

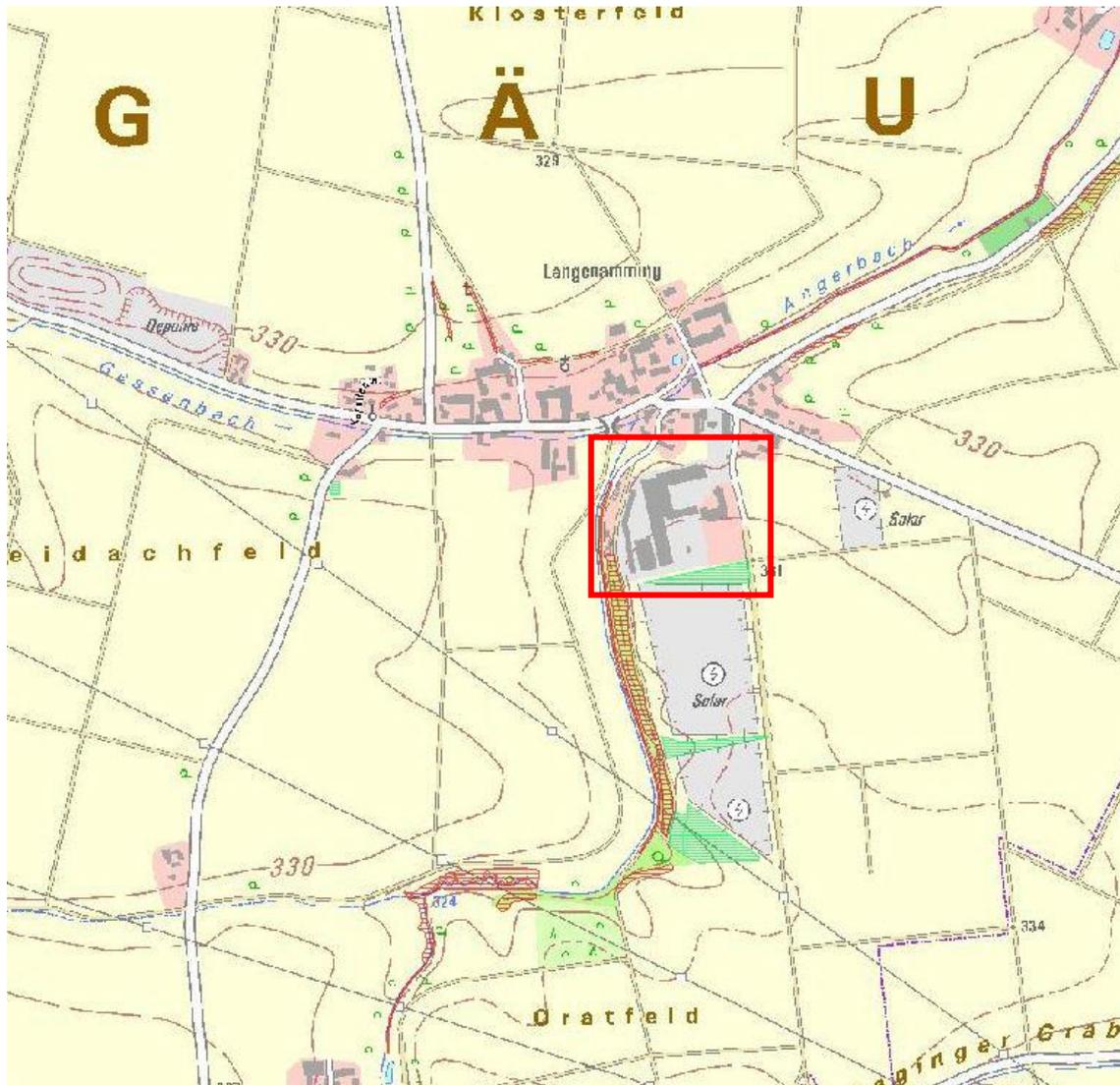
Stadt Osterhofen



Bebauungsplan „Gewerbehof Langenammung“ Änderung durch Deckblatt Nr. 6

Begründung

Übersichts-Lageplan (nicht maßstäblich)



Bearbeitungsvermerke:

Bericht Index	Nr.2957
a	22.07.2020
b	29.10.2020
c	15.12.2020

G+2S

GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL

Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e
94469 Deggendorf, Böhmerwaldstraße 42. fon 0991/4028 fax 4633
Bauleitung: Deggendorf . Perlasberger Straße 3 . fon 0991/382308
Büro Passau 94032 . Heuwinkel 1 . fon 0851/490 797 66
email: info@gs-landschaftsarchitekten.de

