

BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN GEWERBEGEBIET NB „PILLNACH-OST“

**Gemeinde Kirchroth
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern**

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

**Aufstellungsbeschluss vom 26.07.2011
Fassung gemäß Billigungsbeschluss vom 27.11.2012
Feststellungsbeschluss vom 27.11.2012**

**Ausgefertigt: 21. Mai 2013
Vorhabensträger:**

**Gemeinde Kirchroth
vertreten durch
Ersten Bürgermeister
Herrn Josef Wallner
Regensburger Straße 22**

94356 Kirchroth

**Tel.: 09428/94 10 0
Fax: 09428/94 10 15**

.....
**Josef Wallner
1. Bürgermeister**

**Aufgestellt: Kirchroth, 29. 06. 2012
geä. 01. 10. 2012**

**Büro für Bauplanung
Alfons Eiglsperger
Staatl. geprüfter Bautechniker
Ortsplatz 18
94356 Kirchroth
Tel.: 09428/8499**

.....
Alfons Eiglsperger

Umweltbericht

**MKS Architekten - Ingenieure GmbH
Mühlenweg 8
94365 Ascha**

**Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt**



Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES	
1.1	Planungsanlass und Verfahren	3
1.2	Planungsauftrag	3
1.3.1	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	3
1.3.2	Geltungsbereich	4
1.5.1	Lage im Gemeindegebiet	5
1.5.2	Flächenverteilung	5
1.6	Städtebauliche Planung	5
1.7	Bauweise / Baugestaltung	5
1.8	Erschließung, Ver- und Entsorgung	5
1.9	Grünordnung	6
2	UMWELTBERICHT	7
2.1	Inhalt und Ziele	7
2.2	Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen	7
2.3	Bestandsdarstellung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
2.4	Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung	13
2.5	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	13
2.6	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	14
2.7	Methodik / Grundlagen	16
2.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	16
2.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	16
3	VERFAHRENSVERMERKE	18

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Verfahren

Die Gemeinde Kirchroth plant auf Veranlassung eines örtlich ansässigen Gewerbebetriebes die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes – gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

Geplant ist die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes mit Nutzungsbeschränkung am östlichen Ortsrand von Pillnach der Gemeinde Kirchroth. Es ist die Ansiedlung eines örtlichen Tiefbauunternehmens vorgesehen welcher sich im Innenbereich des Ortsteiles Pillnach nicht mehr weiter entwickeln kann. Voraussichtlich soll ein Lagerplatz sowie Hallen für Baumaschinen, Baumaterialien und später ein Bürogebäude errichtet werden.

Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB soll der rechtskräftige Flächennutzungsplan (genehmigt mit Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 26.07.1983 und Ergänzungsbescheid vom 20.12.1988 - 420-4621.941) mit dem Deckblatt Nr. 38 geändert werden.

1.2 Planungsauftrag

Der Planungsauftrag zur Erstellung des Bebauungs- mit Grünordnungsplan wurde dem Büro für Bauplanung Alfons Eiglsperger in Kirchroth erteilt. Der Umweltbericht wird vom Büro MKS Architekten - Ingenieure GmbH aus Ascha gefertigt.

1.3.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Kirchroth ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Es schließt direkt an ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO an. Für die Ausweisung als Gewerbegebiet ist daher die Fläche lärmäßig eingeschränkt, somit als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung geplant.

1.3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,8 ha und wird gebildet aus der Flurnummer 334/1 der Gemarkung Pillnach.

1.4 Übersichtslageplan M ca. 1 : 25.000



1.5.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Planungsgebiet liegt im Norden des Gemeindegebietes, am östlichen Ortsrand von Pillnach der Gemeinde Kirchroth. Im Westen grenzt das Gebiet an bestehende Wohnbebauung. Nördlich verläuft die Kreisstraße SR 28.

Das am Donaurand gelegene Planungsgebiet (Abstand zur Donau ca. 1,6 km) ist leicht zum Großen Perlbach geneigt und erscheint nahezu eben. Die Geländehöhen liegen bei ca. 327 m ü. NN im Süden bis 330 m ü. NN im Nordosten.

