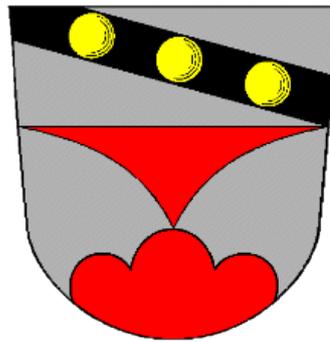




Markt Arnstorf und Gemeinde Roßbach



Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

BBP GI „Gewerbepark Kollbachtal“

Markt Arnstorf und Gemeinde Roßbach
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurfsfassung vom 14.08.2018

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

Projekt-Nr. 33649



Vorentwurf

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

BBP GI „Gewerbepark Kollbachtal“

Markt Arnstorf und Gemeinde Roßbach

<p>Entwurfsverfasser:</p> <p>COPLAN AG Hofmark 35, 84307 Eggenfelden</p> <p>Eggenfelden, 14.08.2018</p>  <p>..... Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarch., F. Kurmis</p>	<p>Bauherr:</p> <p>Marktplatz 8, 94424 Arnstorf</p> <p>Markt Arnstorf, 14.08.2018</p> <p>..... 1. Bgm., A. Sittinger</p>
	<p>Bauherr:</p> <p>Münchsdorfer Str. 27, 94439 Roßbach</p> <p>Roßbach, 14.08.2018</p> <p>..... 1. Bgm., L. Eder</p>



Begründung mit Umweltbericht

Markt Arnstorf und Gemeinde Roßbach

Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

Inhaltsverzeichnis

1	BEGRÜNDUNG	1
1.1	Anlass, Grundsatzziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	1
1.2	Auswahl des Planungsbereiches.....	1
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.....	4
1.4.1	Lage	4
1.4.2	Größe.....	4
1.4.3	Beschaffenheit	5
1.5	Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	6
1.5.1	Ziele und Zweck der Planung	6
1.5.2	Flächenübersicht	6
1.6	Städtebauliches Konzept.....	7
1.6.1	Erschließungs- und Bauungskonzept	7
1.6.2	Ver- und Entsorgungskonzept.....	8
1.6.3	Immissionen- und Emissionen	9
1.6.4	Wasserwirtschaftliche Belange	10
1.6.5	Altlasten	10
1.6.6	Denkmalschutz.....	10
1.6.7	Anbauverbotszonen entlang von Straßen.....	10
1.7	Gestalterische Ziele der Grünordnung.....	11
1.7.1	Gestalterische Ziele im öffentlichen Raum	11
1.7.2	Private Grundstücksflächen	11
1.8	Artenschutzrechtliche Belange.....	12
1.8.1	Artenschutz allgemein.....	12



Begründung mit Umweltbericht

Markt Arnstorf und Gemeinde Roßbach

Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

1.8.2	Umweltverträglichkeitsprüfung	12
2	UMWELTBERICHT	13
2.1	Einleitung	13
2.1.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	13
2.1.2	Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	13
2.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	14
2.2.1	Geologie, Boden	14
2.2.2	Wasser	15
2.2.3	Luft und Klima	17
2.2.4	Arten und Lebensräume	18
2.2.5	Mensch (Erholung und Lärm)	20
2.2.6	Landschaftsbild	21
2.2.7	Kultur- und Sachgüter	22
2.2.8	Wechselwirkungen und Summenwirkungen bei Durchführung der Planung	23
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)	23
2.3.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	23
2.3.2	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	24
2.3.3	Ausgleich	27
2.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	27
2.5	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	27
2.6	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	28
2.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	28



Begründung mit Umweltbericht

Markt Arnstorf und Gemeinde Roßbach

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: Flurstückkarte mit Lage des geplanten Industriegebietes	5

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenaufteilung und Ausgleichsbedarfsberechnung	26
Tabelle 2: Aufstellung der Ausgleichsflächen	27
Tabelle 3: Zusammenfassung der Schutzgüterbewertung	28



Begründung mit Umweltbericht

Markt Arnstorf und Gemeinde Roßbach

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 zusammen mit der Nachbargemeinde Roßbach die Errichtung eines interkommunalen Industriegebietes. 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.