Inhalt

1	Erfordernis und Ziele der Planung	3
2	Kennzahlen der Planung	5
3	Städtebau + Grünordnung	6
4	Erschließung	7
5	Denkmalschutz	7
6	Umweltschutz	7
7	Umwelt und Landschaft (Umweltbericht)	9
7.1	Planungsziele und Planinhalt	9
7.2	Prüfungsmethoden und Probleme	9
7.3	Umweltzustand und Umweltauswirkungen	11
7.3.1	Schutzgut Menschen	11
7.3.2	Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	12
7.3.3	Schutzgut Fläche	13
7.3.4	Schutzgut Boden	14
7.3.5	Schutzgut Wasser	14
7.3.6	Schutzgüter Luft und Klima	15
7.3.7	Schutzgut Landschaft	15
7.3.8	Schutzgut Kultur und Sachgüter	17
7.4	Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung	17
7.5	Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	18
7.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	18
7.7	Monitoring	18
7.8	Zusammenfassung Umweltbericht	18

Anlage: IMMISSIONSTECHNISCHER BERICHT, Nr.2020-2834, IFB Eigenschenk GmbH, vom 09.12.2020

1 Erfordernis und Ziele der Planung

Der Gewerbehof Langenammig umfasst die Flurnummern 130, 130/1 und 130/2, 130/3, 130/4 und eine Teilfläche aus 88 der Gemarkung Langenammig. Er ist Betriebsgelände der Firma Feilmeier AG. Dafür liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der zuletzt durch Deckblatt Nr. 5 geändert wurde, siehe nachfolgende Abbildung.



Seitens des Betriebes werden neue Lagerräume durch Vergrößerung einer bestehenden Halle auf Flurnummer 88 auf gleicher Grundfläche sowie deren Ausstattung mit einer Kranbahn erforderlich. Dazu wird eine größere Gebäudehöhe als bisher zulässig, benötigt. Der Bebauungsplan ist zu ändern. Die Änderung umfasst auch eine räumliche Erweiterung des Bebauungsplanes in Richtung Norden, um die gesamte bestehende Halle inklusive Scheunengebäude im erforderlichen Maße erhöhen zu können und die bereits gewerblich genutzten Flächen im Westen des Erweiterungsbereichs in das Gewerbegebiet mit einzubeziehen.

Im Zuge der Überarbeitung werden Unstimmigkeiten aus Deckblatt Nr. 5 und vorhergehenden korrigiert und die aktuelle Überarbeitung zusammen mit der Urfassung und den Deckblätter 1-5 zu einer konsistenten Gesamtfassung zusammengeführt.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren. Vorgesehen ist eine Nachverdichtung durch Zulassen einer größeren Gebäudehöhe auf circa 0,124 Hektar bereits bebauter und versiegelter Flächen, dabei werden circa 0,241 Hektar Innenbereichsfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Durch die Planung erhöht sich die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereichs von 4,480 auf 4,718 Hektar.

2 Kennzahlen der Planung

Räumlicher Geltungsbereich Deckblatt Nr. 6	4,718 ha
Überbaubare Grundstücksfläche gesamt	2,042 ha
darin Überbaubare Grundstücksfläche neu	0,321 ha
Private Grünfläche gesamt	1,282 ha
darin Private Grünfläche neu	0,034 ha
Flächen für Bepflanzungen gesamt	0,825 ha
Darin Flächen für Bepflanzungen neu	0,012 ha
öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,050 ha
Feuerwehruzufahrt	0,052 ha
Private Straßenverkehrsfläche	0,170 ha
Fußweg	0,048 ha

3 Städtebau + Grünordnung

Der Gewerbehof Langenamming ist geprägt von gewerblichen Hallen sowie bestehenden Wohngebäuden der Betriebsleiter. Im Südosten des Gewerbegebietes befindet sich ein Privatgarten. Im Süden grenzt die offene Kulturlandschaft an. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht Eingrünungsmaßnahmen an den Rändern des Gewerbeparks als Übergang zur offenen Landschaft vor.

Der nördliche Teil des zu ersetzenden Scheunengebäudes auf Fl.-Nr. 88 befindet sich im unbeplanten Innenbereich und soll nun in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden. Für den Betrieb ist es wichtig, dass die neue Lagerhalle eine funktionale Zuordnung zum bestehenden Betrieb hat. Derzeit befindet sich an der für den Neubau geplanten Stelle noch ein altes Scheunengebäude, welches den Anforderungen nicht mehr entspricht. Entsprechend der beabsichtigten baulichen Nutzung wird auch im einbezogenen Bereich ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Es ist besondere Rücksicht auf die Einbindung der neuen Halle in das Ortsbild zu nehmen. Durch den Neubau der Lagerhalle bleibt der Charakter eines Gewerbegebietes erhalten.