Die Fläche wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft der Große Perlbach mit einem im Bearbeitungsgebiet befindlichen ca. 4 bis 10 m breitem Uferstreifen, bestehend aus standortgerechten Ufergehölzen und Krautsäumen.

1.5.2 Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 8.050 m². Davon entfallen auf:

Gewerbeflächen	ca. 3.700 m ²
Eingrünungsflächen (private Grünflächen)	ca. 1.350 m ²
Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche	ca. 1.850 m ²
Zu erhaltende Gehölzbestände	ca. 1.150 m ²

1.6 Städtebauliche Planung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen und unter Berücksichtigung der immissionschutzrechtlichen Anforderungen an die künftige Nutzung wird die Gewerbefläche mit Beschränkung der gem. § 8 Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzung vorgenommen, um unerwünschte Entwicklungen auszuschließen.

Aufgrund der bestehenden Wohnbebauung im Westen ist zum Schutz des Bestandes eine Beschränkung der Nutzung erforderlich.

1.7 Bauweise / Baugestaltung / Schallschutz

Nach Westen soll die Halle (Baukörper) parallel zum angrenzenden Grundstück so errichtet werden, damit sie gleichzeitig eine Lärmschutzfunktion besitzt.

1.8 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die straßenmäßige Erschließung ist über die Kreisstraße SR 28 mit einer mittigen Ein- und Ausfahrt vorgesehen.

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz Rupert Heider & Co. KG / Wörth gewährleistet.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung soll durch Anschluss an die Wasserversorgung des Zweckverbandes der „Buchberggruppe“ erfolgen.

Zur Schmutz- und Oberflächenwasserableitung wird das vorhandene Mischsystem fortgesetzt. Das anfallende Abwasser wird der nahe gelegenen mechanisch-

biologischen Kläranlage Kirchroth zugeführt.

Für die Oberflächenwasserbehandlung sollen ausreichend Versickerungsflächen auf privaten Grundstücken bereitgestellt werden.

Die Entsorgung anfallender fester Abfallstoffe ist durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land - ZAW gewährleistet.

1.9 Grünordnung

Die Gewerbeflächen werden im Osten, Norden und Westen durch private Grünflächen mit Breiten zwischen 5 m und 8 m begrenzt. Entlang der Ostseite wird ein Sichtschutzwall geschüttet und bepflanzt. Im Süden schließt die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche an, die im Talraum des Großen Perlbaches entwickelt wird. Entlang der Südgrenze des Gewerbegebietes soll eine Reihe hochstämmige Obstbäume zur landschaftlichen Einbindung gepflanzt werden, die übrigen Flächen werden als extensive Wiesenflächen entwickelt. Die Ufergehölze am Perlbach werden erhalten. Siehe hierzu die weiteren Ausführungen im Umweltbericht.

2 UMWELTBERICHT

Für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Gewerbegebiet „Pillnach-Ost“ wird nachfolgend die Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB durchgeführt. Es werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

2.1. Inhalt und wichtige Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Kirchroth beabsichtigt die Neuausweisung von Gewerbeflächen am östlichen Ortsrand von Pillnach, um einem ortsansässigen Tiefbauunternehmen adäquate Möglichkeiten zur Betriebserweiterung zu bieten. Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sollen Gewerbeflächen in ausreichender Flächengröße mit guter infrastruktureller Anbindung ausgewiesen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung umgesetzt werden.

2.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

2.2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Ziele und Grundsätze

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP) vom 8. August 2006 nennt im Teil B – Ziele und Grundsätze zur nachhaltigen Entwicklung der raumbedeutsamen Fachbereiche folgende im Planungsraum zu beachtende Ziele (Z) und Grundsätze (G):

B I 1.2.2 Boden (Z)

Als Träger der natürlichen Bodenfunktionen sowie als Archive der Natur- und Kulturgeschichte (Geotope), sollen die Böden gesichert und – wo erforderlich – wieder hergestellt werden.

Verlust an Substanz und Funktionsfähigkeit des Bodens, insbesondere durch Versiegelung, Erosion, Verdichtung, Auswaschung und Schadstoffanreicherung, sollen bei allen Maßnahmen und Nutzungen minimiert werden. (...)

