



## 17. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gemeinde Traitsching  
Landkreis Cham

## Begründung mit Umweltbericht gem. § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

### VORENTWURF

#### Bearbeitung:

Manfred Jahnke Dipl. Ing. FH  
Freier Landschaftsarchitekt  
Goethestraße 11, 74629 Pfedelbach

---

Traitsching, den 09.11.2021

.....  
Josef Marchl, 1. Bürgermeister  
Erster Bürgermeister

## Inhalt

1.	Anlass und Erfordernis der Planung .....	3
2.	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	3
3.	Begründung .....	3
3.1	Landesentwicklungsprogramm.....	3
3.2	Regionalplan .....	4
4.	Umweltbericht .....	5
4.1.	Einleitung .....	5
4.1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes .....	5
4.1.2.	Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen .....	5
4.1.3.	Berücksichtigung der Umweltziele und -belange .....	6
4.2.	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	6
4.2.1.	Schutzgut Mensch (Erholung / Lärm) .....	6
4.2.2.	Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt.....	6
4.2.3.	Schutzgut Boden .....	7
4.2.4.	Schutzgut Wasser.....	7
4.2.5.	Schutzgut Luft/Klima.....	8
4.2.6.	Schutzgut Landschaftsbild .....	8
4.2.7.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	8
4.3.	Baubedingte Auswirkungen des Vorhabens.....	8
4.4.	Wechselwirkungen .....	9
4.5.	Prognose der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung .....	9
4.6.	Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	9
4.6.1.	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	9
4.6.2.	Ermittlung Kompensationsbedarf und Maßnahmen zum Ausgleich .....	11
4.7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	11
4.8.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	11

## 1. Anlass und Erfordernis der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Traitsching hat in seiner Sitzung am 17.12.2020 die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet „Am Pfahl“ beschlossen. Grundlage dafür ist der Änderungsbeschluss der Gemeinde Traitsching zur Änderung des Bebauungsplanes.

## 2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Nachdem im aktuellen Flächennutzungsplan die betreffenden Flächen als gewerbliche Flächen nur teilweise dargestellt und die Darstellung auch nicht der beabsichtigten Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Verbraucher- und Getränkemarkt“ gemäß § 11 BauNVO entspricht, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Damit wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung getragen „Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan“.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Traitsching ist der Änderungsbereich als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Der gesamte Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,29 ha. Die Fläche befindet sich am nördlichen Ortsrand von Traitsching.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch zwei einzelne Wohnbauegebäude
- Im Osten: Böschungsflächen und Abfahrt der B 20 sowie der Chamer Straße
- Im Süden: ein zusammenhängendes Wohngebiet, getrennt durch Gewerbebauten
- Im Westen: durch die Straße „Steinbruch“ und anschließende landwirtschaftliche Flächen

## 3. Begründung

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm ordnet die Gemeinde nach den Gebietskategorien dem ländlichen Teilraum zu, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Durch das LEP wurde auch die Erfordernis einer kommunalen Bodenpolitik neu akzentuiert, da insbesondere durch eine weit vorausschauende kommunale Flächenvorhaltung zu einer ausgewogenen gemeindlichen Entwicklung beigetragen werden kann.

Daraus resultierend sind u. a. folgende Ziele bestimmend:

- Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen
- Einer Abwanderung soll entgegengewirkt werden
- Überwindung der vorhandenen Strukturschwäche durch vorrangige Berücksichtigung bei Planungen und Maßnahmen des ländlichen Raumes

### ZIELE DER RAUMORDNUNG

#### Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) zur Nahversorgung (Stand 01.01.2020)

- Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlungen der kurzen Wege) sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich, da vorhandene Infrastruktur- und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können. Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt zu erhöhten Kosten und Unterauslastung bestehender Infrastrukturen.

Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen. Die städtebauliche und dörfliche Erneuerung trägt wesentlich zur Erreichung dieser Ziele bei. Flächen, die der Naherholung und räumlichen Gliederung der Siedlungsflächen dienen (z.B. Parkanlagen und Grünflächen) oder Ausdruck einer charakteristischen Siedlungsstruktur sind, sind in der Regel keine geeigneten Potenzialflächen und sind erhaltungswürdig. (LEP zu 3.2 (B))

- In zentralen Orten sollen überörtlich bedeutsame Einrichtungen der Daseinsvorsorge konzentriert werden (vgl. 2.1). Einzelhandelsgroßprojekte sind für die Daseinsvorsorge der Bevölkerung von besonderer Bedeutung. Flächen für die Errichtung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten dürfen daher grundsätzlich nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Die Raumverträglichkeit eines konkreten Vorhabens bemisst sich insbesondere auch an den Vorgaben zu den zulässigen Verkaufsflächen (vgl. 5.3.3). Diese Vorgaben können zur Unzulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten in zentralen Orten mit kleinen Bezugsräumen führen.  
Demgegenüber sind Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in allen Gemeinden landesplanerisch zulässig. Nahversorgungsbetriebe sind Einzelhandelsgroßprojekte, die ganz überwiegend dem Verkauf von Nahversorgungsbedarf dienen. Die Größenordnung von 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist gemäß den aktuellen „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel“ (BBE München, 2010) als Orientierungsrahmen für den wirtschaftlichen Betrieb eines breiten einzelbetrieblichen Nahversorgungsangebots anzusehen. Zugleich wird durch die Beschränkung auf 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein übermäßiges Verkaufsfächenwachstum ausgeschlossen und werden damit Auswirkungen auf verbrauchernahe Versorgungsstrukturen vermindert. Auf diese Weise ist in allen Gemeinden – insbesondere auch des ländlichen Raums - eine angemessene Nahversorgung möglich. (LEP zu 5.3.1 (B)).
- Die städtebauliche Integration von Einzelhandelsgroßprojekten dient einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Sie trägt darüber hinaus zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zu einer Minimierung der Freiflächeninanspruchnahme bei und ist damit Ausdruck einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Zugleich werden auch die Innenstädte, Ortskerne und Gemeindeteilzentren in ihrer Funktionsvielfalt gestärkt und motorisierter Individualverkehr vermieden.  
Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. (LEP zu 5.3.2 (B)).
- [...] Durch die landesplanerische Steuerung des sortimentspezifischen Umfangs von Verkaufsflächen in Einzelhandelsgroßprojekten wird die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung aufrecht erhalten. Schöpfen Einzelhandelsgroßprojekte ein zu hohes Maß der zur Verfügung stehenden Kaufkraft ab, kann dies zu flächendeckenden Geschäftsaufgaben, insbesondere in Gemeindezentren und Ortskernen, zu einer erheblichen Beeinträchtigung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen und zur Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung führen.  
Der landesplanerische Prüfmaßstab ist darauf ausgerichtet, dass neu anzusiedelnde oder zu erweiternde Einzelhandelsgroßprojekte der Versorgungsstruktur keinen zu großen Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft entziehen. Nahversorgungsbetriebe im Sinne von 5.3.1 sind bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt. (LEP zu 5.3.3 (B)).

### 3.2. Regionalplan

Traitsching liegt im südlichen Bereich des Landkreises Cham und gehört zur Region 11 mit Sitz in Regensburg. Die Gemeinde Traitsching strebt im Regionalplan die Einstufung als Kleinzentrum an. Der Regionalplan der Region 11 Regensburg ordnet nach der Raumstruktur die Gemeinde dem ländlichen Teilraum zu, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden

## 4. Umweltbericht

### 4.1. Einleitung

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden.

Auf Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

#### 4.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Der Gemeinderat der Gemeinde Traitsching hat in seiner Sitzung vom 17.12.2020 beschlossen die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet „Am Pfahl einzuleiten. Es ist die Erweiterung von Gewerbeflächen als auch der Neubau eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> und eines Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Dies macht die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO notwendig.