Die zulässige festgesetzte Firsthöhe von 9,4 Metern entspricht dem Bestandsgebäude, die traufseitige Wandhöhe wird von 6,5 auf 7,5 Meter erhöht, um auf die gestiegenen Anforderungen an die Lagerflächen, die Nutzung eines Hallenkrans, sowie an Wärmedämmung und Belüftung und somit an die Energieeffizienz der Gebäude Rücksicht zu nehmen. Die Dachneigung wird dadurch flacher. Da das Bodenniveau der Halle gleichzeitig um einen Meter nach unten gesenkt wurde, wird dies als verträglich für das Ortsbild angesehen. Für einen zukünftigen Ersatzbau des Gebäudes an der westlichen Grundstücksgrenze unter Planzeichen h2 dürfen Wandhöhe und Firsthöhe eines Neubaus die des Bestandsgebäudes nicht überschreiten. Dies sind 5,75 Meter Wandhöhe und 7,75 Meter Firsthöhe.

Damit sich der Neubau besser ins Ortsbild einbindet, werden Maßnahmen zur Fassadengestaltung und Eingrünung festgesetzt. Dazu werden auf den straßenzugewandten Seiten im Norden und Osten Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung an geeignete Rankelemente gepflanzt. Sechs Laubbäume binden das neue Gebäude in den Straßenraum mit ein und führen die östlich angrenzende Straßenbaumbepflanzung fort.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt bei einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschossflächenzahl von 0,5.

Änderungen im bisherigen räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Deckblattes Nr. 5 sind rein redaktioneller Art. Es ging eine im Entwurf des Deckblattes 5 vorgesehene Baugrenze in der Satzungsfassung abhandeln, sie wird nachgetragen. Ebenfalls fehlende Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen werden nachgetragen, sowie überflüssige Planeinschriebe der Deckblätter 1-5 aus Gründen der Klarheit entfernt.

4 Erschließung

Die Verkehrserschließung des Gewerbegebietes erfolgt nördlich über die Ortsstraße in Langenamming.

Die Wasserversorgung erfolgt zusammen mit dem bestehenden Gewerbehof und ist durch den Anschluss an die städtische Wasserversorgung gesichert. Wasserschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Der Bedarf an Löschwasser liegt bei 96 m³ je Stunde über mindestens 2 Stunden. Aus dem Leitungsnetz der Stadtwerke Osterhofen kann nur eine geforderte Löschwassermenge von 48 m³ durch die öffentliche Trinkwasserversorgung zur Verfügung gestellt werden. Der benachbarte Löschteich auf der Flurnummer 97, Gemarkung Langenamming hat jedoch ein ausreichendes Volumen und kann zur Löschwasserversorgung ebenfalls herangezogen zu werden.

Die Abwasserentsorgung aus dem Plangebiet ist grundsätzlich über die Kanalisation in Langenamming mit Ableitung zur Kläranlage Osterhofen gesichert. Das anfallende Niederschlagswasser des Hallenneubaus soll, wie bisher, in den bestehenden „Bürgermeisterkanal“ in Nordosten des Gebäudes abgeleitet werden. Ein städtischer Regenwasserkanal ist nicht vorhanden. Für die Ableitung der anfallenden Oberflächenwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Die Abfallbeseitigung des Gewerbehofes erfolgt ebenfalls wie bisher durch Abholung an der nördlichen Einfahrt des Gewerbehofes; hier ist eine Wendemöglichkeit gegeben.

5 Denkmalschutz

Im Bereich des Gewerbehofs Langenamming befindet sich ein Bodendenkmal (D-2-7344-0211). Daher ist zu beachten, dass für Bodeneingriffe im Bereich der Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalbehörde durch den Verursacher einzuholen ist. Die geplante Hallenerweiterung befindet sich allerdings außerhalb der kartierten Denkmalfläche.

6 Umweltschutz

Deckblatt 4 und der rechtskräftige Stand des Bebauungsplanes mit Deckblatt 5 vom 29.03.2017 setzen nur in den Bereichen GE1 bis GE4 Schallemissionskontingente fest. Der Bereich der bestehenden Gewerbehalle und der nun einbezogene Bereich der bestehenden Scheune sind bislang nicht kontingentiert.

