzungen wird die Stückzahl der zu pflanzenden Bäume je Parzelle angegeben.

Die genauen Baumstandorte werden jedoch erst bei der Ausführungsplanung festgelegt.

Zudem wird je 5 PKW-Stellplätze/ je 2 LKW-Stellplätze ein heimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen festgesetzt.

Die Pflanzliste für die Baum- und Strauchauswahl sowie weitere Gestaltungselemente/Festsetzungen sind im Bebauungsplan beschrieben.

Je Gebäude sind zwei Seiten – hiervon mindestens eine lange Seite – mit Fassadenbegrünung, oder alternativ mit Holzverkleidung zu gestalten. Diese Maßnahme soll das Landschaftsbild wieder verbessern. Daher ist auf die Ausrichtung der Fassadengestaltung zu achten und die Seiten zu begrünen, welche von Fern her sichtbar sind.

Bei Vorlage der Baupläne ist auch ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die vorgeschriebene GRZ sowie grünordnerischen Vorgaben nachweist.

Da der Geltungsbereich östlich und südlich von Waldflächen eingerahmt wird, besteht lediglich eine Einsehbarkeit in nördlicher und westlicher Richtung. Diese wird jedoch mit einer entsprechenden Eingrünung unterbunden.



Begründung mit Umweltbericht

Markt Arnstorf

Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

1.7.2.2 Parzellen 1 – 3

Innerhalb des Planungsgebietes, im Bereich der Parzellen 1 bis 3, sind private Heckenstreifen als Trenngrün vorgesehen. Diese sind als ortstypische naturnahe Hecke (z.B. mit Wildrosen, Hasel) mit Baumbesatz anzulegen, um eine ordnungsgemäße Ein- und Durchgrünung sicherzustellen. Das Trenngrün liegt zwischen den einzelnen Parzellen und ist je Grundstücksseite mit einer zweireihigen Hecke in 3 m Breite, sowie einem Baum alle 10 m, zu verwirklichen. Pflanzverband 1,5 m auf 1,5 m. Somit ergibt sich bei aneinander grenzenden Parzellen eine 6 m breite Hecke mit Baumbesatz. Die zu pflanzenden Bäume können innerhalb der Hecke, entlang der Straße als Straßenbegleitgrün (alle 10 m ein Baum, bei Ein-/Ausfahrten Abstand von max. 15 m) oder innerhalb sonstiger Grünflächen gepflanzt werden.

1.7.2.3 Parzelle 4

Innerhalb der Parzelle 4 ist ein Grünstreifen im Bereich der Baumfallgrenze (ca. 6.528 m²) vorgesehen.

Die zu pflanzenden Bäume können entlang der Straße als Straßenbegleitgrün (alle 10 m ein Baum, bei Ein-/Ausfahrten Abstand von max. 15 m) oder in sonstige Grünflächen gepflanzt werden.

1.8 Artenschutzrechtliche Belange

1.8.1 Artenschutz allgemein

Das Planungsgebiet ist insgesamt, aufgrund seiner landwirtschaftlichen Nutzung, nicht mit Bäumen und Sträuchern begrünt. Im Anschluss an den Geltungsbereich befinden sich im Osten / Südosten Waldbestände. Nach Überprüfung des Arten- und Biotopschutzprogrammes, sowie derzeit bekannter ASK-Daten sind keine artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten im Geltungsbereich/direkt umliegend bekannt (siehe auch Ergebnisse der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Durch die Erstellung einer speziell artenschutzrechtlichen Untersuchung (saP) von G+S Team Umwelt Landschaft in Zusammenarbeit mit Diplom-Biologen W. Kaiser (Büro percas) (Stand, 01.04.2019), wurden Vermeidungsmaßnahmen bezüglich Insekten-, Amphibien- und Fledermausschutz erarbeitet. Diese wurden in einem erstellten Ausgleichsflächenplan sowie in den Festsetzungen eingearbeitet.

1.8.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine erste Untersuchung zur Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchgeführt.

Eine Liste für Vorhaben, die nach § 1 Absatz 1 Nummer 1 UVPG in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes fallen, ist in Anlage 1 – Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ zu finden.

Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um ein Bauvorhaben (Anlage 1, Nummer 18).

Als weitere Spezifizierung handelt es sich nach Nummer 18.5 um den Bau einer Industriezone für Industrieanlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan (Bauen im Außenbereich) aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² (Anlage 1, Nummer 18.5.2).

Wie oben bereits dargestellt, summiert sich die Gesamtfläche auf 110.982 m². Mit der vorgegebenen Grundflächenzahl GRZ = 0,8 ergibt sich somit eine maximale Grundflächengröße von 88.786 m².



Begründung mit Umweltbericht

Markt Arnstorf

Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

Somit ergibt sich für das Vorhaben die Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Absatz 1 Satz 1 UVPG.

Hier wird im Wortlaut folgende Vorgabe gegeben:

„Bei einem Neuvorhaben, das in Anlage 1 Spalte 2 mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichnet ist, führt die zuständige Behörde eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durch. Die allgemeine Vorprüfung wird als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 aufgeführten Kriterien durchgeführt. Die UVP-Pflicht besteht, wenn das Neuvorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 Absatz 2 bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären.“



Begründung mit Umweltbericht

Markt Arnstorf

Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

2 UMWELTBERICHT

2.1 Einleitung

Wie in der Begründung dargestellt, sollen durch die Ausweisung des Gewerbeparks dringend benötigte Bauflächen für die ortsansässigen Betriebe und Firmen geschaffen werden, um die Weiterentwicklung der Gemeinden als Wirtschaftsstandorte zu fördern. Gleichzeitig soll dadurch eine nachhaltige Siedlungsentwicklung gewährleistet sein und die umweltschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung eingehalten werden.