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.

Mit der Ausweisung des Gewerbeparks kommen der Markt Arnstorf und die Gemeinde Roßbach gemeinsam der aktuellen Nachfrage nach Bauwerbern nach.

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 Roß-



Begründung mit Umweltbericht

Markt Arnstorf und Gemeinde Roßbach

Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

bach 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 und Gemeinde Roßbach
Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“**

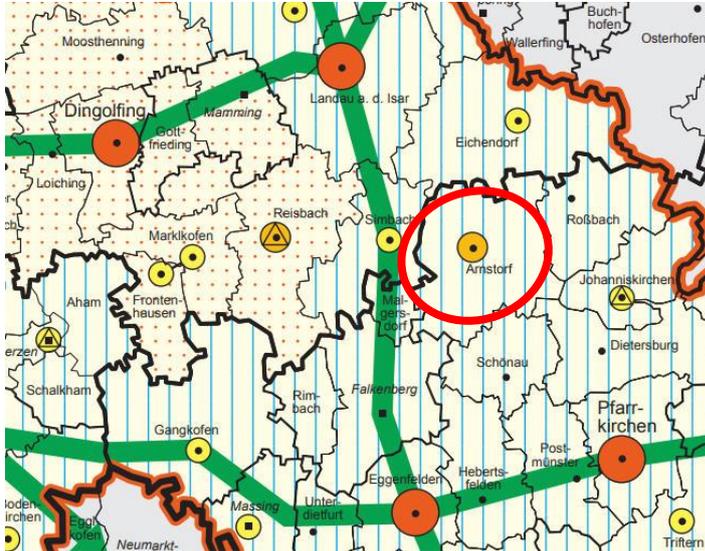


Abbildung 1: Ausschnitt Raumstrukturkarte, Regionalplan Landshut (13); Stand 2007 (veraltete Daten)

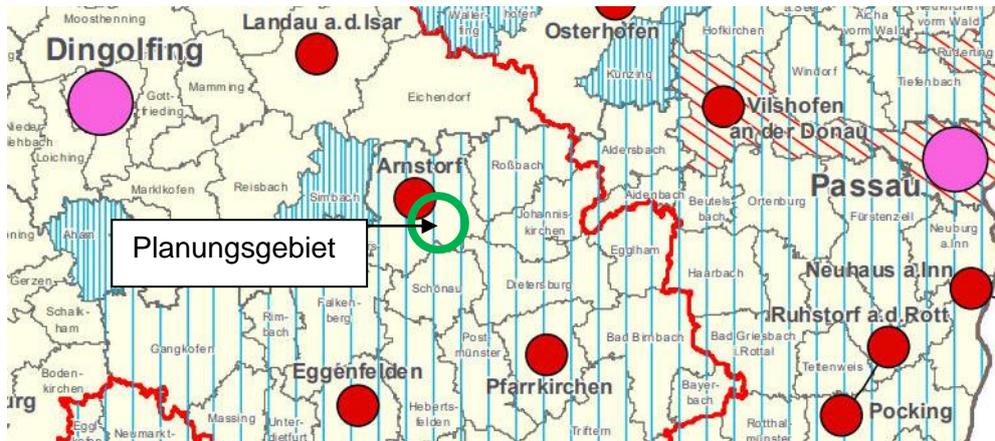


Abbildung 2: Auszug aus der Strukturkarte des LEP, Stand 18.10.2017

In den Unterlagen des regionalen Planungsverbandes Landshut werden der Markt Arnstorf und die Gemeinde Roßbach 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).



Begründung mit Umweltbericht Markt Arnstorf und Gemeinde Roßbach Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

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. Die Gemeinde Roßbach befindet sich ebenfalls nördlich des Landkreises Rottal-Inn.

Der Ortsteil Weilnbach liegt südöstlich im Gemeindegebiet von Arnstorf.

Durch die Staatsstraße St 2112 ist man gut an den überörtlichen Verkehr angeschlossen und nur ca. 10 – 15 km von den Städten Pfarrkirchen, Eggenfelden und Landau a. d. Isar entfernt. Zu den Städten Passau, Vilshofen a. d. Donau, Deggendorf, Dingolfing und Landshut sind es ca. 20 – 40 km.