B I 1.3.2 Pflanzen und Tiere (Z)

Für Pflanzen und Tiere, die auf nicht oder nur extensiv genutzte Landschaftsteile angewiesen sind, sollen Lebensräume in ausreichender Größe erhalten, gesichert und zu einem Biotopverbundsystem bei Unterstützung der ökologischen Kohärenz der Natura 2000-Gebiete weiter entwickelt werden (....).

B I 2.2.4.1 (G)

Es ist anzustreben, dass naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Auen in ihrer Biotopverbundfunktion erhalten und zu naturnahen Landschaftsräumen weiter entwickelt werden. Bei Nutzungen, wie der Wasserkraft, ist möglichst zu gewährleisten, dass die Fließgewässerlebensgemeinschaften dauerhaft aufrechterhalten werden.

B II 1.1.2.1 (Z)

Durch die Schaffung günstiger Rahmenbedingungen sollen die einzelnen Teilräume Bayerns als Industriestandorte gesichert und in allen Regionen die Investitions- und Innovationsfähigkeit des verarbeitenden Gewerbes weiter verbessert werden.

B II 4.1 Regionale Wirtschaftsstruktur

In allen Landesteilen soll auf die Schaffung qualifizierter Dauerarbeits- und Ausbildungsplätze hingewirkt werden. Der Schaffung von qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen kommt bei Planungs- und Ansiedlungsentscheidungen in allen Landesteilen ein besonders hoher Stellenwert zu.

B VI 1.1 Siedlungsentwicklung – Siedlungsstruktur (Z)

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsbereichen genutzt und - flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

(...)

Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

B VI 1.3 Siedlungsentwicklung – Siedlungsstruktur (Z)

In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Abweichend hiervon ist eine überorganische Siedlungsentwicklung in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten sowie in geeigneten Gemeinden im Bereich von Entwicklungsachsen zulässig. (...)

B VI 1.5 Siedlungsentwicklung – Siedlungsstruktur

Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden (G).

Besonders schützenswerte Landschaftsteile sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden (Z). Dies gilt neben unter besonderem gesetzlichen Schutz stehenden Gebieten für

– besonders bedeutende oder weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsprägende

Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen und

– Fluss- und Seeuferbereiche, die ökologisch oder für das Landschaftsbild wertvoll oder der

Allgemeinheit für Erholungszwecke vorzubehalten sind.

2.2.2. Berücksichtigung der Ziele des LEP

Das Plangebiet weist eine städtebauliche Anbindung an die bestehende Bebauung südlich der Pfalzstraße und ermöglicht eine geordnete Weiterentwicklung der Siedlungsflächen im Osten von Pillnach. Durch die Bebauung werden vorhandene Erschließungspotenziale genutzt. Die Entwicklung trägt zu einer breit gefächerten und stabilen Wirtschaftsstruktur im Gemeindegebiet bei und sichert ortsansässige Betriebe.

Wesentliche Belange des Naturschutzes und der Wasserwirtschaft sowie des Orts- und Landschaftsbildes sind in der Plankonzeption durch den eingehaltenen Abstand zum

Großen Perlbach soweit berücksichtigt, dass nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Unter Berücksichtigung der genannten Ziele der Landesplanung gelangt die Gemeinde Kirchroth zum Ergebnis, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

2.2.3. Ziele der Regionalplanung

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion 12 Donau-Wald. Die Gemeinde Kirchroth ist als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum eingestuft. Für die Bauleitplanung sind nachfolgende Ziele der Regionalplanung (Stand 11.06.2011) im Planungsraum zu beachten:

Teil B Fachliche Ziele

Kapitel B I Natur und Landschaft

1 Landschaftliches Leitbild:

Punkt 1.1 Ein ausgewogener Naturhaushalt soll insbesondere im Bayerischen Wald und im Bereich der Donau mit ihren Nebenflüssen erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

Punkt 1.3 Auf die Schaffung ökologischer Ausgleichsflächen soll in landwirtschaftlich intensiv genutzten Gebieten, insbesondere südlich der Donau, und in städtischen Bereichen hingewirkt werden.

Kapitel B II Siedlungswesen

1 Siedlungsentwicklung:

Punkt 1.0 Die Siedlungstätigkeit soll sich in allen Gemeinden der Region in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit soll zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen.