Umfang und Art der Bebauung ist den oben dargestellten Beschreibungen zu entnehmen.

2.1.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

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.

Diese erste Abschätzung wird in den vorläufigen Umweltbericht aufgenommen. Die weitere Konkretisierung der Auswirkungen und deren Bewertung sowie die Konkretisierung der Ausgleichsflächen erfolgt im weiteren Verfahren.

2.1.2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz berücksichtigt. Neben diesen Gesetzen wurden zudem die Erkenntnisse, die bei der 37. Änderung des Flächennutzungsplans gewonnen werden konnten (Betrachtung des Landesentwicklungsprogramms Bayern, die Ziele des Regionalplanes u.a.), in die Ausarbeitung des Umweltberichts auf Bebauungsplanebene mit einbezogen.

Weitere wichtige Arbeitshilfen:

- die Arbeitshilfe des Bayerischen Landesamts für Umwelt zur Eingriffsregelung,
- Arten- und Biotopschutzprogramm,
- bekannte ASK-Daten,
- Fis-Natur online (FIN-Web),
- FloraWeb (BfN),
- Aktuelle Erkenntnisse durch Kartierungen des Planungsbüros Klose-Dichtl, Triftern (Email 13.03.2018)



Begründung mit Umweltbericht

Markt Arnstorf

Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

2.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.2.1 Geologie, Boden

Beschreibung –

Bestand

- Aus der Übersichtsbodenkarte (M 1 : 25.000):
 - „15“ – Fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde aus Kryolehm bis –schluffton (Lösslehm mit sandiger Beimengung unterschiedlicher Herkunft)
 - „54“ – Fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde und pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Lehm (Deckschicht) über Lehm bis Ton (Molasse)
 - „16b“ – Überwiegend Pseudogley und verbreitet Braunerde-Pseudogley aus Schluff bis Lehm über Lehm bis Schluffton (Lösslehm oder Lösslehm mit lehmiger Beimengung unterschiedlicher Herkunft)
 - „76b“ – Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)
- Geologische Raumgliederung: Isar-Inn Hügelland
- Geologische Karte (M 1: 500.000): Das Ausgangsgestein des Untersuchungsgebietes kann hauptsächlich dem Zeitalter des Tertiärs zugeordnet werden und besteht aus Quarzrestschotter dieser Zeit.
Im Laufe der Zeit, hier im Pleistozän des quartären Zeitalters, hat eine Überlagerung dieser Gesteine stattgefunden, die hauptsächlich aus Löß, Lößlehm, Decklehm und z.T. auch Fließerde besteht. D.h. der Boden ist vorwiegend schluffig bis lehmig.
- Nutzung:
 - Intensiv genutzter Acker (Bodenbearbeitung durch Düngemittel, Gülle, Spritzmittel, Bodenverdichtung durch Maschineneinsatz) mit entsprechender Auswirkung auf das Bodengefüge.
- Kein konkreter Verdacht auf Altlasten.

Auswirkungen –

Beeinträchtigung durch geplante Maßnahme

- Baubedingt
Die geplanten Baumaßnahmen betreffen im Geltungsbereich vor allem intensiv genutzte Ackerflächen. Auf den Bauflächen wird der anstehende Mutter- und Oberboden beseitigt, so dass die natürliche Bodenstruktur verloren geht. Im Falle einer Unterkellerung sind lokal auch Eingriffe in tiefere Bodenschichten zu erwarten. In Folge des Maschineneinsatzes und der Lagerung von Material können Belastungen durch



Begründung mit Umweltbericht

Markt Arnstorf

Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

Verdichtungen entstehen. Aufgrund des fallenden Geländes im Bereich der Baufenster und der Erschließungsflächen ist zudem mit erforderlichen Geländeangleichungen zu rechnen. Nachdem insgesamt eine geringe Baudichte angestrebt wird, sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden jedoch als **gering** erheblich zu bewerten.

- Anlagebedingt

Für die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist vor allem die Veränderung des Versiegelungsgrads maßgebend, da auf versiegelten Flächen die Versickerungsfähigkeit des Bodens beeinträchtigt wird, was Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung hat.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 / 0,8 fest.

Die Auswirkungen sind insgesamt aufgrund des angestrebten Versiegelungsgrads und der Vermeidungsmaßnahmen als **mittel** erheblich einzustufen.

- Betriebsbedingt

Aufgrund der geplanten Nutzung sind grundsätzlich betriebsbedingten Auswirkungen durch die verursachte Verdichtung und Versiegelung des Bodens sowie eine Störung des natürlichen Bodengefüges zu erwarten. Im Winter kann es entlang der Verkehrswege ggf. zu Stoffeinträgen durch den Winterdienst kommen. Die betriebsbedingten Auswirkungen werden insgesamt als **mittel** erheblich eingestuft.

Fazit: Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis –

*Erheblichkeit der
Beeinträchtigung*

Mittel

2.2.2 Wasser

Beschreibung –

Bestand

- Oberflächenwasser – Quellbereich des Weilnbachs im südwestlichen Bereich des Planungsgebiets vorhanden.
- Wassersensible Bereiche im Quellbereich des Weilnbachs. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch
 - über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
 - zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
 - zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.