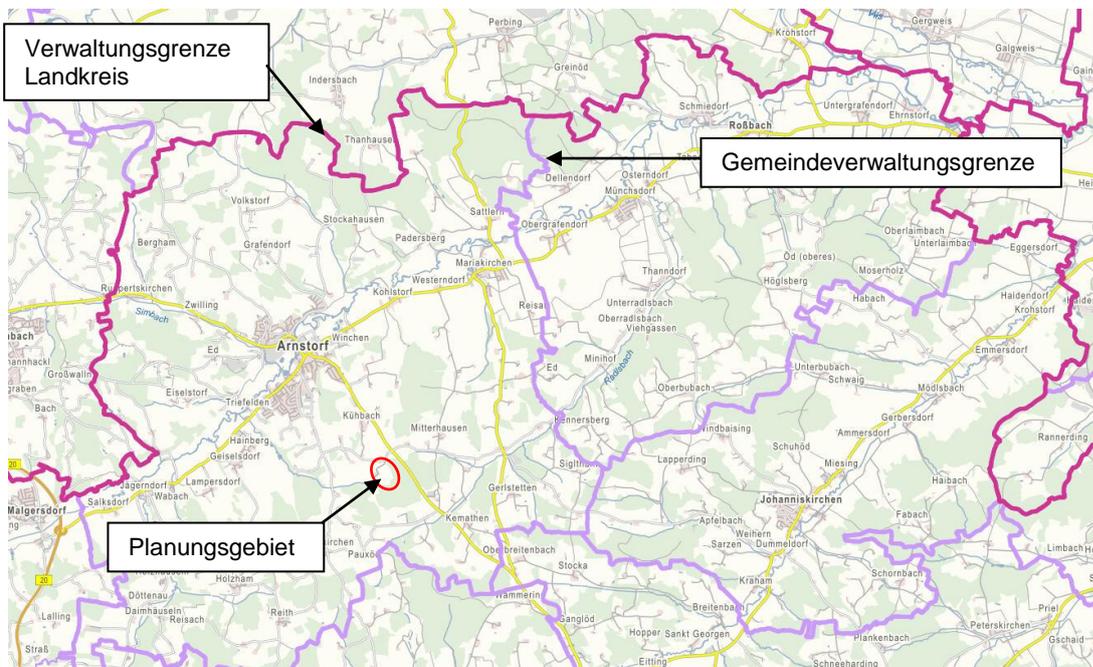


Abbildung 3: Ausschnitt aus Webkarte, Bayernatlas, Stand 2018

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,



Begründung mit Umweltbericht

Markt Arnstorf und Gemeinde Roßbach

Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

- 638,
- 646 (T).
- 647 (T),
- 648 (T),
- 655 (T).

Vgl. Abb. 4



Abbildung 4: Flurstückkarte 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.



Begründung mit Umweltbericht
Markt Arnstorf und Gemeinde Roßbach
Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

1.5 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

1.5.1 Ziele und Zweck der Planung

Der Markt Arnstorf und die Nachbargemeinde Roßbach beabsichtigen 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.

1.5.2 Flächenübersicht

Überschlägige Ermittlung

<u>1. Öffentliche Flächen</u>			
Straßenverkehrsfläche einschl. Bankett	8.226 m ²	=	7,4%
Kiesweg	338 m ²	=	0,3 %
Einmündung Bestandsweg	16 m ²	=	0,01 %
Öffentliche Grünflächen	2.298 m ²	=	2,1 %
Ausgleichsfläche Nr. 1	13.983 m ²	=	12,6 %
Öffentliche LKW- und PKW-Parkplätze	1.810 m ²	=	1,6 %
Öffentliche Flächen gesamt	26.671 m²	=	24,0%
<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	18.000 m ²	=	16,2%
Parzelle 5	20.000m ²	=	18,0%
Parzelle 6	3.100 m ²	=	2,8%
Parzelle 7	3.910 m ²	=	3,5%
	84.311 m²	=	76,0%
<u>Geltungsbereich gesamt</u>	110.982 m²	=	100,0%



Begründung mit Umweltbericht

Markt Arnstorf und Gemeinde Roßbach

Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

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).

