

A 1. Umweltbericht

nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2, Nr. 2 BauGB

1.1 INHALT

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans einschließlich der Beschreibung und Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang, sowie Bedarf und an Grund und Boden des geplanten Vorhabens.

Durch die Ausweisung eines WA nach § 4 BauNVO soll zusätzlicher Wohnraum für die örtliche Bevölkerung sowie für zuziehende Personen geschaffen werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,7567 ha

1.2 FACHGESETZE, FACHPLÄNE

Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Folgende Fachgesetze bilden die Grundlage des Umweltberichts in der Bauleitplanung:

- EU Richtlinie 2001/42/EG: Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme.
- § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes, der Landespflege
- § 1 BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz
- § 2 Abs. 4 BauGB: Vorschriften über die Umweltprüfung
- § 2a BauGB: Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist die zur Bebauung vorgesehene Fläche als MI (Mischgebiet) eingetragen.

Die Fläche wurde bisher als Fläche für ein landwirtschaftliches Lagerhaus der Fa. BayWa AG genutzt

Von der Gesamtfläche von 0,7567 ha sind ca. 5.770 qm überbaut bzw. mit Asphalt versiegelt.

Hinweis – der neue Geltungsbereich verläuft mit Einbezug des Sichtdreiecks Wie im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ dargestellt wird, sollen einerseits das Bauen gefördert und gleichzeitig umweltschützende Belange berücksichtigt werden.

Rechtliche Grundlagen dafür sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS.2414), das durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. IS.1722) geändert worden ist

Umweltschützende Belange werden durch folgende Zielvorgaben formuliert:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts
- Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen
- Darstellen von geeigneten Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs.

Festsetzungen zur Reduzierung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanze, Wasser, Klima, Luft und des Landschaftsbildes werden im Bebauungsplan getroffen.

Durch die geplante Umwandlung des MI in ein WA (Wohngebiet allgemein) wird die derzeitige Situation in Bezug auf die Umweltbelange wesentlich verbessert.

1.3 BESTANDSAUFNAHME

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl. Nrn. 1126/5 und 1126/6 und 1126/10, 296/23 (Teilfläche der Mißbergstraße), 1119 (Teilfläche der Fahlenbacher Straße) und 128 (Teilfläche) jeweils in der Gemarkung Rohrbach. Das Plangebiet wird im Süden von der Fahlenbacher Straße, im Norden von der Raiffeisenstraße, im Westen von der Mißbergstraße und im Osten von einer Wohnbebauung (Einfamilien- / Reihenhäuser begrenzt.

Anschließend an die Fahlenbacher-, Raiffeisen- und Mißbergsstraße befinden sich ebenfalls Einfamilien- bzw. Reihenhäuser.

Der gesamte Geltungsbereich ist somit von WA's (Einfamilien- / Reihenhäusern mit großzügiger Durchgrünung) umgeben.

Ca. 5.770 qm der Gesamtfläche sind derzeit überbaut bzw. mit Asphalt versiegelt. Die unversiegelten Flächen sind Brachflächen die während des BayWa Betriebs als Lagerflächen genutzt wurden.

Auf der gesamten Fläche befinden sich keine Baum- und Strauchpflanzungen.

Ein Teil des Geltungsbereiches (ca. 770 m²) beinhaltet die Teilflächen der Fahlenbacher Straße und der Mißbergstraße (Sichtdreieck).

Eine saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) wurde nicht durchgeführt; auf Grund der Vornutzung und des hohen Versiegelungsgrades kann mit absoluter Sicherheit davon ausgegangen werden, dass keine Tiere in ihrem Bestand oder in ihrer Populationsstärke beeinträchtigt werden.

Schützenswerte Pflanzenbestände sind im Geltungsbereich ebenfalls nicht vorhanden.

Die geplante Bebauung hat auch keine Auswirkungen auf kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen.

Durch die geplante Umwandlung des MI in ein WA wird die Umweltbilanz erheblich verbessert.

Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind in Zusammenhang mit der angestrebten Ausweisung der Flächen als WA Auswirkungen auf die Erholungsfunktion (Landschaftsbild) von Bedeutung.

Gegenüber der derzeit vorhandenen Situation wird durch die Umwandlung des MI zu einem WA das Gesamtbild am Kreuzungspunkt Fahlenbacher- und Mißbergstraße wesentlich verbessert. Für die angrenzenden Anwohner verbessert sich die derzeitige Situation ebenfalls, da nach der Umwandlung kein gewerbsmäßiger Betrieb innerhalb eines Wohngebiets mehr stattfindet.

Die Lärm- und Geruchsbelästigung reduziert sich durch die geplante WA Funktion ebenfalls.

Da die geplanten Grundstücke an bereits vorhandenen Straßen angrenzen (Fahlenbacher Straße, Raiffeisen- und Mißbergstraße) ist eine zusätzliche Erschließung nur in geringem Umfang erforderlich.