In diesem Zusammenhang erfolgt der Neubau einer Erschließungsstraße mit Straßenanschluss von der Chamer Straße an das Sondergebiet die in Verlängerung nach Osten auch das anschließende Gewerbegebiet erschließt.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 3,29 ha, die Erweiterungsfläche beträgt davon ca. 0,49 ha.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch zwei einzelne Wohnbaugebäude
- Im Osten: Böschungflächen und Abfahrt der B 20 sowie der Chamer Straße
- Im Süden: ein zusammenhängendes Wohngebiet, getrennt durch Gewerbebauten
- Im Westen: durch die Straße „Steinbruch“ und anschließende landwirtschaftliche Flächen

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die Bebauung wird über eine Baugrenze geregelt, die nicht überbauten Flächen werden überwiegend als Grünflächen angelegt. Zur Einbindung in die Landschaft und zur Kompensation der erfolgten Eingriffe werden innerhalb des Geltungsbereiches Kompensationsflächen in Form von Heckenpflanzungen bzw. der Anlage von Grünflächen mit Heckenabschnitten und Einzelgehölzen festgesetzt. Eine Durchgrünung des Gebiets ist auf den privaten Flächen vorgeschrieben.

Für eine weitergehende Ausführung zu den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sei auf den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan verwiesen.

**Die im bisherigen Geltungsbereich des Gewerbegebietes getroffenen Festsetzungen zu den Baugrenzen und grünordnerischen Maßnahmen bleiben unverändert.**

#### 4.1.2. Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen

Es sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Abfall- und Wassergesetzgebung sowie Bundes-Bodenschutzgesetz zu berücksichtigen. Gleichzeitig sind immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. In Bezug auf Fachpläne liegen folgende bedeutende Aussagen für den Geltungsbereich vor:

### Landesentwicklungsprogramm Bayern

- Verhinderung der Zersiedelung der Landschaft durch Anbindung von Neubauflächen an geeignete Siedlungseinheiten
- Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden durch vorrangige Nutzung vorhandener Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten und Anwendung Flächen sparender Siedlungs- und Erschließungsformen

#### **4.1.3. Berücksichtigung der Umweltziele und -belange**

Durch die Anbindung des geplanten Sondergebiets an den bestehenden Siedlungsrand wird den Zielen des Landesentwicklungsprogramms im Hinblick auf eine Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft Rechnung getragen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des geplanten Sondergebiets derzeit noch als Fläche für die Gewerbe ausgewiesen. Um jedoch dem Entwicklungsgebot des B-Planes aus dem Flächennutzungsplan Rechnung zu tragen, ist eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren notwendig. Ein entsprechender Beschluss wurde am 17.12.2020 vom Gemeinderat gefasst.

#### **4.2. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Im Folgenden werden die zu untersuchenden Schutzgüter in ihrem derzeitigen Zustand beschrieben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden dabei drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

##### **4.2.1. Schutzgut Mensch (Erholung / Lärm)**

Mit der Inanspruchnahme von Flächen für ein Sondergebiet und Erweiterung des Gewerbegebiets können Beeinträchtigungen von Menschen durch Emissionen (Schall und Gerüche) sowie durch den Verlust von Potenzialen für die Erholungs- und Freizeitfunktion einhergehen.

##### **Bestand:**

###### Lärm- und Schadstoffemissionen

Durch die Lage zwischen an der B 20, sowie durch das in der Nähe befindlichen Gewerbebetriebe und weiteren, kleineren Emittenten ist das Gebiet hinsichtlich Lärm- und Schadstoffemissionen bereits vorbelastet.

###### Erholung

Durch die relativ intensiven Nutzungen und die vorgenannten Lärmimmissionen findet im Gebiet keine nennenswerte Erholungsnutzung statt.

