FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEN UMWELTBERICHT

GE FRATHAU

DECKBLATTNUMMER 36

GEMEINDE DRACHSELSRIED

LANDKREIS REGEN

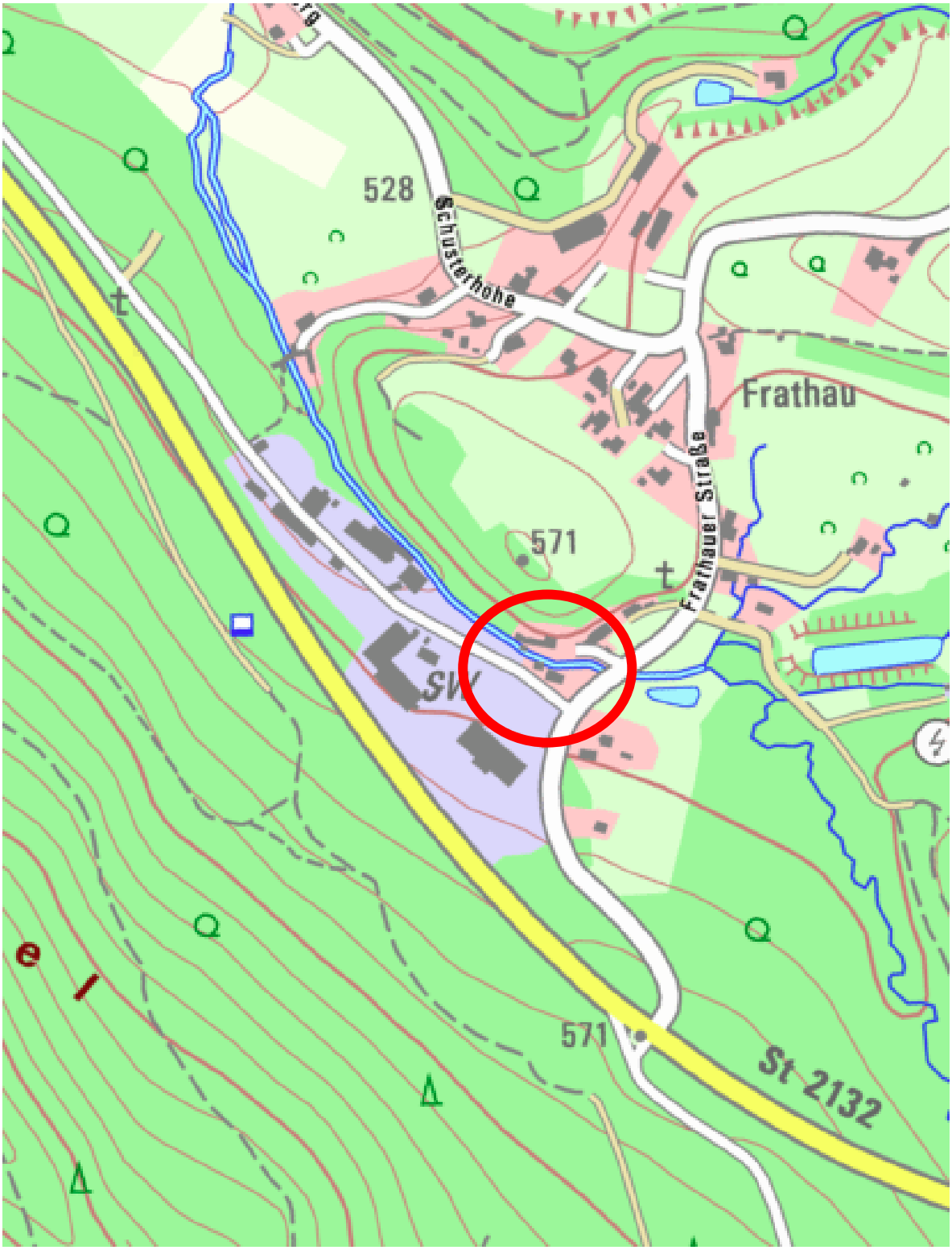
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

FASSUNG VOM 16.01.2024

1. BEGRÜNDUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 3
1.1 TOPOGRAPHISCHE KARTE 3
1.2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG 4
1.3 PLANUNGSKONZEPT 9
1.3.1 Städtebauliche Auswirkungen der Planung 11
1.4 ERSCHLIESSUNG 12
1.5 IMMISSONSSCHUTZ 13
1.6 TEXTLICHE HINWEISE 14
2. UMWELTBERICHT 17
2.1 EINLEITUNG 17
2.2 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANS 17
3. DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND IHRER BERÜCKSICHTIGUNG 18
4. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 18
5. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 34
6. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN 34
6.1 Vermeidung und Verringerung 34
6.2 Ausgleich und Einstufung 35
I.7 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN 37
I.8 BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN 38
I.9 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING) 38
I.10 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 38

1. BEGRÜNDUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

1.1 TOPOGRAPHISCHE KARTE



1.2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Drachselsried hat am 03.08.2023 beschlossen, den Flächennutzungsplan mit Deckblattnummer 36 zu ändern. Die Änderung des Flächennutzungsplans zur Gewerbegebietserweiterung des bestehenden Gewerbegebietes GE „Frathau“ umfasst die Flurstücke der Flurnummern 766/2 und 768/2 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 768 der Gemarkung Drachselsried.

Das Gewerbegebiet GE „Frathau“ soll in nord-östlicher Richtung um eine weitere Gewerbefläche erweitert und ergänzt werden. Mit dieser Erweiterung wird ein direkter räumlicher Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Bebauung im Gewerbegebiet geschaffen.

Die Schaffung gewerblicher Bauflächen im Gemeindebereich wird aufgrund einer konkreten Erweiterungsabsicht einer hiesigen, direkt angrenzenden Firma erforderlich. Im vorliegenden konkreten Fall erwägt eine Zimmererfirma die Neuerrichtung des Verwaltungsgebäudes. Die best. Büroräume sind in die Produktionsbereiche im 1. Obergeschoss integriert und erfüllen nicht mehr den Anforderungen an moderne Büroräume. Die Verwaltung ist barrierefrei im Moment nicht zu erreichen. Für die Mitarbeiter sollen zeitgemäße und gesunde Arbeitsplätze geschaffen werden. Auch sind für Besprechungen mit Kunden und Mitarbeiter neue Besprechungsräume vorgesehen, für potentielle Kunden und Bauherren soll zudem ein Ausstellungsbereich entstehen. Als ein wichtiger weiterer Erweiterungsgrund wird die sehr gute verkehrstechnische Anbindung genannt.