Nun wurde für die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbehof Langenamming“ mit Deckblatt Nr. 6 ein Schallgutachten erstellt. Im Zuge der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets um das GE₅ wurde für die Erweiterung ein Emissionskontingent unter Berücksichtigung der schalltechnischen Vorbelastung aus dem bestehenden Gewerbegebiet ermittelt. Auf der Gewerbegebietsfläche GE₅ sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche folgendes Emissionskontingent LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Tags: 57 dB(A)/m², nachts: 42 dB(A)/m²

Gemäß der Berechnung führt die zusätzliche Lärmbelastung in den umliegenden Dorf- und Mischgebieten in Kombination mit der Vorbelastung zu keiner Überschreitung der in DIN 18005 festgelegten Orientierungswerten.

Im Gewerbegebiet „Gewerbehof Langenamming“ sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Tabelle: 1 Kontingente Gewerbegebiet „Gewerbehof Langenamming“

Teilfläche	Tags LEK_{tag,i} dB(A)/m²	Nachts LEK_{nacht,i} dB(A)/m²
1	60	45
2	55	-
3	60	-
4	50	-
5	57	42

Werden durch die geplanten Vorhaben lediglich Teilflächen beansprucht, dürfen die mit Hilfe des Emissionskontingentes, der Größe der Teilflächen und des Abstandes der Teilfläche zu den maßgeblichen Immissionsorten, berechneten Immissionsrichtwertanteile (IRWA) nicht überschritten werden.

Die Immissionsrichtwertanteile (IRWA) sind für alle maßgeblichen Immissionsorte unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung Gl. (3) DIN 45691 zu ermitteln.

Mit dem Antrag auf Neubau, Erweiterungen oder Nutzungsänderungen eines Vorhabens innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist anhand von gutachterlichen Untersuchungen (nach TA Lärm) von einer nach § 29b BImSchG bekannt gegebener Messstelle nachzuweisen (Gl. 6 DIN 45691), dass die Beurtei-

lungspegel die berechneten Immissionsrichtwertanteile (IRWA) an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreiten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet¹.

7 Umwelt und Landschaft (Umweltbericht)

7.1 Planungsziele und Planinhalt

Die Änderung des Bebauungsplanes dient dazu, die Zulässigkeit von einem Hallenneubau zu begründen. Die Festsetzungen werden dahingehend ergänzt. Dazu wird der bisherige räumliche Geltungsbereich erweitert und ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege inklusive des naturschutzrechtlichen Ausgleichs werden festgesetzt.

7.2 Prüfungsmethoden und Probleme

Umwelt und ihre Schutzgüter sind hier definiert im Sinne des restriktiven ökosystemaren Umweltbegriffs². Die Analyse des Umweltzustandes erfolgte anhand der für die vorliegende Planungssituation relevanten Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter sowie deren ökosystemaren Beziehungen (Wechselwirkungen der Systemelemente). Bei ihrer Auswahl wurden auch die möglichen Einwirkungen durch die Planung berücksichtigt (planungsbezogene Analyse). Die verbale Beschreibung und Bewertung orientiert sich an den allgemeinen Kriterien Bedeutung, Vorbelastung und Empfindlichkeit des jeweils betroffenen räumlichen Einwirkungsbereiches. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgte die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen auch nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden³ (Tabelle 2).

¹ IMMISSIONSTECHNISCHER BERICHT, Nr.2020-2834, IFB Eigenschenk GmbH, vom 09.12.2020

² UVPVwV-RE. Referentenentwurf der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPVwV). 10.03.1993.

³ Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. 2. Auf. 2003.

Tabelle 2: Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren

	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	TYP A hoher Versiegelungs- und nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere	TYP B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und nutzungsgrad Festgesetzte GRZ <= 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere
Kategorie I unterer Wert Gebiete mit sehr geringer Bedeutung	Feld A I unten 0,3 – 0,5	Feld B I unten 0,2 – 0,4
Kategorie I oberer Wert Gebiete mit geringer Bedeutung	Feld A I oben 0,4 – 0,6	Feld B I oben 0,3 – 0,5
Kategorie II unterer Wert Gebiete mit mittlerer Bedeutung	Feld A II unten 0,8 – 0,9	Feld B II unten 0,5 – 0,7
Kategorie II oberer Wert Gebiete mit hoher Bedeutung	Feld A II oben 0,9 – 1,0	Feld B II oben 0,6 – 0,8
Kategorie III oberer Wert Gebiete mit sehr hoher Bedeutung	Feld A III 1,0 – 3,0	Feld B III 1,0 – 3,0

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erfolgte insbesondere durch Analyse der Veränderungen bei den Wert- und Funktionselementen durch die planungsbedingten Einwirkungen. Maßstab für die verbal-argumentative Bewertung des Grades der Erheblichkeit in drei ordinalen Stufen (nicht / mäßig / erheblich) waren dabei insbesondere Maß und Richtung der Veränderung unter Berücksichtigung von eventuellen Schwellenwerten sowie die Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen. Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

7.3 Umweltzustand und Umweltauswirkungen

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über hier relevante Wirkfaktoren der Planung und welche Umweltgüter betroffen sein könnten.