##### **Auswirkungen des geplanten Vorhabens:**

Mit der geplanten überwiegend gewerblichen Nutzung ist insgesamt von einem Anstieg der Emissionen (Lärm und Luftschadstoffe) im Gebiet auszugehen. In Bezug auf Luftschadstoffe sind aber bei Einhalten öffentlich-rechtlicher Vorschriften (TA Luft, TA Lärm, Verordnungen und Regelwerke für nicht-genehmigungspflichtige Anlagen) keine erheblichen Umweltauswirkungen bzw. keine erheblichen Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit zu erwarten. Das Gebiet wird auch in Zukunft für eine (Nah-) Erholungsnutzung wenig geeignet sein. Insgesamt ist von einer **geringen negativen** Erheblichkeit auszugehen.

##### **4.2.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt**

##### **Bestand:**

Das Baugebiet wird intensiv landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt, zur B 20 befindet sich eine begrünte Böschung. Die Flächen sind naturfern und bieten nur wenigen Arten Lebensraum. Ein Vorkommen besonders schützenswerter Arten ist auszuschließen. Es ist vom Vorkommen von Allerweltsarten (Pflanzen; Vögel, Säuger und Insekten) auszugehen. Ausgewiesene Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

##### **Auswirkungen des geplanten Vorhabens:**

Bei der Ausweisung der neuen Baurechtsflächen für das Sondergebiet und Erweiterung des Gewerbegebiets ist zwar eine der geplanten Nutzung entsprechende erhöhte Versiegelung von unbefestigten Flächen zu erwarten,

da im Änderungsbereich jedoch keine schutzwürdigen Tiere und Pflanzen vorkommen, kann man davon ausgehen, dass die bestehende Flora und Fauna weitestgehend unberührt bleibt.

Das geplante Vorhaben konzentriert sich in erster Linie auf bisher intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Durch die Neuversiegelung der Grünlandflächen gehen zwar (potenzielle) Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren, die Eingriffe werden aber durch die vorgesehene Durchgrünung des Baugebietes minimiert. Zudem werden durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen neue und hinsichtlich ihrer Lebensraumeignung wertvolle Vegetationsstrukturen geschaffen.

Betriebsbedingt ist mit einer Zunahme stofflicher (z.B. Luftschadstoffe) bzw. nicht-stofflicher Emissionen (z.B. Lärm) zu rechnen, was bei Einhalten der rechtlichen Vorgaben sowie angesichts der tangierenden Hauptverkehrsstraße B 20 und einer in der Folge insgesamt geringen Tierbesiedelung im Untersuchungsgebiet als untergeordnet zu werten ist. Die negative Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut kann als **gering bis mittel** bewertet werden.

#### **4.2.3. Schutzgut Boden**

##### **Bestand:**

Die Böden im Untersuchungsgebiet werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es bestehen Vorbelastungen durch die regelmäßige Bodenbearbeitung. Das Vorhandensein seltener Böden oder Böden mit besonderer Lebensraumfunktion kann ausgeschlossen werden. Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

##### **Auswirkungen des geplanten Vorhabens:**

Besonders Flächenversiegelung, nachgeordnet auch Abtrag, Umlagerung und Verdichtung, stellen Beeinträchtigungen des Bodens dar, die bis zum vollständigen Verlust seiner Funktionen (Filter-, Lebensraum- und Nutzungsfunktion) führen können.

Im Zuge des Vorhabens werden durch die Anlage von Gebäuden (GRZ = 0,8), Straßen und Zufahrten vormals unversiegelte Flächen dauerhaft versiegelt. Der Großteil dieser Flächen ist durch die landwirtschaftliche Nutzung zwar in Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des Bodens bereits vorbelastet, die neue Nutzung bringt aber einen i. d. R. vollständigen Funktionsverlust des Bodens mit sich. Je nach zukünftiger Gewerbenutzung ist ferner ein betriebsbedingter Eintrag von Schadstoffen etc. in den Boden zwar nicht erlaubt aber auch nicht auszuschließen. Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden die möglichen Auswirkungen reduziert. Die textlichen Festsetzungen schreiben jedoch vor Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Von einer **mittleren negativen** Erheblichkeit ist auszugehen.