Begründung mit Umweltbericht

Markt Arnstorf

Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

- Keine Wasserschutzgebiete im Planungsgebiet vorhanden.
- Landwirtschaftliche Nutzung mit entsprechenden Auswirkungen auf Grundwasserneubildung.
- Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen in das Grundwasser ist vorhanden.
- Regenwasserabfluss findet auf Grund der Hanglage im großen Teil Richtung Süden / Südwesten statt und sammelt sich im Quellbereich des Weilnbachs.
- Grundwasserkörper 1_G124 – Vorlandmolasse Arnstorf, Tiefengrundwasserkörper Thermalwasser
- Zustand Grundwasserkörper: gut
- Geplante Maßnahmen, um den guten Zustand des Grundwassers zu erhalten bzw. wieder herzustellen (Maßnahmenprogramm 2016-2012):
 - „Reduzierung der Nährstoffeinträge in GW durch Auswaschung aus der Landwirtschaft“ (Wasserkörper-Steckbrief, WWA Deggendorf, Stand 22.12.2015)

Auswirkungen –

Beeinträchtigung durch geplante Maßnahme

- Baubedingt
Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers wird derzeit nicht gesehen. Ein Bodengutachten wird erstellt und eventuell relevante Ergebnisse entsprechend in der Entwurfsplanung eingearbeitet. Unter diesen Voraussetzungen sind maximal **geringe** Beeinträchtigungen für das Grundwasser möglich.
- Anlagebedingt
Bezogen auf die Auswirkungen auf das Grundwasser ist vor allem die Höhe des Versiegelungsgrads maßgeblich, da eine Reduzierung des Bodenversickerungspotentials ebenso Einfluss auf die Grundwasserneubildung hat. Wie bereits zum Schutzgut Boden erläutert, wird der Versiegelungsgrad im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:
 - im Industriegebiet 0,8 (GRZ),
 - im Gewerbegebiet 0,6 (GRZ),
 so dass nur mit einer geringfügigen Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate im Flächenzusammenhang zu rechnen ist. Es verbleiben darüber hinaus insgesamt in den neuen Bauflächen durch die wasserdurchlässige Ausbildung der Zufahrten und Stellplätze ausreichend Flächen, die eine ausgleichende Funktion übernehmen können. Eine maßgebliche Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kann somit insgesamt ausgeschlossen werden. In Anbetracht weiterer möglicher Vermeidung, wie die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser vor Ort, werden die anlagebedingten Auswirkungen daher als **mittel** bewertet.
- Betriebsbedingt
Wie bereits zum Schutzgut Boden erläutert, werden im Planungsgebiet keine Nutzungen mit wasser- oder bodengefährdenden Stoffen zugelassen. Bei einer ordnungsgemäßen Nutzung ist daher nicht von betriebsbedingten Beeinträchtigungen



Begründung mit Umweltbericht

Markt Arnstorf

Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

des Schutzgutes Wasser auszugehen. Geringfügige Belastungen könnten durch den Winterdienst auf den Erschließungsstraßen und deren Randbereiche entstehen.

Durch die Schaffung einer neuen Struktur, in Form eines Industrie- und Gewerbegebietes (GE / GI), kommt es zu einer doch erheblichen Verschlechterung des Versiegelungsgrades und der Wasserrückhaltefunktion auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Eine Versickerung des Regenwassers direkt auf dem Grundstück ist zielführend.

Die erwarteten Auswirkungen werden daher als **mittel** erheblich eingestuft.

Fazit: Vermeidungsmaßnahmen (vgl. auch Kapitel 2.4.1) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis –

*Erheblichkeit der
Beeinträchtigung*

Mittel

2.2.3 Luft und Klima

Beschreibung –

Bestand

Allgemeine Klimadaten für das Planungsgebiet im Marktgebiet Arnstorf, Gemeindeteil Weilnbach:

- Klima: warm und gemäßigt
- Niederschlagsmenge: ca. 895 mm (Durchschnitt) – relativ hoch
- Jahresdurchschnittstemperatur: 8,3°C
- Kleinklimatisch gesehen fungiert die Fläche des Geltungsbereiches derzeit als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die umgebende Bebauung und als Kaltluftabfluss in den Quellbereich Weilnbach, mit Luftschneise Richtung Heißen.

Auswirkungen – Beeinträchtigung durch geplante Maßnahme

• Baubedingt

Durch den Bau von Gebäuden und Erschließungsflächen entstehen durch An- und Abtransport von Material als auch durch Staubentwicklung temporäre Belastungen. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie für die Lufthygiene eine zeitlich begrenzte, **geringe** Belastung für die angrenzenden Anlieger dar.