Tabelle 3: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen

	Wirkfaktoren	Schutzgüter								
		Menschen	Tiere	Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kulturgüter	Sachgüter
Anlage										
	Höhe + Dimension baulicher Anlagen							O		
Bau										
	Baustellenverkehr, Baulärm	O					O			
Betrieb										
	Gewerblicher Lärm	O								

Nachfolgend werden die Zustände der Umweltschutzgüter beschrieben und bewertet sowie die Umweltauswirkungen analysiert und bewertet.

7.3.1 Schutzgut Menschen

Zustand:

Das Planungsgebiet wird als Gewerbehof gewerblich genutzt. Die von den Änderungen betroffene Fläche ist derzeit bereits mit einer Lagerhalle, einem Scheunengebäude, einem Lagergebäude und einem Wohnhaus bestanden, einschließlich der zugehörigen Erschließungsanlagen und Parkplätze. Im Gewerbegebiet befinden sich Betriebsleiterwohnungen mit den dazugehörigen Außenanlagen, die als Wohnumfeld dienen, sowie weitere Produktions- und Lagerhallen. Diese sind von der derzeitigen Änderung jedoch nicht betroffen. Eingrünungsmaßnahmen an den Rändern des Gewerbeparks dienen als Übergang zur offenen Landschaft.

Bewertung des Zustandes:

Da die betroffene Fläche bereits mit Gebäuden bestanden ist, welche keine Funktion als Wohnumfeld aufweisen, hat das Gebiet eine **geringe Bedeutung (1 oben)** für das Schutzgut Menschen.

Umweltauswirkungen:

Durch die Erweiterung der Baugrenze werden derzeit schon überbaute Flächen durch einen Neubau ersetzt, die keine Bedeutung für das Schutzgut Menschen aufweisen. Der Bereich der bestehenden Gewerbehalle und der nun einbezogene Bereich der bestehenden Scheune waren bislang nicht schallkontingiert. Nun

wurde für die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbehof Langenammung“ mit Deckblatt Nr. 6 ein Schallgutachten erstellt. Im Zuge der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets um das GE₅ wurde für die Erweiterung ein Emissionskontingent unter Berücksichtigung der schalltechnischen Vorbelastung aus dem bestehenden Gewerbegebiet ermittelt. Gemäß der Berechnung führt die zusätzliche Lärmbelastung in den umliegenden Dorf- und Mischgebieten in Kombination mit der Vorbelastung zu keiner Überschreitung der in DIN 18005 festgelegten Orientierungswerten⁴.

Durch die neu entstehende Lagerhalle entsteht keine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch als **nicht erheblich** zu bewerten.

7.3.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

Zustand:

Die von den Änderungen betroffene Fläche ist zurzeit im südlichen Teil mit einer Halle und im neu in den Geltungsbereich einbezogenen Teil mit einem Scheunengebäude, einem Wohnhaus und einem Lagergebäude bebaut. Ein Großteil der Fläche ist bereits versiegelt. Die geringen Grünflächen sind mit Gartengehölzen bewachsen. Aufgrund der derzeitigen Nutzungssituation ist nicht mit einem Vorkommen relevanter Pflanzen- und Tierarten zu rechnen.

Bewertung des Zustandes:

Somit weist die Fläche insgesamt eine **geringe (Stufe 1 oben) Bedeutung** für das Schutzgut Tiere Pflanzen, biologische Vielfalt auf.