2.2.4. Berücksichtigung der Ziele der Regionalplanung

Mit der angebundenen Lage am unmittelbaren östlichen Ortsrand von Pillnach erfolgt eine städtebaulich geordnete Entwicklung, die auf die Vorgaben der Regionalplanung Rücksicht nimmt. Mit der Entwicklung der Gewerbeflächen werden Siedlungsflächenreserven mit guter Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz genutzt. Für den Naturhaushalt bedeutende Flächen werden durch die Entwicklung nicht beeinträchtigt, durch grünordnerische Festsetzungen wird eine landschaftliche Einbindung sichergestellt.

Die Planung ist mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

2.2.5. Fachliche Programme und Pläne

Biotopkartierung Bayern

Im Plangebiet selbst sind keine Flächen oder Objekte der Biotopkartierung Bayern vorhanden.

Südlich und südwestlich des Plangebiets ist der Große Perlbach mit seinem Gehölzufersaum unter der Nummer 7041-088-001 in der Biotopkartierung Bayern erfasst.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Straubing-Bogen

Im ABSP ist der Große Perlbach mit Ufergehölzsaum als regional bedeutsam eingestuft. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schwerpunktgebieten für den Naturschutz. Für das Plangebiet liegen keine Aussagen vor, es sind im Raum jedoch folgende allgemeine Ziele formuliert:

Ziele Gewässer:

Sicherung und Optimierung der Lebensraumqualität von Mittelgebirgsflüssen und –bächen nördlich der Donau, die durch ihre Naturnähe und/oder ihre Artenausstattung besonders bedeutsam sind.

2.3. Bestandsdarstellung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend wird der aktuelle Zustand des Plangebietes und die vorgesehene Nutzung bezogen auf die zu berücksichtigenden Schutzzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nrn. 7a BauGB (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt), 7c BauGB (Mensch, Gesundheit), 7d BauGB (Kulturgüter und sonstige Sachgüter) sowie 7 i BauGB (Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzzgüter untereinander) dargestellt und die Umweltauswirkungen des Vorhabens bewertet.

2.3.1. Schutzgut Mensch

Bestand:

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Pillnach. Im Westen grenzt ein Wohngebiet südlich der Pfalzstraße (Kreisstraße SR 28) an. In Nahbereich ist keine weitere Bebauung vorhanden, nach Osten und Norden schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Auswirkungen:

Während der Bauzeit kommt es durch den Baustellenverkehr zu einem geringfügig erhöhten Verkehrsaufkommen und Baulärm. Dies ist nicht vollständig vermeidbar. Vom Betrieb des Gewerbebetriebes ist mit Emissionen auf die westlich angrenzenden Wohnbauflächen zu rechnen. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen wurden flächenbezogene Emissionskontingente festgesetzt: tags maximal 60 DB(A), nachts 45 DB(A). dadurch wird den Belangen der angrenzenden Wohnbebauung angemessen Rechnung getragen.

Um potenzielle Auswirkungen auf die westlich angrenzenden Bauflächen zu minimieren, soll der Hallenbaukörper parallel zur westlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mit einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

2.3.2. Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt

Bestand:

Das Plangebiet hat aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine wesentliche Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Aufgrund der Nähe zum Großen Perlbach haben die gewässernahen Flächen Bedeutung als potenzielle Entwicklungsflächen für den Biotopverbund.

Auswirkungen:

Die geplanten Bauflächen für das Gewerbegebiet reichen ca. 70 m ab der Pfalzstraße in die Tiefe. Die Ufergehölze am Großen Perlbach werden erhalten, im Anschluss werden Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft vorgesehen. Zur landschaftlichen Einbindung sind Pflanzgebote für standortgerechte heimische Bäume und Sträucher festgesetzt.

Durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen und die unmittelbar angrenzenden Ausgleichsmaßnahmen werden mittelfristig die biologische Vielfalt und das Angebot an Lebensräumen für Tiere und Pflanzen zunehmen.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

2.3.3. Boden

Bestand:

Im Gebiet herrschen mittelgründige Lehmböden vor, die in Gewässernähe mit Parabraunerde und bei staunassen Bedingungen mit Gleyen wechseln. Die Böden weisen eine gute Wasserspeicherkapazität und gute Nährstoff- und Basenversorgung auf. Sie weisen ein überwiegend hohes Rückhaltevermögen für sorbierbare Schadstoffe auf.