• Anlagebedingt

Durch die festgesetzte GRZ von 0,6 / 0,8 und der mit der Grünordnung festgesetzten Bepflanzung (Bäume/Sträucher) der sich entwickelnden Gewerbeflächen entstehen



Begründung mit Umweltbericht

Markt Arnstorf

Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

zusätzlich kleinklimatisch gesehen Flächen mit Frischluftproduktion / Frischluftschneisen, die Abkühlung bringen und sich positiv auf das Kleinklima im gesamten Gebiet auswirken. Der mögliche Luftabfluss Richtung Heißen bleibt bestehen, wodurch eine Luftzirkulation, das Industriegebiet durchfließend, bestehen bleibt. Anlagebedingt sind demnach ebenso nur **geringe** Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

- Betriebsbedingt

Für die Beurteilung der Auswirkungen sind weiterhin die Veränderung des Verkehrsaufkommens und die damit verbundenen Einflüsse auf die Lufthygiene von Belang. Der Geltungsbereich wird als Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzt und daher ist mit erhöhtem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Insgesamt entstehen maximal **geringe** Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

Fazit: Vermeidungsmaßnahmen (vgl. auch Kapitel 2.4.1) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehören eine Begrenzung der versiegelten Flächen und Maßnahmen zur Schaffung von Frischluftproduktion. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis –

Erheblichkeit der Beeinträchtigung

Gering

2.2.4 Arten und Lebensräume

Beschreibung –

Bestand

- Bei der Ausweisung des Gewerbeparks Kollbachtal soll die heimische Artenvielfalt erhalten und die ökologisch noch intakten Bereiche nicht gefährdet werden.
- Entfernte Nähe (ca. 240m Luftlinie) zur Biotopfläche Nr. 7442-0100-001)Feuchtwaldbereich bei Speisöd).
- Keine unmittelbare Nähe zu Schutzgebieten.
- Potentielle natürliche Vegetation: Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald.
- Aktuell landwirtschaftlich genutzte Fläche (Mais).

Auswirkungen – Beeinträchtigung durch geplante Maßnahme

- Baubedingt

Die Baumaßnahmen (Bau von Gebäuden und Erschließungsflächen) betreffen im Geltungsbereich Bereiche, die für den Naturhaushalt von geringer Bedeutung sind (intensiv genutztes Grün- und Ackerland). Bäume oder andere Gehölze sind hier nicht vorhanden. Vorkommende Greifvögel, die ggf. hier ihr Jagdhabitat haben, können



Begründung mit Umweltbericht

Markt Arnstorf

Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

auf die angrenzenden Flächen ausweichen. Eine Beeinträchtigung der vorkommenden Population wird daher in Folge der Planungen nicht erwartet.

Nachdem sich direkt angrenzend keine wertvollen Biotopflächen oder störepfindliche Arten befinden, die durch die Baumaßnahmen (Lärm, Staub oder Lichteffekte) beeinträchtigt werden könnten, werden insbesondere aufgrund dem ausschließlichen Eingriff in landwirtschaftliche Nutzflächen ohne Gehölzverlust, unter Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahmen maximal Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit auf siedlungsbegleitende Vogelarten und Kleinsäuger erwartet.

- Anlagebedingt

In Folge der geplanten Bebauung gehen teils landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren, die naturschutzfachlich als gering einzustufen sind.

Ggf. betroffene Arten können in angrenzende Wiesenbereiche ausweichen und es kommt diesbezüglich zu keiner gravierenden Beeinträchtigung einzelner Populationen. Grundsätzlich sind keine geschützten Biotope oder Schutzgebiete betroffen.

Durch die geplante Bebauung und die grünordnerischen Festsetzungen (u.a. Anpflanzung von Bäumen und Hecken, Anlegen privater Grünflächen) sind die anlagebedingten Auswirkungen gering.

Im Rahmen der Grünordnung können artenreiche Wiesen, Hecken und Bäume bereitgestellt und damit insgesamt eine Strukturanreicherung gesichert werden.

In Berücksichtigung des Verlustes an intensiv genutzter Acker- und Grünfläche, aber auch der festgelegten Vermeidungsmaßnahmen, die u.a. eine Verwendung von heimischen Gehölzarten sichert, sind anlagebedingt deshalb maximal **mittlerer** Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt zu erwarten.

- Betriebsbedingt

Im Gebiet selbst und auch im direkt benachbarten Bereich befinden sich keine geschützten Biotopflächen. In Folge der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung ist davon auszugehen, dass sich im Planungsgebiet sowie im Nahbereich ausschließlich störungsempfindliche Tierarten aufhalten. Deshalb sind durch die Bebauung maximal **geringfügige** Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch die strukturelle Veränderung des Lebensraums für diese Arten zu erwarten.

Fazit: Vermeidungsmaßnahmen (vgl. auch Kapitel 2.4.1) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehören eine Begrenzung der versiegelten Flächen sowie die Neuschaffung von Lebensräumen (Wiesen, Hecken und Baumpflanzungen). Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Durch die Erstellung einer speziell artenschutzrechtlichen Untersuchung (saP) von G+S Team Umwelt Landschaft in Zusammenarbeit mit Diplom-Biologen W. Kaiser (Büro percas) (Stand, 01.04.2019), wurden Vermeidungsmaßnahmen bezüglich Insekten-, Amphi-



Begründung mit Umweltbericht

Markt Arnstorf

Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

bien- und Fledermausschutz erarbeitet (z.B. Amphibientunnel, Laichgewässer, insektenfreundliche Straßenbeleuchtung). Diese werden in den Festsetzungen und auch in einem erstellten Ausgleichsflächenkonzept dargestellt.

Ergebnis –

Erheblichkeit der Beeinträchtigung

Gering

2.2.5 Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung –

Bestand

- Derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche (Lärmemissionen durch Maschineneinsatz, Geruchsbelästigung durch Gülleausbringung).
- Zusätzlich durch die Tätigkeit / den Betrieb J. R. Maier Sandstrahl GmbH & Co. KG mit Lärm vorbelastet.
- Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm der Staatsstraße St 2112.
- Fläche ohne Erholungsfunktion.