Umweltauswirkungen:

Durch die Erweiterung der Baugrenze werden derzeit schon überbaute Flächen, die sich teilweise im unbeplanten Innenbereich befinden, durch einen Neubau ersetzt. Dadurch wird der Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes um 2400 Quadratmeter erweitert. Ein Großteil der Fläche ist bereits überbaut und versiegelt, die vorhandenen Grünstrukturen weisen keinen Lebensraum für wildlebende Tier- und relevante Pflanzenarten auf. Der Hallenneubau ersetzt in seiner Grundfläche die derzeit vorhandenen Gebäude gleichwertig, die Baugrenze wird so großzügig bemessen, dass eine zukünftige Erweiterung der Halle auch möglich wäre. Die vorhandenen Erschließungsanlagen können weiterhin genutzt werden und bedürfen keiner Erweiterung. Bei den geplanten Bauvor-

⁴ IMMISSIONSTECHNISCHER BERICHT, Nr.2020-2834, IFB Eigenschenk GmbH, vom 09.12.2020

haben handelt es sich somit um Ersatzbauten. Es entsteht keine zusätzliche Auswirkung auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere Pflanzen und biologische Vielfalt sind aufgrund der derzeitigen Nutzung als überbaute Fläche als **nicht erheblich** zu bewerten.

7.3.3 Schutzgut Fläche

Zustand

Unter dem Schutzgut Fläche wird der Aspekt des flächensparenden Bauens vor dem Hintergrund des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden betrachtet. Mit dem Instrument der Bauleitplanung soll dafür gesorgt werden, dass die Bodenversiegelung auf das für das Vorhaben notwendige Maß begrenzt wird. Hierbei werden die Gesichtspunkte Nutzungsumwandlung, Zerschneidung und Versiegelung berücksichtigt. In den bestehenden Geltungsbereich des Deckblatts 5 wird eine Fläche von circa 2400 Quadratmetern einbezogen. Diese Fläche ist derzeit schon mit einer Lagerhalle, Lagerflächen, einem Wohnhaus und einem Scheunengebäude bestanden.

Bewertung des Zustands

Aufgrund der schon vorhandenen Bebauung und der geringen Erweiterungsfläche, die zudem schon mit einem Gebäude bestanden ist, ist von einer **geringen Bedeutung (Stufe 1 oben)** für das Schutzgut Fläche auszugehen.

Umweltauswirkungen

Im Zuge einer geplanten Ersatzbebauung im Norden des schon bestehenden Gewerbeparks soll nunmehr eine Fläche von circa 2400 Quadratmeter in den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes eingezogen werden. Da die Fläche derzeit schon mit Gebäuden einschließlich zugehöriger Erschließungsanlagen bestanden ist, ist von einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche nicht auszugehen.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die Vornutzung der Fläche, sind die Umweltauswirkungen als **nicht erheblich** zu beurteilen.

7.3.4 Schutzgut Boden

Zustand:

Der vorherrschende natürliche Bodentyp im Planungsgebiet wäre fast ausschließlich Parabraunerde und Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss). Aufgrund der bestehenden Versiegelung eines Großteils der Fläche, ist der natürliche Zustand des Bodens nicht mehr vorhanden.

Bewertung des Zustands

Die Fläche weist aufgrund der Überbauung und Versiegelung eine **sehr geringe Bedeutung (Stufe 1 unten)** für das Schutzgut Boden auf.

Umweltauswirkungen:

Durch die vorliegende Planung wird die Baugrenze erweitert, der Neubau einer Lagerhalle wird zulässig. Es wird zu keiner zusätzlichen Versiegelung des Bodens im Bereich der Lagerhalle kommen, da diese ein Ersatzbau für die derzeitige Halle und das anschließende Scheunengebäude darstellt.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden sind aufgrund der Vorbelastung und Bebauung als **nicht erheblich** zu bewerten.

7.3.5 Schutzgut Wasser

Zustand:

Der Boden ist nicht grundwasserbeeinflusst, d.h. die von der Vegetation nutzbare Bodenschicht ist nicht wassergesättigt. Durch die derzeitige Versiegelung der Fläche mit Gebäuden und Erschließungsanlagen ist von einem erhöhten Oberflächenabfluss des Wassers auszugehen, was primär zu einem Verlust der Rückhalte- und Reinigungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser und damit zu einem vermehrten und beschleunigten Abfluss von gering bis mittel verschmutzten, gesammeltem Oberflächenwasser führen kann.

Bewertung des Zustands

Insgesamt weist die Fläche eine **geringe Bedeutung (Stufe 1 oben)** für das Schutzgut Wasser auf.

Umweltauswirkungen:

Da es sich bei den geplanten Erweiterungsmaßnahmen, um einen Ersatzbau der bestehenden Gebäude handelt, wird sich dieser nicht negativ auf die derzeitige Situation auswirken. Die Grundfläche der neu zu errichtenden Halle bleibt gleich, jedoch wird, um eine spätere Expansion im Blick zu haben, die Baugrenze um circa 19 Meter nach Süden erweitert. Die derzeit bestehenden Erschließungsmaßnahmen werden weiter benutzt.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Es sind im Ergebnis durch die schon bestehende Versiegelung bei Einhaltung der Verminderungsmaßnahmen die Umweltauswirkungen als **nicht erheblich** für das Schutzgut Wasser zu bewerten.