Die zusätzlich notwendige Fläche wird durch die Erweiterung des genehmigten Bebauungsplan GE „Frathau“ mit der Deckblattnummer 2 in süd-östlicher Richtung erreicht. Die Fläche für die hier behandelte Erweiterung des GE „Frathau“ beträgt 3.569 qm, sodass es zu nur einer sehr geringen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme kommt.

Die Gemeinde hat sich mit verschiedenen Alternativstandorten beschäftigt und intern bewertet. und eine Vorermittlung möglicher Gewerbeflächenstandorte durchgeführt. Der in diesem Deckblatt bewertete Standort ist bereits durch das bestehende Gewerbegebiet großräumig vorbelastet, er ist ausreichend groß und bietet Erweiterungsmöglichkeiten. Zudem wird der Standort gezielt für die vor Ort bereits ansässige Zimmererfirma erweitert. Auch ist die Straßenverkehrsanbindung als optimal zu bezeichnen.

Das im LEP Bayern beschriebene Anbindegebot wird mit der vorliegenden Planung in herausragender Weise abgebildet. Durch die bereits vorhandenen Gewerbegebiete kommt es auch zu keiner weiteren negativen Wirkung durch die Ausweisung des neuen Gewerbegebietes.

Für die Gemeinde ist die Bereitstellung von neuen Gewerbeflächen vor Ort wichtig, um verhindern zu können, dass ortsansässige Firmen abwandern. Ebenso werden neue Arbeitsplätze geschaffen und Drachselsried für junge Familien attraktiver. In der Vergangenheit konnte die Gemeinde Drachselsried die Abwanderung einheimischer Unternehmen aufgrund fehlender Grundstücke nicht verhindern.

Die Gemeinde Drachselsried plant am bestehenden Gewerbestandort die Erweiterung Richtung Nord-Osten, da sie einerseits auf sonstige externe Flächen keinen Zugriff hat und andererseits ein weiteres Plangebiet für ein Gewerbegebiet nicht zur Verfügung steht. Weitere alternativen Flächen sind bereits veräußert und überwiegend bebaut worden, zudem ist für die konkrete Erweiterungsabsicht der bereits vor Ort ansässigen Firma ein anderer Standort nicht zielführend.

Mit dem vorliegenden Flächennutzungsplan strebt die Gemeinde Drachselsried für das Gewerbegebiet eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung an. Eine Anbindung der Gewerbefläche an Erschließungsstrukturen (Abwasser, Trinkwasser, Strom, Telekom, Breitband) ist aufgrund der bestehenden Strukturen ohne großen Aufwand möglich.

Bedarfsnachweis gemäß der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung " (07.01.2020) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie.

Das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie hat unter Einbindung insbesondere der kommunalen Spitzenverbände, aber auch von Umwelt-, Wirtschafts- und sonstigen Fachverbänden eine Flächensparoffensive als Gesamtstrategie entwickelt. Teil dieser Strategie sind sowohl die Einführung der Richtgröße für den Flächenverbrauch von 5 ha pro Tag in das BayLplG als auch Maßnahmen zur Steuerung des Flächenverbrauchs auf Ebene der Landes- und Regionalplanung zur Sensibilisierung von Gemeinden, Wirtschaft und Öffentlichkeit sowie zur konkreten Unterstützung der Gemeinden. Das Maßnahmenpaket soll unter Einbindung der relevanten Akteure (Kommunen, Verbände, Ministerien) stetig weiterentwickelt werden. Gleichzeitig darf aber auch nicht außer Acht gelassen werden, dass Bayern aufgrund seines wirtschaftlichen

Erfolges und seiner Attraktivität als Wohnstandort ein wachsendes Land ist. Innerhalb der letzten fünf Jahre stieg die Zahl der Einwohner in Bayern daher um knapp 500.000, die der sozialversicherten Beschäftigten sogar um etwa 600.000. Die sich in der Folge dieser an sich erfreulichen Entwicklung verschärfende Wohnraumknappheit ist eine entscheidende soziale Frage unserer Zeit. Eine nachhaltige Entwicklung in Bayern erfordert daher den Ausgleich sozialer und ökologischer Herausforderungen. Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum muss gedeckt werden, ohne die Bemühungen um eine Reduzierung des Flächenverbrauchs zu gefährden. Eine Herausforderung stellt auch die Vereinbarkeit mit dem Ziel der Schaffung und Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsverhältnisse dar. Die Reduktion der Flächeninanspruchnahme zu Siedlungs- und Verkehrszwecken ohne Gefährdung dieser weiteren Belange ist Ziel der Flächensparoffensive.

Grundlagen der Überprüfung

Die Landesplanung setzt als überörtliche, überfachliche Planung mit den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes und des Landesentwicklungsprogramms Bayern einen Rahmen für nachfolgende Planungsebenen. Ziele der Raumordnung sind dabei gemäß Art. 3 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) zu beachten, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch § 1 Abs. 7 BauGB). In Umsetzung der in Art. 5 Abs. 2 BayLplG als Leitmaßstab der Landesplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung trifft die Landesplanung zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke.

Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere aber erfordert Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung “, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden. Die Prüfung der Landesplanungsbehörden, ob Bauleitplanungen den genannten Anforderungen gerecht werden, erfolgt einheitlich anhand dieser Hinweise. Maßgeblich für die Inanspruchnahme neuer Flächen zu Siedlungszwecken ist eine ausreichende Begründung hierfür durch die Gemeinde.

Um eine dem Einzelfall der planenden Gemeinde gerecht werdende Bewertung des Bedarfs vornehmen zu können, müssen der prüfenden Landesplanungsbehörde Angaben zur Struktur der Gemeinde, zu bestehenden Flächenpotenzialen sowie zum prognostizierten Bedarf vorliegen.