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 und die Nachbargemeinde Roßbach den dringenden Nachfragen nach baureifen Grundstücken für Industrie/Gewerbe entgegen.

1.6.1 Erschließungs- und Bauungskonzept

Die Erschließung erfolgt, wie bereits beschrieben, über die ca. 250 m Luftlinie entfernte Staatsstraße St 2112.

1.6.1.1 Innere Erschließung

Die einzelnen Parzellen werden über die neu geplante Erschließungsstraße (Breite 7,00m) erschlossen. Die geplante 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 4.3).

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 max. bebaubar	2.000 m ²
Parzelle 2:	gesamt 10.000 m ² ;	davon max. bebaubar	8.000 m ²
Parzelle 3:	gesamt 19.000 m ² ;	davon max. bebaubar	15.200 m ²
Parzelle 4:	gesamt 18.000 m ² ;	davon max. bebaubar	14.400 m ²
Parzelle 5:	gesamt 20.000 m ² ;	davon max. bebaubar	16.000 m ²
Parzelle 6	gesamt 3.100 m ² ;	davon max. bebaubar	2.480 m ²

Gewerbegebiet:

Parzelle 7:	gesamt 3.910 m ² ;	davon max. bebaubar	2.346 m ²
-------------	-------------------------------	---------------------	----------------------



Begründung mit Umweltbericht

Markt Arnstorf und Gemeinde Roßbach

Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

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.

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 Nieder-



Begründung mit Umweltbericht

Markt Arnstorf und Gemeinde Roßbach

Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

schlagswasser“ vom April 2005) und A 117 (DWA-A 117 Arbeitsblatt DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalte-räumen“ vom April 2006) zu beachten.

In Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden wird daher auf Bebauungsplanebene ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept erarbeitet, das zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich für notwendig erachtet und zur Entwurfsplanung in den Unterlagen eingearbeitet wird.

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. 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.

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

Die genaue Dimension der Erdbecken wird berechnet, mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt und zur Entwurfsfassung eingearbeitet.

Grundlage hierzu ist die Erstellung eines Bodengutachtens, das notwendig ist, um genaue Aussagen bezüglich der Planung des Erdbeckens treffen zu können.

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.

1.6.3.1 Immissionsschutz (Einwirkungen von außen auf das Plangebiet)

Schallschutz:

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).



Begründung mit Umweltbericht

Markt Arnstorf und Gemeinde Roßbach

Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

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 deshalb in einem Schallschutzgutachten näher zu betrachten.

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 und Gemeinde Roßbach

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 mind. zweireihigen, ortstypischen, naturnahen Hecke (z.B. mit Wildrosen, Hasel) mit Baumbesatz anzulegen, um eine Ortsrandeingrünung des Gewerbeparks sicherzustellen.

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

1.7.2 Private Grundstücksflächen

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.

Innerhalb des Geltungsbereiches 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. Alle 300 m² ist ein heimischer Baum 1. Ordnung gem. Pflanzliste zu pflanzen. Diese Bäume können in die Hecke, entlang der Straße als Straßenbegleitgrün (alle 10 m ein Baum, bei Ein-/Ausfahrten Abstand von max. 15 m) oder in sonstige Grünflächen gepflanzt werden.

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.

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



Begründung mit Umweltbericht

Markt Arnstorf und Gemeinde Roßbach

Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

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.

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 relevante Tier- und Pflanzenarten im Geltungsbereich/direkt umliegend bekannt (siehe auch Ergebnisse der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Sollte aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde eine genauere Betrachtung für notwendig erachtet werden, wird dies entsprechend in der Entwurfsplanung 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 in Abschnitt 1.5.2 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.