Auswirkungen:

Für die Errichtung baulichen Anlagen, Betriebsflächen und Nebenflächen geht Boden durch Überbauung verloren. Durch die Ausnutzung vorhandener Infrastruktur kann der Bodenverbrauch reduziert werden. Die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen reduziert die Bodenversiegelung, die vorgesehene Versickerung von Niederschlagswasser kann diese Bodenfunktion teilweise kompensieren. Für die landwirtschaftliche Nutzung gehen Böden mit durchschnittlichen Produktionsbedingungen verloren.

Die Umwandlung von Ackerflächen in Grünland in den südlich gelegenen Ausgleichsflächen und die extensive Nutzung reduziert Stoffeinträge und fördert

mittelfristig eine stabile Bodenlebewelt, da der regelmäßige Umbruch und die Bodenbearbeitung ausbleiben.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

2.3.4. Wasser

Bestand:

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Angaben zum Grundwasserstand sind nicht bekannt, es muss jedoch aufgrund der gewässernahen Lage mit Auftreten von Grundwasser gerechnet werden.

Das südliche Plangebiet liegt im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Großen Perlbaches. Die Flächen weisen wegen der Unterlagerung mit kiesigen Schichten eine gute Wasserdurchlässigkeit und Versickerungsfähigkeit auf.

Auswirkungen:

Durch die Überbauung mit Gebäuden und die Befestigung von Betriebs- und Nebenflächen wird die natürliche Versickerung verringert. Das Niederschlagswasser fällt konzentriert an. Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für die Befestigung von Flächen wird die Bodenversiegelung verringert. Das Niederschlagswasser ist möglichst flächig oder in Mulden und Rigolen zu versickern, so dass es dem lokalen Kreislauf wieder zugeführt wird.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

2.3.5. Luft

Bestand:

Im Raum Straubing und im Donautal sind die Hauptwindrichtungen West und Ost mit nahezu gleichen Anteilen vertreten sind. Dies gilt auch für den Bereich Kirchroth. Das Plangebiet liegt außerhalb wichtiger Luftaustauschbahnen. Nennenswerte Vorbelastungen der Luftqualität sind nicht erkennbar.

Auswirkungen:

Luftbelastungen entstehen temporär durch den Baustellenverkehr (Abgase und Stäube), haben jedoch keine nachhaltige Auswirkung. Von der Anlage selbst gehen keine wesentlichen Belastungen der Luft aus, die über das im Ort Pillnach üblich Maß hinausgehen.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Luft zu erwarten.

2.3.6. Klima

Bestand:

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Anbindung an die überwiegend bebauten Flächen von Pillnach. Die Ackerflächen haben keine wesentliche klimatische Ausgleichsfunktion für die angrenzenden Siedlungsbereiche. Der tiefer gelegene Große Perlbach ist mit seinen gewässernahen Senken als lokales Abflussgebiet für Kaltluft von Bedeutung. Die gehölzbestandenen Ufer haben durch die Beschattung eine klimatische Ausgleichsfunktion.

Auswirkungen:

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Die baulichen Anlagen sind aufgrund der Lage außerhalb der gewässernahen Flächen nicht geeignet Frischluftentstehungsgebiete oder Kaltluftabflussgebiete zu beeinträchtigen. Durch die festgesetzten Pflanzungen und die Umwandlung von Acker in Grünland am Großen Perlbach können sich kleinräumige Verbesserungen des Lokalklimas ergeben.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima zu erwarten.

2.3.7. Landschafts- und Ortsbild

Bestand:

Der Landschaftsraum im Plangebiet wird stark durch den Großen Perlbach mit seinen kulissenartigen Ufergehölzen geprägt, der sich von Westen kommend nach Süden durch die Landschaft zieht. Die westlich angrenzenden Wohnbauflächen werden durch eine lockere Bebauung mit gehölzreichen Gärten bestimmt. Östlich und nördlich dominieren landwirtschaftliche Nutzflächen das Ortsbild.