Entwicklung der Einwohnerzahlen:

Der Demografie-Spiegel für Bayern des Bayerischen Landesamtes für Statistik vom August 2021 berechnet für die Gemeinde Drachselsried bis 2033 folgende Entwicklung: Ausgehend von einem Bevölkerungsstand von 2.450 Einwohnern im Jahr 2021 wird ab dem Jahr 2021 eine kontinuierlich leicht zunehmende Einwohnerzahl bis zum Jahr 2033 auf 2.540 Einwohner prognostiziert. Dies würde eine Zunahme um ca. 3,7 % bedeuten.

Datenblatt 09 276 120 Drachselsried

Bevölkerungs-stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	2 443	362	1 469	612
2020	2 430	370	1 440	620
2021	2 450	380	1 420	640
2022	2 460	390	1 410	660
2023	2 470	390	1 390	680
2024	2 480	390	1 380	700
2025	2 490	400	1 370	720
2026	2 490	400	1 350	750
2027	2 500	410	1 330	760
2028	2 510	420	1 320	780
2029	2 510	420	1 310	780
2030	2 520	430	1 300	790
2031	2 530	430	1 290	810
2032	2 530	420	1 290	820
2033	2 540	420	1 280	840

Die Gemeinde Drachselsried konnte in den letzten Jahren einen konstanten Bevölkerungsanstieg verzeichnen, ein großes Wohnbaugebiet in direkter Ortslage wurde deshalb bereits ausgewiesen und wird in naher Zukunft umgesetzt. Die junge bauwillige Bevölkerung drängt die Gemeinde um rasches Handeln auch hinsichtlich der momentanen großen Nachfrage von außerhalb der Gemeinde, die sich durch die Home-Office Möglichkeit vergrößert hat. Durch die zukünftige Unabhängigkeit eines festen Arbeitsplatzes suchen und erwerben immer mehr Familien aus den

Städten Baugrundstücke auf dem Land. Zudem besteht für die Fachkräfte aus der Region immer mehr die Chance zu Hause sesshaft zu werden. Die Gemeinde Drachselsried verfolgt den Grundsatz, bei der städtebaulichen Entwicklung der einzelnen Ortsteile überwiegend für die ortsansässige Bevölkerung Bauland am jeweiligen Ortsteil zur Verfügung zu stellen und die Ortschaften im Hinblick auf die sozialen und Altersstrukturen möglichst gleichmäßig zu entwickeln. In der Bedarfsprüfung werden für zukünftig geplante Wohnbauflächenausweisung die vorhandenen Nachverdichtungspotenziale am Hauptort Drachselsried und den umliegenden Gemeindeteilen betrachtet.

Gemäß dem landesplanerischen Anbindegebot (vgl. LEP 3.3 Z) sind neue Siedlungsflächen zur Vermeidung von Zersiedelung in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Der geplante Bereich ist dafür sehr gut geeignet. Die geplante Fläche bindet unmittelbar an die bestehenden Gewerbeflächen an, wodurch das landesplanerische Anbindegebot erfüllt ist.

Gebietskategorie gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern - Strukturkarte – Anhang 2

Die Gemeinde Drachselsried ist in die Gebietskategorie „ allgemeiner ländlicher Raum / Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregionen) zugeordnet.

Wirtschaftliche Entwicklung Statistik kommunal 2021

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungen am Wohnort verlief in den Jahren 2014 bis 2020 mit einer Zunahme von 67 Beschäftigten am Arbeitsort äußerst positiv. Eine Steigerung um ca. 15 % sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Wohnort ist im Zeitraum von 5 Jahren zu verzeichnen.

6. Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2015

Gegenstand der Nachweisung		Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni [2]					
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
Beschäftigte am Arbeitsort		447	461	464	493	494	514
davon	männlich	178	187	194	200	213	227
	weiblich	269	274	270	293	281	287
darunter [1]	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	.	.	.	3	.	.
	Produzierendes Gewerbe	129	.	134	145	.	.
	Handel, Verkehr, Gastgewerbe	171	178	181	191	190	195
	Unternehmensdienstleister	.	36	.	.	38	36
	Öffentliche und private Dienstleister	107	109	111	.	119	122
Beschäftigte am Wohnort		920	930	960	965	983	1 001

[1] Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

[2] Bei den Ergebnissen 2015 – 2016 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit; 2019 – 2020 vorläufige Ergebnisse.

Aufgrund der äußerst positiven Entwicklungen der Arbeitsplätze sowie den konkreten Nachfragen mehrere Betriebe bzw. der konkreten Erweiterungsabsicht eines Betriebes ist die Ausweisung von

Gewerbeflächen an diesen bereits durch bestehende Gewerbegebiete vorbelasteten Standort als sehr positiv zu bewerten. Ebenso ist die hervorragende Verkehrsanbindung anliegend an der Staatsstraße 2132 in Richtung Bodenmais und Bad Kötzting für viele Gewerbebetriebe äußerst attraktiv zu bewerten.