#### **4.2.4. Schutzgut Wasser**

##### **Bestand:**

Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Gebiet befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet. Für den Geltungsbereich wurde ein geotechnischer Bericht im Rahmen des Bauleitverfahrens erstellt. Bezug auf die Wasserqualität ist durch die intensive landwirtschaftliche Flächenbewirtschaftung ein Eintrag von Nährstoffen, Düngemitteln und Pestiziden ins Grundwasser nicht ganz auszuschließen.

##### **Auswirkungen des geplanten Vorhabens:**

In Bezug auf die Grundwassersituation ist durch die vorgesehene Flächenversiegelung eine Verstärkung und Beschleunigung des Oberflächenabflusses zu erwarten. Ebenso wird das Rückhaltevermögen des belebten Bodens vermindert, was insgesamt zu einer verringerten Grundwasserneubildungsrate führen wird. Über Vermeidungsmaßnahmen (v. a. Anlage von Brauchwasserzisternen, Verwendung durchlässiger Beläge) können diese Auswirkungen entschärft werden: Neben der Ermöglichung einer zumindest teilweisen Versickerung und damit auch Grundwasserneubildung wird die anfallende Abflussmenge insgesamt verringert sowie der Spitzenabfluss mengenmäßig reduziert und zeitlich verzögert.

Für den begrenzten Bereich des Planungsraumes entfällt in Zukunft der betriebsbedingte landwirtschaftliche Stoffeintrag ins Grundwasser, welcher aber durch die weiterhin agrarische Nutzung in der engeren und weiteren Umgebung keine erkennbare Entlastung für die Grundwasserqualität bringen dürfte. Umgekehrt birgt die künftige gewerbliche Nutzung eine potenzielle Gefahr für Schadstoffeinträge, welche aber in Folge des hohen Versiegelungsgrades und bei Einhalten der rechtlich gebotenen Vorschriften als gering einzustufen ist.

Da bisher keine Oberflächengewässer im Planungsgebiet vorkommen, wird durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens ein neuer Lebensraumtyp im Untersuchungsgebiet geschaffen, der für die Pflanzen- und Tierwelt neue Ansiedlungsmöglichkeiten bietet.

Die Ausweisungen der neuen Baurechtsflächen haben geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Durch die Einleitung in Versickerungsbecken auf den nicht überbauten Flächen wird dem Naturhaushalt das Wasser direkt zugeführt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind von **geringer negativer** Erheblichkeit.

#### 4.2.5. Schutzgut Luft/Klima

##### **Bestand:**

(Lokal-)Klima

Großklimatisch herrscht im Baugebiet ein humides, mäßig raues Mittelgebirgsklima, das sowohl von ozeanischen (v. a. häufige niederschlagsbringende West- und Nordwestwinde) als auch von kontinentalen Einflüssen (v. a. Spätfröste, rauer winterlicher Ostwind) geprägt ist. Niederschlagsmengen von 750 – 900 mm sind typisch.

Lokalklimatisch liegen für das Gebiet keine spezifischen Klimadaten vor. Zeitweise ist eine Belastung durch Pflanzenschutzmittel aus der landwirtschaftlichen Nutzung festzustellen. Der Änderungsbereich ist eine kleine Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Lufthygiene Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu den vorhandenen Misch- und Gewerbegebietsflächen im Süden, sowie zur B 20 ist das Gebiet in Hinblick auf Luftschadstoffe bereits vorbelastet.

##### **Auswirkungen des geplanten Vorhabens:**

Durch das Vorhaben ist insgesamt mit einer Verschlechterung der kleinklimatischen Verhältnisse (z.B. Veränderung der Strahlungs-, Temperatur- und Feuchtesituation) zu rechnen: Auf Grund der Neuversiegelung wird es zu größeren Wärmeabstrahlungen mit höherer Flächenaufheizung am Tage und geringerer Abkühlung in der Nacht kommen.

Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden diese Auswirkungen jedoch in ihrer Wirksamkeit reduziert (Fassadenbegrünung, Pflanzgebote für nicht überbaubare Flächen). In Bezug auf die Lufthygiene (u. a. Schadstoffe) ist von einer Zunahme des Verkehrs- und Gewerbeaufkommens und damit auch der Schadstoffbelastung der Luft auszugehen. Bei Einhaltung der rechtlich-öffentlichen Vorschriften (TA Luft, diverse Verordnungen und Regelwerke) sind erhebliche Umweltauswirkungen aber nicht zu befürchten. Insgesamt ist von einer **geringen negativen** Erheblichkeit auszugehen.

#### 4.2.6. Schutzgut Landschaftsbild

##### **Bestand:**

Das Baugebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Wiltling. Es schließt im Osten an die B 20, im Süden an Gewerbeflächen mit dahinter liegendem Mischgebiet.

Im Norden und Westen befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Das Gelände selbst fällt leicht von Nord nach Süd und wird von Grünlandflächen dominiert.

##### **Auswirkungen des geplanten Vorhabens:**

Die Ausbildung des geplanten Gewerbegebietes hat aufgrund der Hanglage zur bestehenden Siedlung hin, der teilweisen Eingrünung zur B 20 in Kombination mit der Böschungssituation, sowie weiteren Randeingrünungen nur geringe Bedeutung für das landschaftliche Erscheinungsbild.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die vorgesehene Durchgrünung in ihrer Intensität reduziert. Durch die Lage im Gelände und die Höhenausprägung ist kaum eine Fernwirkung gegeben. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild können als **geringe negative** Erheblichkeit beurteilt werden.

#### 4.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Änderungsbereich sind keine Kultur- oder sonstige Sachgüter wie Boden- oder Baudenkmäler bekannt.

#### 4.3. Baubedingte Auswirkungen des Vorhabens

Neben den vorgenannten Auswirkungen des Vorhabens, welche als anlage- oder betriebsbedingt einzustufen sind, sind auch die baubedingten Einflüsse auf die Umwelt zu beachten. Durch die Erschließung und Neubebau-



ung des Baugebietes werden verschiedene Hoch- und Tiefbauarbeiten, Transport- und Versorgungsarbeiten notwendig, welche – i. d. R. zwar zeitlich begrenzte, aber großräumiger wirksame – Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter haben:

#### **Schutzgut Mensch**

Beeinträchtigung durch Lärm, Stäube und Abgase während des Baubetriebes

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Schädigung oder Zerstörung von Vegetationsbeständen durch bau(stellen)bedingte Flächeninanspruchnahme  
Störung und ggf. Vertreibung empfindlicher Tiere durch Baulärm und Erschütterungen in angrenzenden Gebieten

#### **Schutzgut Boden**

Bodenverdichtung durch Befahren mit Baufahrzeugen und Nutzung von Freiflächen für die Baustelleneinrichtung (Lager, Abstellen von Baumaschinen, Ablagerung von Bauabfällen) Gefahr der Bodenkontamination durch Einträge z.B. von Kraft- und Schmierstoffen, Lösungsmitteln, Säuren, Farben, Zement

#### **Schutzgut Wasser**

Gefahr der Grundwasserkontamination durch mögliche Unfälle, Leckagen und unsachgemäßen Umgang mit gefährlichen Stoffen

#### **Schutzgut Klima/Luft**

Lärm-, Abgas- und Staubimmissionen durch den Baubetrieb

#### **Schutzgut Landschaftsbild**

Beeinträchtigung durch Inanspruchnahme von Flächen für Baumaschinen und Baustelleneinrichtungsflächen

#### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Gefahr von Material- und Substanzschäden im näheren Umgriff der neu zu überbauenden Flächen kann aufgrund der räumlichen Distanz zu bestehenden Gebäuden praktisch ausgeschlossen werden und ist allenfalls für möglicherweise während der Bauarbeiten aufgefundene Bodendenkmäler relevant  
Insgesamt sind die baubedingten Auswirkungen von **geringer negativer** Erheblichkeit.