Schutzgut Tier

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wieder herzustellen.

Da derzeit ca. 75 % der Gesamtfläche überbaut bzw. asphaltiert sind waren bisher keine Lebensräume für Tiere und Pflanzen vorhanden.

Durch die Umwandlung des MI in ein WA erhöht sich der Grünflächenanteil wesentlich. Hausgärten können auch zum Erhalt von Kleinstlebewesen beitragen.

Schutzgut Pflanzen

In Geltungsbereich sind keine schützenswerten Pflanzen vorhanden. Wegen der bisherigen Nutzung mit 75 % versiegelter Fläche und Nutzung der verbleibenden offenen Fläche als Lagerplatz konnten sich auch keine schützenswerten Pflanzen ansiedeln.

Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden.

Natürlich wird auch durch die geplante Bebauung (WA) ein Teil des Bodens versiegelt und so dem Naturhaushalt entzogen. Dem gegenüber steht jedoch, dass im derzeitigen Zustand ca. 75 % der Fläche total versiegelt sind. Durch die geplante Nutzung verbessert sich demnach die derzeitige Situation wesentlich.

Der Anteil der nicht versiegelten Fläche reduziert sich von 5.770 qm auf 1.620 qm.

Schutzgut Wasser

Grundwasser

Mit dem Schutzgut Wasser ist mit dem Ziel umzugehen, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkung alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Eine Gefährdung des Grundwassers durch die geplanten Baumaßnahmen ist auszuschließen.

Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Das bisher vorhandene Grünland nimmt Regenwasser auf und leitet dieses gefiltert in den Untergrund ab.

Im Bebauungsplanverfahren ist festgesetzt, dass unbelastetes Oberflächenwasser direkt dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt wird (z. B. Versickerung des Regenwassers vor Ort)

Durch die Reduzierung der versiegelten Flächen ergibt sich eine wesentliche Verbesserung in Bezug auf die Versickerungsmöglichkeiten für das Oberflächenwasser.

Schutzgut Klima und Luft

Der Klimabezirk Niederbayerisches Hügelland befindet sich im Übergangsbereich zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 700 bis 750 mm, die Jahresmitteltemperatur beträgt 7 – 8 °C.

Der Betrachtungsraum weist keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen auf.

Durch wesentlich geringere Versiegelung gegenüber dem derzeitigen Zustand tritt eine Verbesserung in Bezug auf die Schutzgüter Klima und Luft ein (geringere Erwärmung, weniger Staubemission).

Durch die Zunahme des PKW Verkehrs sowie durch Hausbrand erhöht sich die Schadstoffkonzentration in der Luft geringfügig, jedoch nicht mehr als bisher bei der Nutzung der Fläche als landwirtschaftliches Lagerhaus.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die geplante Umwandlung des MI in ein WA verbessert sich das Landschaftsbild erheblich. An Stelle der gewerblich genutzten Immobilie passt sich die geplante Wohnbebauung der bereits unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung an.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, wie architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Funde sind, und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden kann.

Auf Grund der vorhandenen Unterlagen sind keine schützenswerten Bauten oder Bauteile im Geltungsbereich zu erwarten. Vorsondierungen sind daher nicht erforderlich.

1.4 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN

Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Flächennutzungsplanänderung Wirkfaktoren

Bezüglich der Wirkungsdauer bzw. –zeitpunkts muss man nach bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen unterscheiden.

Anlagebedingte Umweltauswirkungen (**a**) entstehen durch die Realisierung des Vorhabens und der erforderlichen Infrastruktur und haben lang anhaltende bzw. dauerhafte Folgen.

Baubedingte Wirkfaktoren (**b**) beeinträchtigen die Umwelt nur vorübergehend während der Bauphase.

Unter nutzungsbedingten Wirkfaktoren (**n**) versteht man die beabsichtigten Auswirkungen unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sowohl im Normalbetrieb als auch bei Störungen.

Wirkraum

In der Analyse werden die Auswirkungen nach folgendem Schema bewertet.

positiv	++
bedingt positiv	+
neutral	+–
bedingt negativ	-
negativ	--
nicht gegeben	o