1.3 PLANUNGSKONZEPT

Darstellung Flächennutzungsplan derzeit gültig

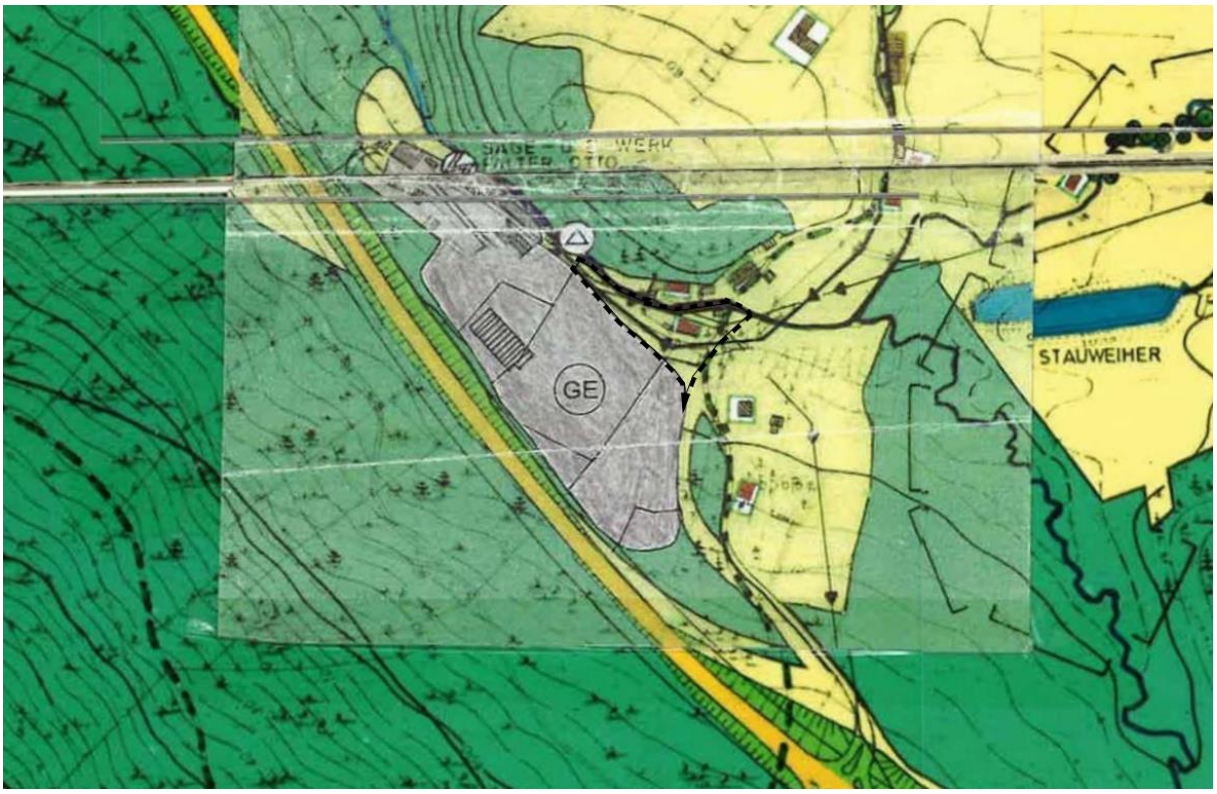


Abbildung 2 Flächennutzungsplan derzeit gültig

Darstellung Flächennutzungsplan Deckblattnummer 36

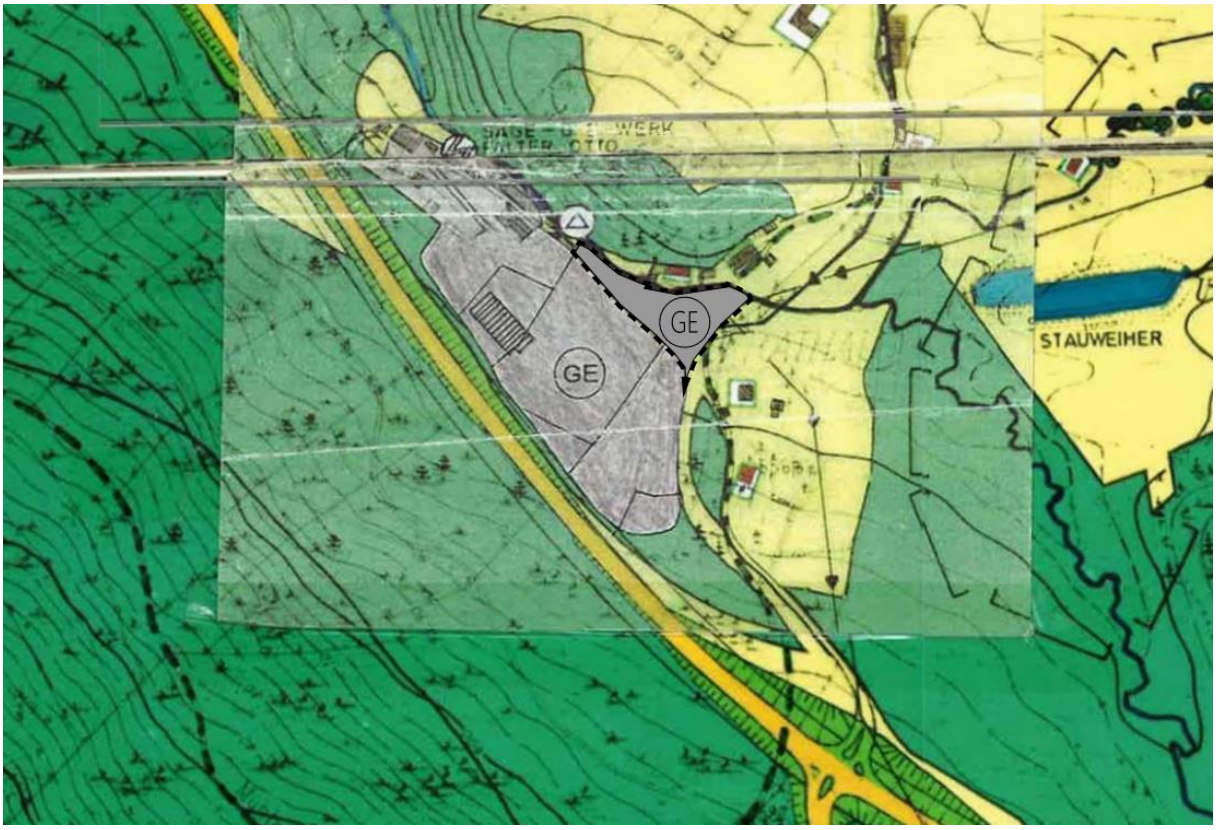


Abbildung 3 Flächennutzungsplan Deckblattnummer 3

Das zu beplanende Gebiet wird zukünftig als Gewerbegebiet mit Deckblattnummer 36 dargestellt. Es beinhaltet die Erweiterung des GE „Frathau ". Das Bauleitverfahren zum Bebauungsplan mit der Deckblattnummer 3 zum gültigen B-Plan GE "Frathau " wird im Anschluss an die 1. Auslegung des F-Planverfahrens durchgeführt.