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 und Gemeinde Roßbach

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 und Gemeinde Roßbach
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

<p>Beschreibung –</p> <p><i>Bestand</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aus der Übersichtsbodenkarte (M 1 : 25.000): <ul style="list-style-type: none"> • „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: <ul style="list-style-type: none"> – Intensiv genutzter Acker (Bodenbearbeitung durch Düngemittel, Gülle, Spritzmittel, Bodenverdichtung durch Maschineneinsatz) mit entsprechender Auswirkung auf das Bodengefüge. • Kein konkreter Verdacht auf Altlasten.
<p>Auswirkungen –</p> <p><i>Beeinträchtigung durch geplante Maßnahme</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Baubedingt</u> 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 Verdichtungen entstehen. Aufgrund des fallenden Geländes im Bereich der



Begründung mit Umweltbericht
Markt Arnstorf und Gemeinde Roßbach
Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

Baufenster und der Erschließungsflächen ist zudem mit erforderlichen Geländean-
gleichungen zu rechnen. Nachdem insgesamt eine geringe Baudichte angestrebt
wird, sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden jedoch als **gering** erheb-
lich 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 natürli-
chen 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 Auswirkun-
gen 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 be-
triebsbedingten 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 natur-
schutzrechtlichen 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 beein-
trächtigt 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 und Gemeinde Roßbach
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 des Schutzgutes Wasser auszugehen. Geringfügige Belastungen könnten durch den



Begründung mit Umweltbericht
Markt Arnstorf und Gemeinde Roßbach
Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

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.

Zur Wasserrückhaltung wird ein Konzept gemeinsam mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rottal-Inn erarbeitet. Das Ergebnis wird in der Entwurfsfassung eingearbeitet.

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

Da sich das Planungsgebiet in Weilnbach im Marktgemeindegebiet Arnstorf befindet, werden hier nur die allgemeinen Klimadaten für Arnstorf betrachtet.

- 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 festgesetz-



Begründung mit Umweltbericht
Markt Arnstorf und Gemeinde Roßbach
Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

ten Bepflanzung (Bäume/Sträucher) der sich entwickelnden Gewerbeflächen entstehen 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 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



Begründung mit Umweltbericht

Markt Arnstorf und Gemeinde Roßbach

Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

nicht vorhanden. Vorkommende Greifvögel, die ggf. hier ihr Jagdhabitat haben, können 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 störepfindlichen 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.

Ergebnis –

Erheblichkeit der Beeinträchtigung

Gering



Begründung mit Umweltbericht
Markt Arnstorf und Gemeinde Roßbach
Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

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, ist eine **schalltechnische Untersuchung zu erstellen, 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 sind und welche Auswirkungen dadurch zu erwarten sind.

Das bedeutet, dass die potentiellen Gewerbe- und Industriegebietsflächen (Emitent) so gegliedert und anderen Nutzungen gegenüber so zugeordnet werden muss,

- 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 Eingriffsrege-



Begründung mit Umweltbericht
Markt Arnstorf und Gemeinde Roßbach
Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

lung.	
Ergebnis – <i>Erheblichkeit der Beeinträchtigung</i>	Mittel

2.2.6 Landschaftsbild

Beschreibung – <i>Bestand</i>	<ul style="list-style-type: none"> • 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.
Auswirkungen – Beeinträchtigung durch geplante Maßnahme	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Baubedingt</u> 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. • <u>Anlagebedingt</u> Im Osten und Süden wird 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 entspre-



Begründung mit Umweltbericht
Markt Arnstorf und Gemeinde Roßbach
Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

chenden Eingrünung und im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen lässt sich diese jedoch unterbrechen. Demnach sind mit einer Eingrünung im Norden und Westen keine weiteren Auswirkungen zu erwarten und wird deshalb als **gering** erheblich eingestuft.

- Betriebsbedingt

In Folge der Ausweisung des geplanten Geltungsbereiches ist mit einer Steigerung des ruhenden und fließenden Verkehrs zu rechnen. Durch die nah 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 **mittel** erheblich eingestuft werden.

Fazit: Vermeidungsmaßnahmen (vgl. auch Kapitel 2.4.1) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu dienen diverse grünordnerische Festsetzungen und eine entsprechende Integration der Baukörper in das Landschaftsbild. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

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



Begründung mit Umweltbericht

Markt Arnstorf und Gemeinde Roßbach

Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

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.

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

2.3.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen 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.