Wirkanalyse bei Durchführung der Planung

SCHUTZGUT	AUSWIRKUNGEN	BEURTEILUNG	WIRKFAKTOR
Mensch	Gerüche	+ -	n
	Luftverunreinigung	+	b, n
	Lärm	+	b, n
	Staubentwicklung	+	b
	Arbeitsplätze	++	a, b, n
	Erholung und Freizeit	o	-----
	Erschütterungen	-	b
Tier	best. Biotopverbund	o	-----
	Ausbreitungsmöglichkeiten	o	-----
Pflanze	dauerhafte Versiegelung	+	b, n
	vorhandener Lebensraum	-	a, b, n
	Ausbreitungsmöglichkeiten	+	a, n
	Landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit	o	-----
	Erosionsvermeidung		
	-verringierung	o	-----
Boden	Bodenbewegung	+ -	a
	Untergrundverhältnisse	o	-----
	Versiegelung	++	a, n
	Geologie	o	-----
	Bodendenkmäler	o	-----
Wasser	Gebietsabflussbeschleunigung	+	a, n
	Wasserrückhalt	+	a, n
	Grundwasserverschmutzung	+ -	-----
	Versiegelung	++	a, n
	Wasserschutzgebiet	o	-----
	Abwasser	+ -	n
	Einfluss auf Gewässer	o	-----
Klima und Luft	Kaltluftentstehungsweise	o	-----
	Kaltluftzuflüsse talabwärts	o	-----
	regionale Luftqualität	+ -	n
	Emissionen	+ -	b, n
Landschaftsbild	Landschaftsbild		
	Landschaftscharakter	++	a
	Blickachsen zu Kulturdenkmälern	o	-----
	Eingrünende Gehölzstrukturen	++	a
Kultur- und Sachgüter	Kulturdenkmäler	o	-----
	Sachgüter im öffentlichen Interesse	o	-----

Wirkanalyse bei Nicht - Durchführung der Planung

SCHUTZGUT	AUSWIRKUNGEN	BEURTEILUNG
Mensch	Gerüche	+ -
	Luftverunreinigung	+ -
	Lärm	++
	Staubentwicklung	-
	Arbeitsplätze	-
	Erholung und Freizeit	0
	Erschütterungen	0
Tier	best. Biotopverbund	0
	Ausbreitungsmöglichkeiten	0
Pflanze	dauerhafte Versiegelung	--
	vorhandener Lebensraum	--
	Ausbreitungsmöglichkeiten	--
	Landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit	0
	Erosionsvermeidung /-verringerung	0
Boden	Bodenbewegung	+ -
	Untergrundverhältnisse	+ -
	Versiegelung	--
	Geologie	0
	Bodendenkmäler	0
Wasser	Gebietsabflussbeschleunigung	0
	Wasserrückhalt	--
	Grundwasserverschmutzung	0
	Versiegelung	--
	Wasserschutzgebiet	0
	Abwasser	+ -
	Einfluss auf Gewässer	0
Klima und Luft	Kaltluftentstehungsweise	0
	Kaltluftzuflüsse talabwärts	0
	regionale Luftqualität	+ -
	Emissionen	0
Landschaftsbild	Landschaftsbild, Landschaftscharakter	--
	Blickachsen zu Kulturdenkmälern	0
	Eingrünende Gehölzstrukturen	--
Kultur- und Sachgüter	Kulturdenkmäler	0
	Sachgüter im öffentlichen Interesse	0

1.5 MASSNAHMEN

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen sind nachfolgende Maßnahmen vorgesehen:

- Gestattung von Gründächern
- Durchgrünung des gesamten Baugebiets durch Festsetzung eines Hausbaums je Bauparzelle.
- Rückführung des unbelasteten Oberflächenwassers durch Versickerung vor Ort.
- Relativ große Grundstücke, dadurch höherer Grünflächenanteil gegenüber dem Bestand (Lagerhaus)
- Vermeidung von größeren Geländebewegungen

1.6 PLANUNGSVARIANTEN

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Auf Grund der Größe, der Lage und des Zuschnitts, sowie auf Grund der angrenzenden vorhandenen Bebauung ist unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und ökologischen Erfordernisse die gewählte Anordnung der Baukörper am zweckmäßigsten.

1.7 TECHNISCHE VERFAHREN

Beschreibung der wichtigsten Merkmale des verwendeten technischen Verfahrens bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind.

Das geplante Baugebiet wurde vor Ort und anhand eines Luftbilds und einer Begehung beurteilt.

1.8 KONTROLLMASSNAHMEN

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplans auf die Umgebung.

Da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Umwandlung der weitgehend versiegelten Flächen in ein Wohngebiet zu erwarten sind, sind auch keine weiteren Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

Durch die Umwandlung des MI in ein WA ergeben sich ausschließlich positive Auswirkungen auf die Umwelt.

Da die Änderung des Bebauungsplans „Am Griesgraben“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2, Satz 1 BauGB erfolgt sind auch keine Ausgleichsflächen erforderlich.

Monitoring:

Nicht erforderlich

1.9 Zusammenfassung

Abschließend kann festgestellt werden, dass bei der Realisierung des Vorhabens nur positive Auswirkungen gegenüber dem derzeitigen Zustand auf die Umwelt zu erwarten sind.

Bisherige großflächig versiegelte Areale werden entsiegelt. Der Grünflächenanteil erhöht sich wesentlich. Die Einbindung in die umgebende Bebauung ergibt ein verbessertes Landschaftsbild.

Die geplante Umwandlung in ein WA wirkt sich auf allen Bereichen positiv aus.