Derzeit ist die Fläche ungenutzt und frei von jeglicher Vegetation und dient im Moment als Ablagefläche von Holzprodukten. Ursprünglich war die Fläche mit 2 Häusern mit versiegelten Flächen im Bereich der Hauszufahrten. Der nordöstliche Bereich des Plangebietes war als Grünfläche in Form einer Ruderalfläche ausgebildet. Entlang des Haufenmühlbach ist eine dichte Begrünung in Form von Feldgehölz und Baumbestand vorhanden, diese Begrünung bleibt erhalten. Das Plangebiet dient zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben. Das Vorhaben befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum und liegt nicht im LSG Bayerischer Wald. Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Frathau und liegt ca. 2,2 km südöstlich vom Ortskern von Drachselsried entfernt. Die Planung für die Neuausweisung umfasst ein Gebiet von ca. 0,357 ha. Die Gemeinde Drachselsried

ist der Planungsregion 12 Donau-Wald zugeordnet und befindet sich im gleichnamigen Landkreis Regen.

Die Gesamtfläche des ca. 0,357 ha großen Geltungsbereichs teilt sich folgendermaßen auf:

Gewerbegebiet: 3.569 qm

Das Plangebiet weist eine Neigung von Norden nach Süden von ca. 544 m auf 546 m ü. NN auf. Von Westen nach Osten ist das Gelände nahezu eben.

1.3.1 Städtebauliche Auswirkungen der Planung

Zweck und Ziel der Satzung ist es einer weiteren Bauentwicklung im geplanten Satzungsbereich im Sinne einer städtebaulichen Ordnung gerecht zu werden. Die geplante Bebauung fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Gebäudestruktur des bestehenden Gewerbegebiets ein.

Überwiegend werden die textlichen Festsetzungen des bereits gültigen Bebauungsplanes des angrenzenden, bereits bestehenden Gewerbegebietes zur Sicherstellung einer möglichst homogenen Bebauung übernommen. Derzeit ist die Fläche ungenutzt und frei von jeglicher Vegetation und dient im Moment als Ablagefläche von Holzprodukten. Ursprünglich war die Fläche mit 2 Häusern mit versiegelten Flächen im Bereich der Hauszufahrten. Der nordöstliche Bereich des Plangebietes war als Grünfläche in Form einer Ruderalfläche ausgebildet. Entlang des Haufenmühlbach ist eine dichte Begrünung in Form von Feldgehölz und Baumbestand vorhanden, diese Begrünung bleibt erhalten. Die Neuplanung verursacht sehr geringe Auswirkungen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter. Die Planung sieht als Ziel die Schaffung von Gewerbeflächen zur Deckung des vorhandenen Bedarfs vor.

Die Planung sieht zur räumlichen Gliederung und gestalterischen Einbindung die Pflanzung / Erhaltung / den Umbau von Gehölzbeständen vor. Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Eingrünungsmaßnahmen vor. Gebäudeausmaße und die Gebäudehöhen sowie die Baufenster wurden auf das notwendige Maß begrenzt.

Die Auswirkungen sind lokal begrenzt, die Anzahl der betroffenen Bürger gering. In der Komplexität der Auswirkungen ist von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen

1.4 ERSCHLIESSUNG

Straßenerschließung

Die Verkehrsanbindung der erweiterten Fläche erfolgt über die Frathauer Straße aus der überörtlichen Staatsstraße 2132. Das neue Gebiet wird über die bereits bestehende Zufahrt zum Gewerbegebiet erschlossen.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist aufgrund der bereits vorhandenen Strukturen verfügbar und kann ohne großen Aufwand an die bestehenden Leitungen angeschlossen werden.

Abwasserbeseitigung

Die ordnungsgemäße Entsorgung von Abwasser ist durch die gemeindlichen Anlagen gewährleistet. Neue Abwasserleitungen sammeln das anfallende Abwasser und leiten es in die Kläranlage der Gemeinde Drachselsried weiter.

Oberflächenwasser/ Regenrückhaltebecken

Oberflächenwasser von privaten Dach-, Hof- und Zufahrtsflächen hat auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte/ linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Der bereits bestehende Graben für den Regenwasserabfluss kann eventuell mitgenutzt werden, dies ist im Zuge der Erschließungsplan noch abzuklären. Die Beseitigung des Oberflächenwassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig. Je nach Verschmutzungsgrad könnte eine Vorreinigung des Oberflächenwassers notwendig sein. Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Unabhängig der möglichen Oberflächenentwässerung davon ist bei Gewerbegebieten im weiteren Verlauf ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets, es befindet sich jedoch im Einwirkungsbereich eines wassersensiblen Bereiches. In unmittelbarer Nähe nördlicher Richtung fließt der Haufenmühlbach. Dieser ist als wassersensibler Bereich, jedoch nicht als Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren wird ein hydrologisches Gutachten zur Beurteilung der möglichen Hochwassergefährdung erstellt.

Stromversorgung

Die Versorgung ist aufgrund der bereits vorhandenen Strukturen verfügbar und kann ohne großen Aufwand an die bestehenden Leitungen angeschlossen werden. Die Stromversorgung wird durch die Bayernwerk AG sichergestellt.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird zentral durch den ZAW Donau-Wald durchgeführt.

Altlasten

Im Satzungsbereich sind keine Altlasten in Form von schadstoffbelastetem Erdreich etc. bekannt.

Telekommunikationsnetz

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt über den bereits vorhandenen Anschluss im Bestandsnetz. Eine Abstimmung mit der Deutschen Telekom hat bei Bedarf zu erfolgen. An das Telefonnetz wird ein Anschluss für eine Notrufmöglichkeit integriert, das mit ausreichender Feldstärke ausgestattet ist und ein Absetzen eines Notrufes sicherstellt.

1.5 IMMISSONSSCHUTZ

Die Erweiterungsfläche wird im direkten Anschluss an das westliche GE realisiert. Der Standort ist bereits durch die anliegende Staatsstraße 2132 und die best. Bebauung vorbelastet. Die bestehenden Flächen sind bisher bereits mit Emissionskontingenten aus dem gültigen Bebauungsplan belegt. Die geplante Erweiterung wird, zumindest geringfügig zu einer Erhöhung der Lärmeinwirkung führen. Dafür entfallen aber im Gegenzug auch bisherige Immissionsorte im Bereich der geplanten Erweiterung. Die nächstliegende Wohnbebauung ist in süd-westlicher Richtung ca. 20 m entfernt. Jedoch werden im Erweiterungsgebiet lediglich Verwaltungs- und Büroräume ohne störende Einflüsse realisiert, es erfolgt keine Erweiterung der Produktionsanlagen. Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren werden die Emissionskontingente mittels eines zu erstellenden Lärmgutachtens neu berechnet.