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 LEBENSÄUEN

- Anpflanzen eines heimischen Laubbaumes pro 300 m² nicht überbauter und nicht befestigter Grundstücksfläche.
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Ein- und Durchgrünung des gesamten Gebietes (neue Habitatstrukturen)
- 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.
- Anlegen 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 und Gemeinde Roßbach

Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

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.
- 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)

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 Kat. I, Oberer Wert



Begründung mit Umweltbericht
Markt Arnstorf und Gemeinde Roßbach
Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

- Bedeutung (Derzeitiger Ausgangszustand: keine Bodendenkmäler)
- Wasser
Flächen mit niedrigem, intaktem Grundwasserflurabstand Kat. I, Oberer Wert
 - Klima und Luft
Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen Kat. I, Oberer Wert
 - Landschaftsbild
Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft Kat. I, Oberer Wert

⇒ **Kategorie I, Oberer Wert**

Zusammenfassend ist das Gebiet hinsichtlich der vorherrschenden Bedeutung als Fläche geringer Bedeutung (Kategorie I) einzustufen.

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 m² (ca.)
Bestehende Bebauung	9.513 m ²
Acker und Intensivgrünland	98.708 m ²
Versiegelte Flächen (Verkehrsflächen)	848 m ²
<u>Feldweg / Kiesweg</u>	<u>1.913 m²</u>
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**

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

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.



Begründung mit Umweltbericht
Markt Arnstorf und Gemeinde Roßbach
Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

Tabelle 1: Flächenaufteilung und Ausgleichsbedarfsberechnung

Nutzung	Fläche	Faktor nach Leitfaden	Ausgleichserfordernis/-fläche
Bestehende gewerbliche Bebauung	7.801 m ²		
Einmündung Bestandsweg	16 m ²		
Öffentliche Grünflächen	2.298 m ²		
Flächen für Ausgleich	13.983 m ²		
Kiesweg (innerhalb Geltungsbereich)	338 m ²	0,5	169 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	8.226 m ²	0,5	4.113 m ²
Flächen für LKW- und PKW-Parkplatz	1.810 m ²	0,5	905 m ²
Geplante Gewerbe- und Industriegebietsflächen (einschl. privater Grünflächen)	76.510 m ²	0,5	38.255 m ²
Gesamteingriffsfläche	86.884 m²		43.442 m²
Gesamtfläche Geltungsbereich	110.982 m²		

Insgesamt reduziert sich der Eingriffsbereich hinsichtlich seiner Beeinträchtigungen auf eine Fläche von **43.442m²**

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

⇒ **Ausgleichsfaktor 0,5** für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen, LKW- und PKW-Parkplätze sowie der Gewerbe- und Industriegebietsflächen.

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.

Der **Ausgleichsbedarf** beläuft sich **auf 43.442 m²** (siehe Tabelle).



Begründung mit Umweltbericht
Markt Arnstorf und Gemeinde Roßbach
Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

2.3.3 Ausgleich

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

Tabelle 2: Aufstellung der Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Flurstücksnummern	Gesamtgröße
<u>Intern:</u>		
Ausgleichsfläche Nr. 1	634 (Tfl.); 646 (Tfl.); 647 (Tfl.); 648 (Tfl.)	13.983 m ²
<u>Extern:</u>		
Ausgleichsfläche Nr. 2	648 (Tfl.); 649 (Tfl.)	7.819 m ²
Ausgleichsfläche Nr. 3	654 (Tfl.)	10.326 m ²
Ausgleichsfläche Nr. 4	633 (Tfl.); 635 (Tfl.)	11.314 m ²
	Gesamtbedarf Ausgleichsfläche	43.442 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 den 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.

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.



Begründung mit Umweltbericht
Markt Arnstorf und Gemeinde Roßbach
Bebauungsplan GI „Gewerbepark Kollbachtal“

2.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Es werden 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. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Der gewählte Standort wird vom Markt Arnstorf und der Gemeinde Roßbach als für die Umwelt verträglichster Standort erachtet.

Tabelle 3: 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	Gering	Mittel	Mittel
Kultur- und Sachgüter	Gering	Gering	Gering	Gering