Auswirkungen – *Beeinträchtigung durch geplante Maßnahme*

- Baubedingt
Im westlichen Teilbereich des Bebauungsplans befindet sich der bestehende, landwirtschaftliche Betrieb der Familie Maier, als auch der Betrieb J. R. Maier Sandstrahl GmbH & Co. KG. Um zwischen bestehendem Gewerbe und künftigen Industriegebiet innerhalb, einen angepassten Übergang zu erreichen, wurde ein schalltechnisches Gutachten des Sachverständigenbüro „hook farny ingenieure“ aus Landshut zum Datum vom 28.06.2019 erstellt, dessen Lärmkontingentierung auf Bebauungsplanebene in der Entwurfsplanung mit aufgenommen wird. Die zukünftig ansiedelnden Betriebe müssen diesbezüglich mit Bauantrag einen Nachweis erbringen, dass sie diese Kontingentierung einhalten und gegebenenfalls mit Lärmschutzmaßnahmen erbringen können (Lärmgutachten). Deshalb ist hier mit **mittleren** Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.
- Anlage- und betriebsbedingt
Der Geltungsbereich wird als Industrie- und Gewerbegebiet festgesetzt.
Bei Errichtung des geplanten Gewerbeparks gilt es zu betrachten, inwieweit schädliche Umwelteinwirkungen vorhanden und welche Auswirkungen dadurch zu erwarten sind.
Das bedeutet, dass die potentiellen Gewerbe- und Industriegebietsflächen (Emittent) so gegliedert und anderen Nutzungen gegenüber so zugeordnet werden muss,



Begründung mit Umweltbericht

Markt Arnstorf

Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

- dass Lärmbelastungen vor allem in Bereichen, die überwiegend dem Wohnen oder der Erholung dienen, vermieden oder zumindest minimiert werden.
- dass visuelle Beeinträchtigungen vermieden oder minimiert werden.
- dass städtebauliche Spannungen vermieden oder minimiert werden, die aufgrund von Veränderungen der eigentlichen Nutzungssituation (Erholungsfunktion, Nahversorgung, Infrastrukturbedarf, etc.) ausgelöst werden würden.

Es ist insgesamt mit einer **mittleren** Auswirkung auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

Fazit: Vermeidungsmaßnahmen (vgl. auch Kapitel 2.4.1) können die Auswirkungen reduzieren. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis –

Erheblichkeit der Beeinträchtigung

Mittel

2.2.6 Landschaftsbild

Beschreibung –

Bestand

- Naturraum-Einheit: 060 Isar-Inn-Hügelland
- Großlandschaft: Alpenvorland, kontinental
- Naturräumliche Haupteinheit: Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (D65)
- Naturräumliche Untereinheit: Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn (D60-A)
- Naturräumliche Untereinheit: Donau-Isar-Hügelland (62-A)
- Durch die Staatsstraße St 2112 wird das Landschaftsbild im direkten Umfeld des Geltungsbereichs östlich geschnitten, im Norden durch die sich im Anschluss an die Staatsstraße befindende PAN 39 mit Erschließungsstraße Weilnbach.
- Landschaftliche Eigenart: Die Lage des Geltungsbereiches betrachtet liegt dieser in einer sehr kleingliedrigen, hügeligen Kulturlandschaft mit mosaikartig eingestreuten naturbetonten Fragmenten, überwiegend in Hang geneigtem Gelände. Vom höchsten zum niedrigsten Punkt Richtung Norden/Nordwesten fällt das Gelände von ca. 450 m ü. NN auf 435 m ü. NN, zum niedrigsten Punkt Richtung Süden/Südwesten auf ca. 430 m ü. NN.
- Nutzung des Geltungsbereichs derzeit durch intensive Landwirtschaft.
- Geringe Erholungswirksamkeit.



Begründung mit Umweltbericht

Markt Arnstorf

Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

- Naturräumlich ist das Plangebiet der Landschaftsbildeinheit „Hügelland nördlich und südlich Kollbach“ einer mittleren Bedeutung zuzuordnen (Quelle: Landschaftsbildbewertung Bayern und Landschaftsentwicklungskonzept der Region Landshut).
- Die Landschaft ist von einer durchschnittlich gegliederten Agrarlandschaft mit vorwiegendem Ackerbau und zahlreichen verstreut liegenden Forstbeständen mittlerer Größe geprägt. Die naturräumlichen Vorgaben bedingen ein charakteristisches Nutzungsmuster mit Grünland in den Tälern, Ackerbau auf den lössbeeinflussten flachen Hanglagen, Waldstrukturen an den steilen Talhängen sowie den Kuppenlagen und eine mit lockeren Weilern und Einödhöfen geprägte Siedlungsstruktur.

Auswirkungen – Beeinträchtigung durch geplante Maßnahme

- Baubedingt

Durch die Umwidmung der Fläche wird das Schutzgut Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt, da das Landschaftsbild derzeit im Geltungsbereich von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche, ohne gliedernde Grünstrukturen, geprägt ist. Durch Bebauung westlich (landwirtschaftlicher und Sandstrahlbetrieb Maier), ist das Planungsgebiet zudem gewerblich vorbelastet. Demnach werden diese baubedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild als **mittel** erheblich eingestuft.