Landwirtschaftliche Belange:

In unmittelbarer Umgebung muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen, wie z.B. Geruch, Lärm usw., auch an Wochenenden, Feiertagen und zu Nachtzeiten gerechnet werden und sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter Flächen muss uneingeschränkt möglich sein. Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

1.6 TEXTLICHE HINWEISE

Denkmalschutz
Melde- und Sicherungspflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Regen gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DschG unterliegen. Diese Bestimmungen lauten:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Energieversorgung
Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen “, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für

Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem zuständigen Kundencenter rechtzeitig zu melden.

Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen
Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind – wenn möglich – unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.

Brandschutz

- Löschwasserversorgung
  Die Löschwasserversorgung wird im Zuge des Verfahrens mit der Feuerwehr abgestimmt. Das Leitungsnetz wird entsprechend erweitert und an das bestehende angeschlossen.

- Bebauung
  Hinsichtlich der Bebauung sind die Vorgaben des Art. 12 BayBO einzuhalten, die Rettung von Personen und Tieren sowie eine wirksame Brandbekämpfung muss möglich sein.

- Zufahrten
  Die Zufahrten sind entsprechend dimensioniert, dass ein Feuerwehrfahrzeug mit einer Achslast von 10 t, einer Länge von 10 m, einer Breite von 2,5 m und einen Wendekreisdurchmesser von 10,5 m zügig befahren werden kann. Weitere Aufstellflächen- und Bewegungsflächen nach DIN 14090 sind von den Bauwerber vorzusehen.

- Sicherheitsabstände
  Die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände zwischen den Gebäuden und Freileitungen, sowie Gasversorgungsanlagen - soweit vorhanden - nach VDE 0132 sind auch hinsichtlich daraus entstehender Gefahren bei Feuerwehreinsätzen unbedingt einzuhalten.

- Notrufmöglichkeit
  Die Notrufmöglichkeit wird durch den Anschluss an das Telefonnetz mit ausreichender Feldstärke sichergestellt.

Der Verlauf des Urgeländes

Der Verlauf des Urgeländes und die Geländeveränderungen sind im Eingabeplan darzustellen.

Abfallstoffe

Abfallstoffe sind in dichten Abfallbehältern bis zur Abfuhr durch den AWV zwischenzulagern.

Bodenbearbeitung / Schutz des Oberbodens

Der anstehende Oberboden ist, soweit zur Anlage der Grünflächen benötigt, zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Der abzufahrende Boden ist ordnungsgemäß zu deponieren.

Allgemeiner Hinweis

Alle genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften können bei der Gemeinde Drachselsried zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der Beuth Verlag GmbH in Berlin zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin).

TEXTLICHE FESETZUNGEN

Siehe beiliegenden zeichnerischen Flächennutzungsplan.

VERFAHREN

Siehe beiliegenden zeichnerischen Flächennutzungsplan.

2. UMWELTBERICHT

2.1 EINLEITUNG

Nach § 2 (4) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Eingriffsregelung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB) und als Begründung dem Bauleitplanentwurf beizulegen. Er dokumentiert die Ergebnisse der Umweltprüfung und soll die sachgerechte Abwägung erleichtern. In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes, die aber aufgrund des vereinfachten Verfahrens entfällt.

Der Umweltbericht orientiert sich in seiner Ausführung an der Anlage 1 zum Baugesetzbuch und baut auf dem Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung der obersten Baubehörde auf.

Der Untersuchungsraum umfasst den Geltungsbereich des Flächennutzungsplans.

2.2 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANS

Das Gewerbegebiet GE „Frathau " soll in süd-östlicher Richtung um eine weitere Gewerbefläche erweitert und ergänzt werden. Mit dieser Erweiterung wird ein direkter räumlicher Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Bebauung im Gewerbegebiet geschaffen.

Die Schaffung gewerblicher Bauflächen im Gemeindebereich wird aufgrund einer konkreter Ansiedlungs- und Erweiterungsabsicht einer hiesigen Firma erforderlich. Im vorliegenden konkreten Fall erwägt eine Zimmererfirma die Erweiterung des Betriebsgeländes mit Errichtung eines Bürogebäudes. Als ein wichtiger Erweiterungsgrund wird die sehr gute verkehrstechnische Anbindung genannt.

Für die Gemeinde ist die Bereitstellung von neuen Gewerbeflächen vor Ort wichtig, um verhindern zu können, dass ortsansässige Firmen abwandern. Ebenso werden neue Arbeitsplätze geschaffen und Drachselsried dadurch attraktiver für junge Familien.

Eine Anbindung der Baufläche an Erschließungsstrukturen (Abwasser, Trinkwasser, Strom, Telekom, Breitband) ist aufgrund der bestehenden Strukturen ohne großen Aufwand möglich.

3. DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND IHRER BERÜCKSICHTIGUNG

Umweltfachliche Vorgaben, die zur wesentlichen Umweltprüfung der Bauleitplanung gehören, beschreibt § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB. Darüber hinaus sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz in § 1a BauGB zu beachten. Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus Art. 1 BayNatSchG. Daneben sind die Grundsätze des Wasserhaushaltsgesetzes und des Bundesbodenschutzgesetzes zu berücksichtigen.

Bei der Ausarbeitung des Umweltberichts wurden folgende Fachgesetze und Richtlinien in der jeweils aktuellen Fassung verwendet:

- Baugesetzbuch BauGB
- Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Vorordnungen BImSchG/ TA Luft
- Praxisleitfaden für die ökologische Gestaltung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- Merkblatt für die Planung und Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Trinkwasserschutzgebieten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- TA Lärm 1998
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau
- Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL
- Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG
- Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG
- Bundesbodenschutzgesetze inkl. Bodenschutzverordnung BBodSchG
- Landesbodenschutzgesetze inkl. Bodenschutzverordnung BayBodSchG
- Wasserhaushaltsgesetz WHG
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz BayDSchG

4. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Beschreibung des Bestands erfolgt schutzgutbezogen. Auf der Grundlage einer verbalargumentativen Beschreibung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erfolgt danach eine schutzgutbezogene Bewertung durch eine Einschätzung der Eingriffsschwere nach

geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit. Diese Prognose ermöglicht die Einschätzung der Projektauswirkungen bei der Durchführung des Flächennutzungsplans.