#### **4.4. Wechselwirkungen**

Im Rahmen der Umweltprüfung sind über die für die einzelnen Schutzgüter zu erwartenden Auswirkungen hinaus auch die möglichen Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maße gegenseitig, so dass Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut indirekt auch Effekte auf ein anderes Schutzgut nach sich ziehen können. Auf dem Gebiet des Bebauungsplans sind dabei folgende Auswirkungen auf bestehende Wechselwirkungen zu erwarten: über die durch die Anlage eines Gewerbegebietes mit hohem Versiegelungsgrad zu erwartenden Beeinträchtigungen beim Schutzgut Boden sind auch negative Effekte in Bezug auf den Grundwasserhaushalt, das Lokalklima sowie für Pflanzen und Tiere zu erwarten über die durch Errichtung von als Barriere wirkenden Baukörpern zu erwartenden Beeinträchtigungen beim Schutzgut Klima/Luft sind auch negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (verringertes Kaltluftfluss) zu erwarten  
Insgesamt sind die Auswirkungen durch Wechselwirkungen von **geringer negativer** Erheblichkeit.

#### **4.5. Prognose der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bliebe die aktuelle Nutzung der Flächen als landwirtschaftlichen Flächen erhalten. Es hat sich gezeigt, dass bei Durchführung der Neubebauung keine erhebliche Verschlechterung der Umweltsituation eintritt. In einzelnen Bereichen ist durch die geplanten externen Kompensationsmaßnahmen sogar eine Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand zu erwarten.

#### **4.6. Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

##### **4.6.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung**

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft sowie auf die Schutzgüter Mensch und Kultur- und Sachgüter möglichst gering zu halten, werden umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

der projektspezifischen Eingriffe durchgeführt. Im Grundsatz sind folgende städtebauliche Aspekte der Vermeidung bzw. Minimierung der durch den B-Plan zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zuzuordnen: Anbindung der Bauflächen an bestehende Siedlungsstrukturen mit wohn- und mischgebietspezifischer Nutzung, Bebauung von durch Lärmimmissionen bereits vorbelastete Flächen. Darüber hinaus sind bezogen auf die einzelnen Schutzgüter folgende Punkte als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen anzusehen:

#### **Schutzgut Mensch:**

- Einhaltung aller Grenzwerte im Hinblick auf Luftschadstoffe und Lärm
- Einhaltung aller Sicherheitsbestimmungen
- Sparsamer Umgang mit Wasser, Energie und Material (Regenwassernutzung, baubiologische Optimierung)
- Abfallvermeidung und Wertstofftrennung (internes und externes Recycling)

#### **Schutzgut Flora und Fauna:**

- Pflanzgebote und Pflegehinweise für die öffentlichen Grünflächen sowie für die nichtüberbauten privaten Grundstücksflächen (u.a. Mindestbepflanzung der Baugrundstücke und Stellplätze, Hinterpflanzung der Zäune) zur Schaffung neuen Lebensraumes für viele Tier- und Pflanzenarten
- Anlage von Dachbegrünungen, insbesondere als Lebensraum für verschiedenste Insektengruppen (z. B. Käfer, Schmetterlinge)
- Festsetzung von Ausführungsfristen, um eine zeitnahe Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen zu gewährleisten und um möglichst früh positive Effekte auf das Schutzgut zu erreichen

#### **Schutzgut Boden:**

- Reduzierung des Versiegelungsgrades soweit möglich durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge zur Befestigung von Zufahrten, Parkplätzen und Wegen
- 

#### **Schutzgut Wasser:**

- Gewährleistung der Versickerungsfähigkeit der Freiflächen durch weitest mögliche Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Materialien zur Befestigung von Zufahrten, Parkplätzen und Wegen
- Versickerung von Niederschlagswasser auf nicht versiegelten Flächen
- Pufferung des Oberflächenabflusses durch Gründächer