- Anlagebedingt

Die Ausweisung eines ca. 10 ha großen Gewerbe-/ Industriegebietes, in einem solch vielfältig und kleinteilig geprägten Naturraum, führt zwangsläufig zu Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Jedoch wird im Osten und Süden der Geltungsbereich direkt durch Wald abgegrenzt. Lediglich in Richtung Westen besteht eine Sichtbeziehung zum Weiler Ofen, Richtung Nordwesten zu Hinterholzen und Richtung Norden zu Kühbach. Mit einer entsprechenden Eingrünung und im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen soll diese unterbrochen werden.

Aufgrund der geschilderten Situation liegt eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Planung vor und wird anlagebedingt als **mittel** eingestuft.

- Betriebsbedingt

In Folge der Ausweisung des geplanten Geltungsbereiches ist mit einer Steigerung des ruhenden und fließenden Verkehrs zu rechnen. Durch die nahe gelegene Staatsstraße St 2112 im Osten und die Staatsstraße PAN 39 im Norden ist das Landschaftsbild, im direkten Umfeld des Geltungsbereiches, bereits beeinträchtigt, wonach die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild als **gering** erheblich eingestuft werden.

Fazit: Vermeidungsmaßnahmen (vgl. auch Kapitel 2.4.1) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu dienen diverse Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (Festsetzungen und Grünordnung), als auch zusätzliche Aufwertungsmaßnahmen, um eine entsprechende Integration der Baukörper in das Landschaftsbild zu fördern. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.



Begründung mit Umweltbericht

Markt Arnstorf

Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

Ergebnis – Erheblichkeit der Beeinträchtigung **Mittel**

2.2.7 Kultur- und Sachgüter

Beschreibung – Bestand

- Keine Bau-/Bodendenkmäler und Ensembles innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden.

Auswirkungen – Beeinträchtigung durch geplante Maßnahme

- Bau-, anlage- und betriebsbedingt
- Nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden demnach als **gering** eingestuft.

Fazit: Vermeidungsmaßnahmen (vgl. auch Kapitel 2.4.1) können die Auswirkungen reduzieren. Nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis – Erheblichkeit der Beeinträchtigung **Gering**

2.2.8 Wechselwirkungen und Summenwirkungen bei Durchführung der Planung

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser, da der anlagenbedingte Versiegelungsgrad die Sickerfähigkeit des Bodens beeinflusst, was wiederum Auswirkungen auf das Bodenwasser sowie die Grundwasserneubildung hat. Des Weiteren stehen die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild und Mensch / Erholung in engem Zusammenhang. Eine struktur- und kontrastreiche, naturnahe Landschaft bietet nicht nur hohes Lebensraumpotential für Pflanzen und Tiere, sondern fördert aufgrund eines ansprechenden Landschaftsbildes auch die Erholungseignung im betreffenden Gebiet (siehe grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan und Vermeidungsmaßnahmen unter 2.4.1). Es ist nicht davon auszugehen, dass durch diese Wechselwirkungen erhebliche, negative Auswirkungen auf die Schutzgüter ausgelöst werden, die gesondert darzustellen wären.



Begründung mit Umweltbericht

Markt Arnstorf

Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

2.3.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (aus Festsetzungen und Grünordnung), Maßnahmen zum Artenschutz (Resultat aus saP) und Aufwertungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

SCHUTZGUT BODEN UND WASSER

- Festsetzung einer zulässigen GRZ im Industriegebiet (GI) von max. 0,8, im Gewerbegebiet (GE) von max. 0,6.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellflächen, um eine möglichst geringe Versiegelung des Bodens zu verursachen.
- Das anfallende Regenwasser der befestigten Fläche ist, wenn möglich, auf dem Grundstück selbst zu versickern.
- Grundsätzlich ist bei einem Bauvorhaben auf die Schutzwürdigkeit des wertvollen Gutes Oberboden zu achten. Da es sich bei den aufgeführten Flurnummern Fl.-Nr. 626 (T), 631 (T), 634 (T), 636 (T), 637, 638, 646 (T), 647 (T), 648 (T), 655 (T), Gmkg. Hainberg, Gemeinde Arnstorf- Weilnbach um Flächen handelt, welche eine hohe natürliche Ertragsfähigkeit aufweisen, wird im Zuge der Ausgleichsplanung die Verwertung des Oberbodens beschrieben, sofern diese nicht auf der Fläche verbleiben. Eine Verkippung in Gruben und Brüchen wäre ein unwiederbringlicher Verlust dieses hochwertigen und knappen Gutes. Es wird eine hochwertige Bodenverwertung auf geeigneten Ackerflächen zum Erhalt oder Verbesserung der dort vorhandenen Bodenfruchtbarkeit angestrebt.

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

- Festsetzung einer zulässigen GRZ im Industriegebiet (GI) von max. 0,8, im Gewerbegebiet (GE) von max. 0,6.
- Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen (Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Eingrünung), die der Frischluftgewinnung dienen.

SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSÄUME

- Anpflanzen heimischer Laubbäume, pro Grundstück vorgegeben (ohne Standortbindung).
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Ein- und Durchgrünung des gesamten Gebietes (neue Habitatstrukturen)
- Festsetzung von Fassadenbegrünung an zwei Gebäudeseiten. Alternativ Holzverkleidung.
- Ersatz ausfallender Gehölze spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode.
- Mind. 20 % der privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.
- Verwendung von ausschließlich heimischen und standortgerechten Gehölzen im Bereich der Ein- und Durchgrünung des Baugebiets gemäß der den Festsetzungen beiliegenden Liste.
- Anlegung und Unterhaltung nicht überbauter Flächen als Grünflächen.
- Ausbildung der Einfriedungen nur als sockellose Zäune zur Gewährleistung der Durchgängigkeit für Kleinsäugetiere (Artenschutz).