7.3.6 Schutzgüter Luft und Klima

Zustand:

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben. Die Änderungsfläche stellt weder ein Kaltluftentstehungsgebiet noch eine Frischluftschneise dar. Die betroffene Erweiterungsfläche ist kleinklimatisch aufgrund der bestehenden Versiegelung nicht von Bedeutung.

Bewertung des Zustandes:

Die Fläche weist eine **sehr geringe Bedeutung (Stufe 1 unten)** für das Schutzgut Luft und Klima auf.

Umweltauswirkungen:

Es entstehen keine zusätzlichen Flächenversiegelungen, das bestehende Gebäude wird flächenmäßig gleichwertig ersetzt. Dadurch und durch die relative Kleinräumigkeit der Maßnahme sind keine größeren Auswirkungen auf Klima und Luftaustausch zu erwarten.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima sind aufgrund der schon vorhandenen Versiegelung als **nicht erheblich** zu bewerten.

7.3.7 Schutzgut Landschaft

Zustand:

Der Gewerbehof Langenamming ist geprägt von gewerblichen Hallen sowie von bestehenden Büro- und Wohngebäuden. Im Norden des Gewerbeparkes befindet sich eine bestehende Trapezblechhalle, außerhalb des derzeitigen Geltungsbereichs im Norden schließt unmittelbar ein altes Scheunengebäude an. Diese Gebäude sollen nun durch eine neue Lagerhalle ersetzt werden. Das bestehende Scheunengebäude entspricht mit seiner Erscheinungsform dem Ortsbild einer gewachsenen dörflichen Siedlungsstruktur.

Zustandsbewertung:

Dem Schutzgut Landschaft wird aufgrund der aktuellen Bestandssituation eine **mittlere Bedeutung (Stufe 2 unten)** Bedeutung zugesprochen.

Umweltauswirkungen:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird der Bau einer neuen Lagerhalle möglich. Aufgrund des Abrisses des ortsbildentsprechenden Scheunengebäudes entsteht eine zusätzliche Beeinträchtigung des Ortsbildes. Allerdings besteht auch eine Vorprägung des Platzes durch gewerbliche Bauten. Die neu geplante Trapezblechhalle entspricht in ihrer Kubatur dem derzeitigen Baukörper. Die Grundfläche bleibt gleich und entspricht weiterhin dem Bestand. Die Baugrenze wird dennoch großzügiger nach Süden erweitert, um eine potentielle spätere Erweiterung der Halle zu ermöglichen. Die zulässige festgesetzte Firsthöhe von 9,4 Metern entspricht dem Bestandsgebäude, die traufseitige Wandhöhe wird von 6,5 auf 7,5 Meter erhöht, um auf die gestiegenen Anforderungen an die Lagerflächen, die Nutzung eines Hallenkrans, sowie an Wärmedämmung und Belüftung und somit an die Energieeffizienz der Gebäude Rücksicht zu nehmen. Die Dachneigung wird dadurch flacher. Da das Bodenniveau der Halle gleichzeitig um einen Meter nach unten gesenkt wurde, wird dies als verträglich für das Ortsbild angesehen. Um das Gebäude in das Ortsbild zu integrieren, sind Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt worden. So wird die Halle von Norden durch eine Grünfläche mit Baumpflanzungen und Kletterpflanzen eingegrünt, von Osten her ist ebenfalls eine Eingrünung mit Kletterpflanzen, außerhalb der geplanten Wandöffnungen, vorgesehen. Von Westen ist die Halle durch ein bestehendes vorgelagertes Lagergebäude eingebettet.

Bewertung der Auswirkungen:

Aufgrund der Eingrünungsmaßnahmen und der Vorprägung durch das bestehende Gewerbegebiet wird der Eingriff als **mäßig erheblich** für das Schutzgut Landschaft eingestuft.

Abbildung 1: bestehendes Scheunengebäude



7.3.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Zustand:

Im Planungsgebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Bewertung des Zustandes:

Keine Bedeutung

Der Zustand der Umwelt im Sinne der Eingriffsregelung weist insgesamt eine **geringe Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf (Stufe Kategorie 1 oben).