#### **Schutzgut Klima/Luft:**

- Verbesserung des Lokalklimas durch die Anlage von Dachbegrünungen und Baumpflanzungen (Förderung der Verdunstung, vermindertes Aufheizen von Außenflächen)
- Verbesserung der Lufthygiene durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern als Sauerstoffproduzenten und CO<sub>2</sub>-Verbrauchern
- Einhaltung der Grenzwerte der Leitlinie WHO (1987) und der Leitwerte für geruchsintensive Luftverunreinigungen (WHO 1987) sowie der TA Lärm und TA Luft (Prüfung durch Untere Immissionsschutzbehörde bei den Einzelgenehmigungen)

#### **Schutzgut Landschaftsbild:**

- Anpassung der maximal zulässigen Gebäudehöhe an vorhandene Siedlungsstrukturen, um den Eingriff in das Landschaftsbild möglichst gering zu halten
- Landschaftliche Einbindung des Gewerbegebiets durch Eingrünung von Randbereichen
- Durchgrünung des Gebiets auf den privaten Flächen
- 

#### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter:**

- Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind in diesem Bereich nicht notwendig, da Beeinträchtigungen praktisch ausgeschlossen werden können.

#### **4.6.2. Ermittlung Kompensationsbedarf und Maßnahmen zum Ausgleich**

Der Kompensationsbedarf für den verbliebenen, unvermeidbaren Eingriff (ca. 3,0 ha) wird gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMLU 2003) ermittelt. Für den Untersuchungsraum, der neben dem vom geplanten Gehweg überbauten Abschnitt des Schotterweges (Fl.-Nr. 3266), einem kurzen, ebenfalls vom Gehweg überbauten Gehölzbereich, sowie Teilbereichen der Straßenböschungen zur St 2238 vollständig aus Ackerflächen besteht, folgt demnach insgesamt eine Einordnung in **Kategorie I**.

Durch die vorgesehene GRZ von 0,8 für das Gewerbegebiet (GE) ist eine Einstufung in den **Typ A** „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ gerechtfertigt.

Die Überlagerung der **Kategorie I** mit dem **Typ A** führt zu **Feld A I**, für welches bezüglich des Kompensationsfaktors eine Spanne von 0,3 – 0,6 vorgesehen ist. Umfassende Vermeidungsmaßnahmen rechtfertigen dabei eine Verwendung des niedrigeren Faktors auf der ganzen Fläche, womit sich ein Kompensationsbedarf von **0,29 ha** ergibt.

#### **Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen:**

Ausgleichsflächen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### **4.7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Für die im Bebauungsplan dargestellten Festsetzungen sind baurechtliche Genehmigungen erforderlich. Hierbei werden die einzelnen Fachbehörden eingeschaltet und prüfen, ob die fachgesetzlichen Normen jeweils eingehalten werden (Wasserrecht, Altlasten, Lärm, Luft, Baurecht, Naturschutzrecht). Erhebliche Auswirkungen, die eine Verschlechterung gegenüber dem jetzigen Zustand ergeben, sind nicht zu erwarten. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind jeweils spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Maßnahmen (Straßen, Gebäude) durchzuführen. Zur Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen ist eine Abnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Auf die einschlägigen Vorschriften im Rahmen des Denkmalschutzes beim Auffinden bisher unentdeckter Objekte mit archäologischer oder denkmalpflegerischer Relevanz wird hingewiesen.

#### **4.8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der Geltungsbereich der 17. Änderung des. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 3,29 ha, die Erweiterungsfläche beträgt davon ca. 0,49 ha.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine intensiv genutzte Wiesenfläche am nordwestlichen Ortsrand von Wiltling. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung führt die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erholungsziele.

Der Eingriffsschwerpunkt liegt insbesondere beim Schutzgut Boden durch die mit der Bebauung einhergehende Versiegelung und Bodenumlagerung.

Durch die Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf, die Ein- und Durchgrünung des Gebietes sowie durch die Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen können andere Eingriffe jedoch deutlich reduziert werden.

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf ist durch externe Maßnahmen im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde auszugleichen.

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.