Begründung mit Umweltbericht

Markt Arnstorf

Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

- Durch die Erstellung einer speziell artenschutzrechtlichen Untersuchung (saP) von G+S Team Umwelt Landschaft in Zusammenarbeit mit Diplom-Biologen W. Kaiser (Büro percas) (Stand, 01.04.2019), wurden Vermeidungsmaßnahmen bezüglich Insekten-, Amphibien- und Fledermausschutz erarbeitet (z.B. Amphibientunnel, Laichgewässer, insektenfreundliche Straßenbeleuchtung). Diese werden in den Festsetzungen und auch in einem erstellten Ausgleichsflächenkonzept dargestellt.
- Schaffung von Feldlerchenfenstern als zusätzliche Aufwertungsmaßnahme.
- Festlegung von Biotopbäumen im angrenzenden Wald als zusätzliche Aufwertungsmaßnahme.

SCHUTZGUT MENSCH

- Erhaltung der Erholungsfunktion durch Sicherung von öffentlichen Wegebeziehungen.
- Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Ein- und Durchgrünung des Geltungsbereiches.
- Sicherung von Lärmschutzmaßnahmen und Lärmkontingentierung.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

- Transparenter und offener Charakter der Gesamtanlage innerhalb des Geltungsbereiches.
- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Ein- und Durchgrünung.
- Festsetzung von Fassadenbegrünung an zwei Gebäudeseiten. Alternativ Holzverkleidung.
- Neupflanzung von ausschließlich autochthonen Gehölzen gemäß beiliegender Pflanzliste innerhalb der öffentlichen Grünflächen und zur Durchgrünung auf den privaten Grundstücken.
- Ersatz ausfallender Gehölze spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode.
- Integration der neuen Baukörper in das Landschaftsbild durch Festsetzungen zur Dachform, Dacheindeckung, Fassadengestaltung, Zahl der Vollgeschosse und des Höchstmaßes der Gebäude.
- Begrenzung der Dimensionierung von Hauptgebäuden durch die Festsetzungen der max. zulässigen GRZ.
- Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

- Nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Festsetzungen innerhalb der Bebauungspläne sollen negative Auswirkungen minimieren. Entsprechende Festsetzungen werden im Rahmen des Verfahrens zur Bauleitplanung geklärt.

2.3.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Nach § 1a BauGB und § 15 BayNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Die nachfolgende Bilanzierung entspricht dem Ermittlungsverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU, 2. Erweiterte Auflage Januar 2013).

Regelverfahren nach Kap. 3.2 des Leitfadens in vier Schritten

Schritt 1, Einstufung des Plangebietes vor Bebauung (Bestandsbeurteilung)



Begründung mit Umweltbericht

Markt Arnstorf

Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

Der Untersuchungsraum kann hier auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Größe 110.982 m²) beschränkt bleiben, da vorhabenbezogene oder schutzgebietspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht zu erwarten sind.

Bedeutung des Gebiets für Naturhaushalt und Landschaftsbild

- Arten- und Lebensräume
Intensiv genutztes Grün- und Ackerland Kat. I, Oberer Wert
- Boden
Anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung (Derzeitiger Ausgangszustand: keine Bodendenkmäler) Kat. I, Oberer Wert
- Wasser
Flächen mit niedrigem, intaktem Grundwasserflurabstand Kat. I, Oberer Wert
- Klima und Luft
Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen Kat. I, Oberer Wert
- Landschaftsbild
Bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen Kat. II, Oberer Wert

Bei den Schutzgütern wird zwischen hoher, mittlerer und geringer Bedeutung unterschieden. Schutzgüter hoher Bedeutung sind vorrangig (nicht ausschließlich!) zu betrachten und geben so die grundsätzliche Art der Kompensationsmaßnahmen vor. Daher wird das Gebiet in die **Kategorie I** – Gebiet geringer Bedeutung eingestuft.

Schritt 2, Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Das Plangebiet mit Gesamtgeltungsbereich von 110.982 m² setzt sich wie folgt zusammen:

Bestehende Nutzung	Fläche in m ² (ca.)
Bestehende Bebauung	9.513 m ²
Acker und Intensivgrünland	98.708 m ²
Versiegelte Flächen (Verkehrsflächen)	848 m ²
Feldweg / Kiesweg	1.913 m ²
Gesamt bestehende Nutzungen	110.982 m²

Eingriffsschwere

Durch die Einordnung der Eingriffsschwere und der Bedeutung des Gebiets für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergibt sich folgendes Ergebnis:

- Für Industriegebiet (GI) und Gewerbegebiet (GE):
Hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 035)

⇒ **Typ A**

⇒ **Beeinträchtigungsintensität A I mit Ausgleichsfaktor 0,3 – 0,6**



Begründung mit Umweltbericht Markt Arnstorf Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

Schritt 3, Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Die zulässigen Eingriffe in dem geplanten Baufeld werden gesamt ermittelt und sollen dann durch entsprechende Grün- bzw. Ausgleichsflächen kompensiert werden. Hierfür kommt, wie oben dargestellt ein Ausgleichsfaktor 0,3 – 0,6 in Betracht.