Auswirkungen:

Durch die Errichtung der baulichen Anlagen (Gebäude, Halle) kommt es zu einer wesentlichen Veränderung des durch Wohnbebauung bestimmten Ortsrandes von Pillnach. Durch die Begrenzung der Bautiefe und die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen können die Anlagen hinreichend landschaftlich eingebunden werden. Der im Osten vorgesehene bepflanzte Sichtschutzwall definiert die künftige Ortsgrenze.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

2.3.8. Erholungseignung

Bestand:

Trotz der Lage in Benachbarung zum Dorfgebiet von Pillnach hat das Plangebiet wegen der unmittelbaren Lage an der Kreisstraße SR 28 und der fehlenden wegemäßigen Erschließung eine mäßige Bedeutung für die Naherholung.

Auswirkungen:

Durch das Gewerbegebiet kommt es zu keiner Verschlechterung der Erholungseignung des Gebietes.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Erholungseignung zu erwarten.

2.3.9. Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Bestand:

Bodendenkmäler sind im Gebiet nicht bekannt, können jedoch aufgrund der siedlungsnahen Lage nicht ausgeschlossen werden. Es werden Bodendenkmäler aus der Jungsteinzeit, Bronze- und Eisenzeit vermutet.

Als sonstiges Sachgut ist die im Westen verlaufende unterirdische Trinkwasserleitung DN 250 des Wasserzweckverbandes Buchberggruppe einzustufen.

Auswirkungen:

Durch die Bautätigkeit ist damit zu rechnen, dass evtl. oberirdisch nicht sichtbare Bodendenkmäler zerstört würden. Daher sind in Abstimmung mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen bauvorgreifende Sondagegrabungen und ggf. bei Auftreten von Bodendenkmälern Ausgrabungen durchzuführen.

Die Trinkwasserleitung im Westen verbleibt in einem privaten Grünstreifen entlang der Westgrenze außerhalb des überbaubaren Bereiches.

Bewertung:

Bei Durchführung der bauvorgreifenden Sondagegrabungen und ggf. erforderlicher Ausgrabungen unter fachlicher Aufsicht sind keine Auswirkungen für das Schutzgut Kulturgüter zu erwarten.

Durch die Sicherung der Trinkwasserleitung in der privaten Grünfläche sind keine Auswirkungen auf sonstige Sachgüter zu erwarten.

2.4. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Flächen als landwirtschaftliche Nutzfläche erhalten und werden weiter bewirtschaftet.

2.5. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Zur Vermeidung und Minderung von erheblichen Umweltauswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter wurden im Bebauungsplan nachfolgende Festsetzungen getroffen:

Schutzgut Mensch

- Festsetzung flächenbezogener Immissionskontingente für Tag und Nacht zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen der Wohnbebauung.
-

- Orientierung Hauptbaukörper entlang Westgrenze in Nord-Süd-Richtung.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

- Pflanzgebot für Bäume und Sträucher zur Randeingrünung. Verwendung von autochthonem Pflanzgut.
- Verbot von Düngung und Pflanzenschutzmitteln auf privaten Grünflächen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen (Streifenfundamente zur Einfriedung).
- Verwendung insektenschonender Straßenbeleuchtung

Schutzgüter Boden / Wasser

- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Betriebsflächen
- Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort in Mulden, Rigolen oder flächig.
- Kein Düngemittel- und Spitzmitteleinsatz zur Vermeidung stofflicher Belastungen.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Begrenzung der Bautiefe. Einhalten eines ausreichenden Abstandes zum Großen Perlbach.
- Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen zur landschaftlichen Einbindung.

2.6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Die Errichtung der baulichen Anlagen für das Gewerbegebiet stellt einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG dar. Maßgeblich für diese Einstufung sind die durch die Inanspruchnahme der Flächen einhergehende Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Inanspruchnahme von Boden durch Überbauung. Die großflächigen, technischen Anlagenteile führen zu einer nachhaltigen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

In der verbindlichen Bauleitplanung ist gemäß § 18 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden.

2.6.1. Eingriffsbewertung / Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf der Basis des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage Januar 2003.

Die bislang unbebauten Ackerflächen sind wegen der fehlenden naturnahen Strukturen und der intensiven Ackernutzung in **Kategorie I – Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** einzustufen. Die aus der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet resultierende Eingriffsschwere durch Überbauung und Versiegelung ist dem **Typ A – hoher Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad** zuzuordnen.