4.1 Schutzgut Mensch (Lärm)

Beschreibung:

Die geplante Erweiterungsfläche hatte bisher durch die Nutzung als Wohngebäude nur eine untergeordnete Bedeutung für die Erholungsnutzung, durch die bereits bestehende Umgebungsbebauung und die naheliegende Staatsstraße 2132 ist die Umgebung bereits sehr stark vorbelastet. Die Erweiterungsfläche wird im direkten Anschluss an das süd-westliche GE realisiert. Die bestehenden Flächen sind bisher bereits mit Emissionskontingenten aus dem gültigen Bebauungsplan belegt. Die geplante Erweiterung wird, zumindest geringfügig zu einer Erhöhung der Lärmeinwirkung führen. Das Verhältnis Erweiterung zu Bestandsbebauung wird sich in Maßen in Richtung Erweiterung bewegen und höchstwahrscheinlich eine Steigerung der Lärmeinwirkung nach sich ziehen. Die nächstliegende Wohnbebauung ist in süd-westlicher Richtung ca. 20 m entfernt. Jedoch werden im Erweiterungsgebiet lediglich Verwaltungs- und Büroräume ohne störende Einflüsse realisiert, es erfolgt keine Erweiterung der Produktionsanlagen. Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren werden die Emissionskontingente mittels eines Lärmgutachtens neu berechnet.

Baubedingte Auswirkungen:

Mit baubedingten Beeinträchtigungen ist zu rechnen. Mit dem Neubau von Gebäuden und der Erschließung werden beispielsweise umfangreiche Erdarbeiten erforderlich sein, die zusätzliche Lärmbelastungen verursachen werden. Diese baubedingten Beeinträchtigungen sind aber nur in einem eng begrenzten Zeitfenster (Bauphase) gegeben und können daher vernachlässigt werden.

Anlage-/ Betriebsbedingte Auswirkungen:

Auswirkungen für die umliegende Nachbarschaft sind nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch / Lärm	Gering	Gering	Gering	Gering

4.2 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Das Planungsgebiet hatte bisher durch die bereits teilweise Nutzung als Gewerbegebiet und für Wohnen nur noch eingeschränkt positive Auswirkungen auf die Erholung. Es gehen keine Flächen für die Erholungsfunktion verloren. Der Haufenmühlbach wird nicht angetastet und bleibt erhalten. Zur geplanten Bebauung wird ein Schutzstreifen in ausreichender Breite entlang des Haufenmühlbaches vorgesehen. Derzeit ist die Fläche ungenutzt und frei von jeglicher Vegetation und dient im Moment als Ablagefläche von Holzprodukten. Ursprünglich war die Fläche mit 2 Häusern mit versiegelten Flächen im Bereich der Hauszufahrten belegt. Der nordöstliche Bereich des Plangebietes war als Grünfläche in Form einer Ruderalfläche ausgebildet. Entlang des Haufenmühlbach ist eine dichte Begrünung in Form von Feldgehölz und Baumbestand vorhanden, diese Begrünung bleibt erhalten.

Entlang der Frathauer Straße und angrenzend an das bestehende und geplante GE verläuft der örtliche Wanderweg „Oberrieder Frathweg Dr 11 ". Der Wanderweg und das Erlebnis durch den Wanderweg wird durch die geplante Erweiterung nicht beeinträchtigt. In ca. 120 m nord-östlicher Entfernung befindet sich „VitalParcours Zellertal ", dieser wird ebenso nicht beeinträchtigt.

Südwestlich befindet sich bereits ein Gewerbegebiet, im Süden schließt in ca. 150 m die Staatsstraße 2132 an.

Baubedingte Auswirkungen:

Mit der Bauphase ist nur kurzzeitig mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen:

Das Erscheinungsbild der neuen Bauflächen wird den Erholungsraum verändern. Jedoch dienen die geplanten Grünflächen der Auflockerung und Durchgrünung und werten somit diese Kategorie auf. Durch die Baumaßnahme werden keine Wegeverbindungen sowie sonstige Elemente zur Erholungsfunktion des Menschen beeinträchtigt. Die nächstliegenden anliegenden Wanderwege etc. werden durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch / Erholung	Gering	Gering	Gering	Gering

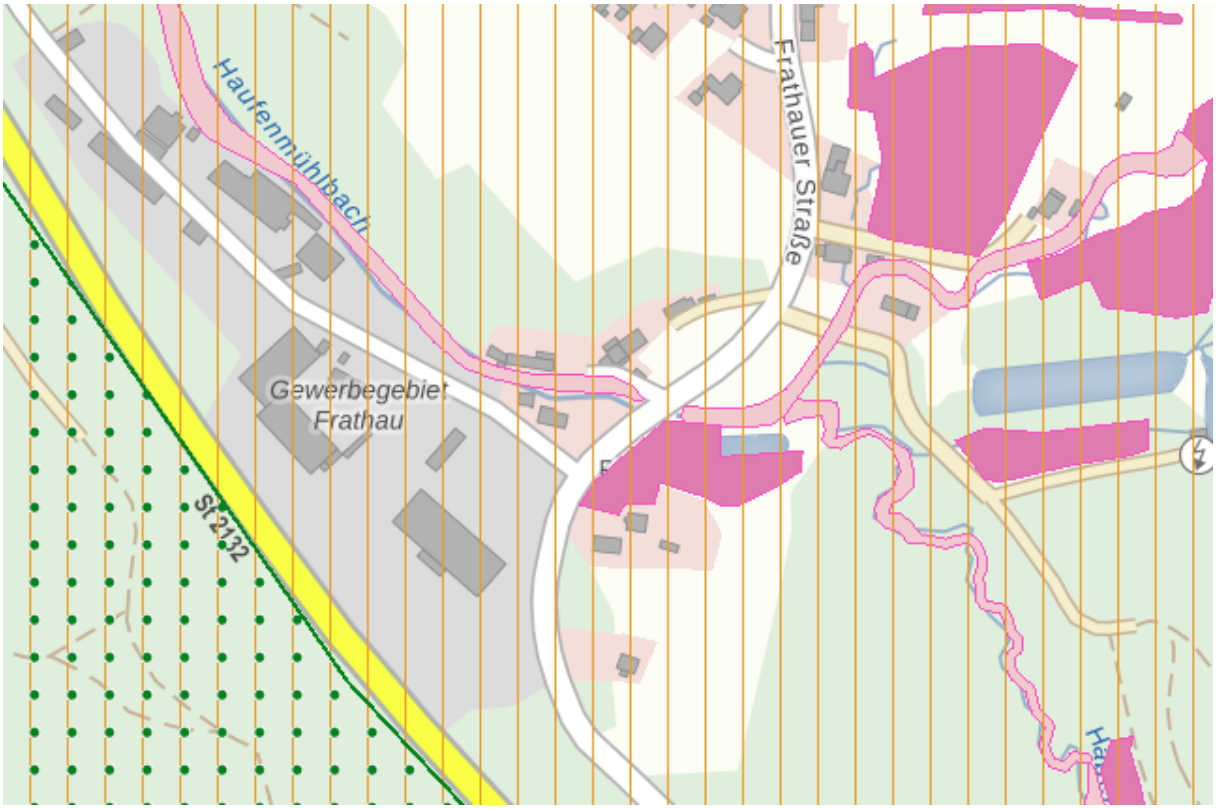
4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Derzeit ist die Fläche ungenutzt und frei von jeglicher Vegetation und dient im Moment als Ablagefläche von Holzprodukten. Ursprünglich war die Fläche mit 2 Häusern mit versiegelten Flächen im Bereich der Hauszufahrten belegt. Der nordöstliche Bereich des Plangebietes war als Grünfläche in Form einer Ruderalfläche ausgebildet. Entlang des Haufenmühlbach ist eine dichte Begrünung in Form von Feldgehölz und Baumbestand vorhanden, diese Begrünung bleibt erhalten.