Abbildung 5: Übersicht der zu bilanzierenden Fläche

Nutzung	Fläche	Faktor nach Leitfaden	Ausgleichserfordernis-/fläche
Bestandsfläche (gelb)	7.801 m ²	-	-
Ausgleichsfläche Nr. 1	14.000 m ²	-	-
Gewerbeflächen (rot)	89.181 m ²	0,5	44.591m ²
Gesamteingriffsfläche	89.181 m²		44.591 m²
Gesamtfläche Geltungsbereich	110.982 m²		

Aufgrund der geplanten Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen sowie der bereits bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Vornutzung werden im Geltungsbereich durch die vorwiegende Einordnung in den oberen Wert der Kategorie I folgender Ausgleichsfaktor gewählt:

⇒ Ausgleichsfaktor **0,5** für den gesamten Bereich der Gewerbeflächen.

Der Ausgleichsbedarf beläuft sich auf **44.591 m²**.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird ein Gewerbepark aufgrund der hohen Nachfrage (alle Parzellen bereits an heimische Betriebe vergeben) ausgewiesen, um den Bedarf decken zu können.



Begründung mit Umweltbericht

Markt Arnstorf

Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

Im Kapitel 2.3.1 *Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (aus Festsetzungen und Grünordnung)*, *Maßnahmen zum Artenschutz (Resultat aus saP)* und *Aufwertungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter*, sowie im Bebauungsplan Festsetzungen/ Grünordnung und Ausgleichskonzept werden zusätzliche Maßnahmen aufgezeigt, die den Ausgleichsfaktor entsprechend reduzieren und im Besonderen eine Aufwertung für den Naturhaushalt und für das Schutzgut Landschaftsbild ermöglichen.

2.3.3 Ausgleich

Der Ausgleich wird auf einer internen sowie drei externen Flächen des Marktes Arnstorf erbracht:

Tabelle 1: Aufstellung der Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Flurstücksnummern	Gesamtgröße	Anerkennungs-faktor	Ausgleich
<u>Intern:</u> Ausgleichsfläche Nr. 1	634 (Tfl.); 646 (Tfl.); 647 (Tfl.); 648 (Tfl.)	14.000 m ²	1,5 für 9.283 m ² 1,5 für 4.718 m ²	13.925 m ² 7.077 m ²
<u>Extern:</u> Ausgleichsfläche Nr. 2	648 (Tfl.); 649 (Tfl.); 655 (Tfl.)	7.820 m ²	1,5	11.730 m ²
Ausgleichsfläche Nr. 3	654 (Tfl.); 655 (Tfl.)	2.864 m ²	1,5	4.296 m ²
Ausgleichsfläche Nr. 4	633 (Tfl.); 634 (Tfl.); 635 (Tfl.)	5.042 m ²	1,5	7.563 m ²
Ausgleichsflächen gesamt		29.726 m²		44.591 m²

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Siehe hierzu die Beschreibung in Kap. 1.2 zur Auswahl des Planungsbereichs (Begründung, S. 1 ff).

2.5 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die aufgeführten Planungsgrundlagen und Bestände wurden durch eine eigene Bestandsaufnahme ergänzt. Ein Aufmaß des Geländes wurde von der Coplan AG aufgenommen. Soweit keine weiteren Grundlagen vorlagen, wurden gutachterliche Abschätzungen durchgeführt.

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplans und der durchgeführten Machbarkeitsstudie (GE/GI vom 22.02.2018).

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplans sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern und dem Regionalplan Landshut. Zusätzlich wurden die Grundlagen der Online-Informationendienste des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gesichtet. Außerdem wurde eine Besichtigung der geplanten Flächen durchgeführt.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt stichpunktartig in tabellarischer Form und betrachtet die Auswirkungen durch die Ausweisung des Gewerbeparks. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung wurde dabei in drei Stufen unterteilt: gering, mittel und hoch.



Begründung mit Umweltbericht

Markt Arnstorf

Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden verwendet und auf heutigen Stand (2018) verbalargumentativ angeglichen/ergänzt. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden Angaben der Fachbehörden verwendet. Die Einschätzung zu Boden und Versickerungsfähigkeit basieren auf Aussagen aus dem Umweltatlas. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

2.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Es wird aufgrund des Ausmaßes des geplanten Gewerbe- und Industriegebiets den einhergehenden Umweltauswirkungen innerhalb der einzelnen Schutzgüter, die Überwachung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich mit einer Fachkraft (Umweltbaubegleitung) empfohlen.

2.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes GI „Gewerbepark Kollbachtal“, der den Bedarf der Nachfragen nach Gewerbeflächen mit sofortiger Wirkung decken soll, wurde eine Fläche gewählt, welche direkt zur Verfügung steht und eine ideale Verkehrsanbindung aufweist.

Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Durch eine intensive Ein- und Durchgrünung und durch schonenden Umgang mit den Schutzgütern werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Zudem werden zusätzliche Maßnahmen aufgezeigt, die eine Aufwertung für den Naturhaushalt und für das Schutzgut Landschaftsbild ermöglichen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Der gewählte Standort wird vom Markt Arnstorf als für die Umwelt verträglichster Standort erachtet.

Tabelle 2: Zusammenfassung der Schutzgüterbewertung

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	Gering	Mittel	Mittel	Mittel
Wasser	Gering	Mittel	Mittel	Mittel
Klima / Luft	Gering	Gering	Gering	Gering
Arten und Lebensräume	Gering	Mittel	Gering	Gering
Mensch	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel
Landschaftsbild	Mittel	Mittel	Gering	Mittel
Kultur- und Sachgüter	Gering	Gering	Gering	Gering