Der Kompensationsfaktor ist gemäß dem Leitfaden zunächst mit 0,60 anzusetzen. Die unter Punkt 2.5 dargestellten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung

rechtfertigen eine geringfügige Reduzierung auf einen Kompensationsfaktor von 0,50. Eine weitere Absenkung ist nicht möglich, da die Plankonzeption keine Ansätze ermöglicht, die über das bauleitplanerisch gebotene Mindestmaß an Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen wesentlich hinausgeht.

Die für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes werden gem. Leitfaden die überbaubaren Gewerbeflächen einschl. der Zufahrt berücksichtigt. Die privaten Grünflächen an den Außengrenzen im Osten, Norden und Westen bleiben unberücksichtigt. Auf der Basis der genannten Festlegungen errechnet sich folgender Ausgleichsbedarf:

Gewerbeflächen 3.700 m² x Kompensationsfaktor 0,50 = 1.850,0 m² Ausgleich

2.6.2. Naturschutzfachlicher Ausgleich

Ausgleichsfläche

Der Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen erfolgt in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang mit dem Eingriffsvorhaben auf einer Teilfläche der Flurnummer 334/1 der Gemarkung Pillnach mit einer Flächengröße von 1.850 m².

Nicht Bestandteil der Ausgleichsfläche ist der standortgerechte Ufergehölzsaum mit einer Breite von 4-10 m entlang des Großen Perlbaches, da eine wesentliche naturschutzfachliche Aufwertung hier nicht möglich ist.

Entwicklungsziel:

Die bisher als Ackerflächen genutzten gewässernahen Flächen im Überschwemmungsbereich sollen als magere Flachland-Mähwiese mit frisch-feuchtem Charakter (mit *Sanguisorba officinalis*, Lebensraumtyp 6510 gem. Anhang I FFH-Richtlinie) entwickelt werden.

Maßnahmen / Pflege

Flächenbegrünung:

Die Erstbegrünung der Fläche kann mittels Aufbringen von Heudrusch aus geeigneten Flächen in der Umgebung der Gemeinde Kirchroth oder einem vergleichbaren Landschaftsraum erfolgen, z. B. aus bestehenden Wiesenknopf-Feuchtwiesen im Nahbereich. Es wird dem Bauwerber empfohlen, sich durch den Landschaftspflegeverband Straubing-Bogen beraten zu lassen.

Alternativ ist die Verwendung von Regio-Saatgut (Herkunftsregion Unterbayerisches Hügelland) zulässig, sofern die Artenzusammensetzung der angestrebten Zielvegetation entspricht.

Bis zur Zielerreichung hinsichtlich des Vegetationsbestandes wird ein Zeitraum von ca. 8-10 Jahren prognostiziert.

Pflege der Flächen:

Die Flächen sind zweimal pro Jahr zu mähen, das Mähgut ist von der Fläche abzutransportieren. In den ersten 3-4 Jahren ist die Schnitthäufigkeit je nach Aufwuchsstärke ggf. zu erhöhen. Der 1. Schnitt darf erst nach dem 15. Juni des Jahres durchgeführt werden (auch bei hoher Schnitthäufigkeit), um eine Abnahme der Artenvielfalt durch zu frühen Schnitt zu vermeiden.

Entwicklungsdauer:

Für die Zielerreichung wird eine Entwicklungsdauer von 8-10 Jahren prognostiziert.

Sicherung:

Die Ausgleichsflächen sind durch eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern dinglich zu sichern. Die Sicherung ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes vornehmen zu lassen.

Ermittlung des Anerkennungsfaktors:

Die Bewertung der Ausgleichsfläche erfolgt auf Basis der Kriterien- und Bewertungsliste für Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung (Reg. v. Niederbayern, Stand 12/1999).

Der Anerkennungsfaktor wird wie folgt ermittelt:

Ausgangszustand	Fläche	Zielzustand / Maßnahmen	Faktor	Ausgleichsfläche
Acker, intensiv	1.850 m ²	Extensive magere Flachland-Mähwiese mit frisch-feuchter Ausprägung (mit <i>Sanguisorba officinalis</i>)	1,00	1.850 m ²

Durch die bereitgestellte Ausgleichsfläche mit einem Anerkennungswert von insgesamt 1.850 m² kann der Ausgleichsbedarf abgedeckt werden.