Tabelle 4: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen

Schutzgut	Zustandsbewertung (in Stufen)	Erheblichkeit der Auswirkungen
Menschen	Geringe Bedeutung (1 oben)	Nicht erheblich
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Geringe Bedeutung (1 oben)	Nicht erheblich
Fläche	Geringe Bedeutung (1 oben)	Nicht erheblich
Boden	Sehr geringe Bedeutung (1 unten)	Nicht erheblich
Wasser	Geringe Bedeutung (1 oben)	Nicht erheblich
Luft, Klima	Sehr geringe Bedeutung (1 unten)	Nicht erheblich
Landschaft	Mittlere Bedeutung (2 unten)	Mäßig erheblich
Kulturgüter	Keine Bedeutung	Nicht erheblich
Sachgüter	Keine Bedeutung	Nicht erheblich
Natur und Landschaft gesamt	Geringe Bedeutung (1 oben)	Nicht erheblich

7.4 Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung

Im Falle der Nichtdurchführung würde die bestehende Lagerhalle und das Scheunengebäude bestehen bleiben. Das Scheunengebäude würde weiterhin im Dorfgebiet liegen und weitere 2400 Quadratmeter Fläche nicht in den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans einbezogen werden.

7.5 Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Planung wurde auch hinsichtlich der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entwickelt. Dabei sollen insbesondere Grünstrukturen und -flächen geschaffen werden, die das Baugebiet in die Siedlungslandschaft integrieren. Die Baugrenze wurde circa 19 Meter nach Süden hin erweitert, um einer potentiellen zukünftigen Erweiterung der geplanten Lagerhalle Raum zu geben. Die derzeitige Hallenplanung sieht keine Erweiterung der Grundfläche der neuen Lagerhalle gegenüber der Bestandsgebäude vor. Eine Baumpflanzung an der nördlichen Hallenwand und eine Eingrünung mit Kletterpflanzen an nördlicher und östlicher Fassadenfläche wurden festgesetzt. Stellplätze und die Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden.

Durch die Planung entstehen keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Die mäßige Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild wird durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen kompensiert. Die Flächen die in den Geltungsbereich aufgenommen werden, befinden sich im Innenbereich und sind auch ohne Aufnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplans nach §34 BauGB bebaubar. Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um einen Ersatzbau. Es entsteht somit kein zusätzlicher Eingriff durch die Erweiterung des Geltungsbereichs. Es ist kein Ausgleichserfordernis gegeben.

7.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der hier festgelegte Standort für die Schaffung einer neuen Lagerhalle, wurde aufgrund der Vorprägung des Standortes durch 2 Gebäude, die durch ihre Kubatur eine nicht mehr zweckmäßige Nutzung zulassen, gewählt. Dadurch werden keine neuen Flächen versiegelt, sondern lediglich die schon überbaute Fläche in gleicher Grundfläche durch einen Neubau ersetzt. Die vorhandenen Erschließungsanlagen können weiterhin genutzt werden. Ein alternativer Standort innerhalb des Gewerbegebietes ergibt sich durch die derzeit schon bebauten und versiegelten Flächen und die benötigte Flächengröße nicht.

7.7 Monitoring

Monitoring-Maßnahmen sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht veranlasst. Sollten sich nach Abschluss des Verfahrens entsprechend der Unterrichtung der Gemeinde durch die zuständigen Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB Hinweise ergeben, so werden diese seitens der Gemeinde beachtet.

7.8 Zusammenfassung Umweltbericht

Die Änderung eines Bebauungsplanes schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Hallenneubaus mit potentieller Erweiterung desselben nach Süden. Sie sieht dazu die Erweiterung der Baugrenzen und des Geltungsbereichs nach Norden vor. Durch die Planung wird bislang überbaute Fläche im unbeplanten Innenbereich, die als Dorfgebiet festgesetzt war, durch eine Lagerhalle mit

gleicher Grundfläche und der Möglichkeit einer zukünftigen Erweiterung ersetzt und die Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt.

Das Schutzgut Landschaft wird dabei mäßig erheblich beeinträchtigt. Für die Schutzgüter Mensch, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Kultur- und Sachgüter entstehen keine erheblichen Auswirkungen.

Es entsteht somit kein zusätzlicher Eingriff durch die Erweiterung des Geltungsreichs. Dadurch ist kein Ausgleichserfordernis gegeben.

Planungsstand: Entwurf

Planverfasser

Passau, den

.....

Dieter Spörl (Stadtplaner, Landschaftsarchitekt)

Stadt Osterhofen

Osterhofen, den

.....

Liane Sedlmeier (Erste Bürgermeisterin)