2.6.3. Planungsalternativen

Die Standortwahl und die Prüfung von Standortalternativen für die vorgesehene Nutzung sind mit der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch das Deckblatt Nr. 38 abgehandelt.

Die Plankonzeption innerhalb des Geltungsbereiches wird durch die vorgesehene Nutzung und die im Wesentlichen vorgegebenen Randbedingungen für die Erschließung bestimmt. Aufgrund der Art der vorgesehenen baulichen Anlagen sind für die Grundzüge der Planung keine wesentlichen konzeptionellen Alternativen möglich. Da keine besonderen Erfordernisse an die Erschließung der Flächen bestehen und durch die vorliegende Plankonzeption den wesentlichen öffentlichen und privaten Belangen angemessen Rechnung getragen werden kann, lässt eine weitere Untersuchung von Planungsalternativen keine wesentliche Änderung erwarten.

2.7. Methodik / Grundlagen

Für die Erarbeitung des Umweltberichtes wurden nachfolgende Grundlagen herangezogen:

- Flächennutzungsplan Gemeinde Kirchroth
- Biotopkartierung Bayern, GIS-Daten des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, Stand 06/2012
- Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, Januar 2003
- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Straubing-Bogen, Stand Oktober 2007.
- Örtliche Erhebungen, MKS AI, 2012
- Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange und Bürger im Zuge der Frühzeitigen Beteiligung.

2.8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aus der Durchführung der verbindlichen Bauleitplanung resultieren:

Eingrünung:

Die Funktionsfähigkeit und zielgemäße Erhaltung der festgesetzten Eingrünung ist 5 Jahre nach Herstellung der Pflanzungen erstmals zu prüfen. Wesentlich ist die Erhaltung einer angemessenen Einbindung in das Orts – und Landschaftsbild. Danach sollte alle etwa 5 Jahre die Wirksamkeit der Eingrünung geprüft werden.

Ausgleichsfläche:

Die Erreichung des Zielzustandes hinsichtlich der Vegetationszusammensetzung sollte nach ca. 8 Jahren geprüft werden. Insbesondere die Ausprägung mit Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) und der insgesamt magere Charakter sind wesentlich. Bei zu starken Abweichung von den gem. Anhang I der FFH-Lebensraumtypen beschriebenen Artenzusammensetzung sind geeignete Maßnahmen zur Verbesserung zu treffen.

2.9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zur Bereitstellung von Gewerbeflächen für einen ortsansässigen Betrieb im Gebiet der Gemeinde Kirchroth sollen durch die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Gewerbeflächen am östlichen Ortsrand von Pillnach entwickelt werden.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter wurden in einer Umweltprüfung dargelegt, die Inhalte sind im vorliegenden Umweltbericht ausgeführt. Aufgrund der Art der vorgesehenen Nutzung sind bezogen auf die Schutzgüter überwiegend geringe bis mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten. Durch Festsetzungen hinsichtlich Schallschutz, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Festsetzungen zur

Grünordnung wurden insbesondere die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden und Landschaftsbild reduziert. Unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft werden durch Maßnahmen des Naturschutzes in unmittelbaren räumlichen Zusammenhang ausgeglichen.

Im Ergebnis sind die Auswirkungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans als umweltverträglich zu werten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Die abschließende tabellarische Bewertung der Schutzgüter soll einen unmittelbaren Überblick geben und erfolgt in drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

SCHUTZGUT	Baubedingte Erheblichkeit	Anlagenbedingte Erheblichkeit	Betriebsbedingte Erheblichkeit
Mensch	gering	gering	mittel
Tiere, Pflanzen, Artenvielfalt	gering	gering	gering
Boden	mittel	gering	gering
Wasser	gering	mittel	gering
Klima	gering	gering	gering
Landschaftsbild	mittel	mittel	gering
Erholungseignung	gering	gering	gering
Kulturgüter	hoch	gering	gering
Sonstige Sachgüter	gering	gering	gering