Das Plangebiet dient zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben. Es liegt nicht im LSG Bayerischer Wald, es befindet sich jedoch innerhalb des Naturparks Bayerischer Wald. Östlich und nördlich des Geltungsbereichs befinden sich kartierte Biotope.

Es handelt sich zum einen um das Biotop mit der Biotopteilflächennummer 6944-1446-000, bezeichnet als Nasswiese am Hang südlich von Frathau und zum anderen um das Biotop mit der Biotopteilflächennummer 6944-1446-001, bezeichnet als Schön-Bach, bzw. Haufenmühl-Bach bei Unterried. Beide geschützten Biotope bleiben vollständig erhalten. Im Bereich des Haufenmühlenbaches wird zum Erhalt der vorhandenen Gewässerufer mit und ohne Gehölzbewuchs ein Schutzstreifen in ausreichender Breite zur geplanten Bebauung festgesetzt.



Das Plangebiet besitzt bis auf die bestehenden Gehölze entlang des Haufenmühlenbaches und dem Gewässer selber nur wenig Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen. Die Gewässer-Begleitgehölze entlang des Haufenmühlenbaches bleiben vollständig erhalten, ebenso werden keinerlei Eingriffe am Haufenmühlenbach vorgenommen. Für weitere europarechtlich geschützte Arten fehlen geeignete Habitate.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Regen werden für das Plangebiet folgende Aussagen getroffen: Das Plangebiet liegt innerhalb des Schwerpunktgebietes des Naturschutzes „Regensenke ", hier im Schwerpunktgebiet J- Bäche der westlichen Regensenke.

6844_B6*	Röhrl-, Haufenmühl-, Asbach westlich Unterried	Bachläufe mit teilweise naturnahem, unverbautem Bachbett und schmalem Gehölzsaum in Wiesentälern; u.a. (S,V) Fischotter, Wasseramsel (mehrere BP)

Nachfolgende Ziele und Maßnahmen werden hierbei auszugsweise formuliert:

B Übergeordnete Ziele und Maßnahmen

1. Schaffung eines Biotopverbundes durch den Erhalt, die Verbesserung und Neuschaffung naturnaher Lebensräume.

2. Aufbau eines Gewässer-/Feuchtbiotopverbundsystems durch Optimierungsmaßnahmen entlang der Gewässerachsen (vgl. Abschn. C Schwerpunktgebiete des Naturschutzes). Trotz vielfältiger Beeinträchtigungen sind in der Untereinheit v. a. in den größeren Bach- bzw. Flusstälern noch ausreichend Strukturen vorhanden, um langfristig ein Biotopverbundsystem zu etablieren. Zielarten: u. a. Flussperlmuschel, Fischotter.

3. Sicherung und Förderung aller Niedermoor- und Übergangsmoore im Randbereich zum Vorderen Bayerischen Wald (vgl. Schwerpunktgebiet O in Abschn. 4.7).

4. Erhalt und Förderung "pfahltypischer" Lebensräume mit ihren charakteristischen Artengemeinschaften; Weiterführung des BayernNetzNatur - Projektes "Bayerischer Pfahl" (zuvor ABSP-Umsetzungsprojekt).

5. Sicherung und Entwicklung der noch relativ strukturreichen Kulturlandschaft u. a. durch:
   - Erhalt und Förderung eines kleinräumigen Nutzungsmosaiks
   - Erhalt, Sicherung und Optimierung aller extensiv genutzten Grünlandbereiche, sowohl feuchter als auch trockener Ausprägung
   - Sicherung bzw. Wiederherstellung der biotopprägenden Nutzungen von Mager- und Trockenrasen, Ranken, Rainen, Hecken usw. (Förderung über das Vertragsnaturschutzprogramm)
   - Entwicklung und Pflege strukturreicher Waldsäume mit vorgelagertem Krautsaum
   - Rücknahme von den Biotopverbund unterbrechenden Aufforstungen (ggf. Rodungserlaubnis erforderlich)
   - Aufbau eines Biotopverbundsystems unter Nutzung vorhandener Kleinstrukturen (Hecken, Ranken und Rainen, Lesesteinriegel usw.)

     Es ist anzustreben, dass naturnahe Flächen mindestens 10 % der land- und forstwirtschaftlichen Nutzfläche einnehmen, in den Schwerpunktgebieten des Naturschutzes soll dieser Wert deutlich höher liegen (bis 20 % und mehr).

Artenschutzbetrachtung

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf eine Potenzialabschätzung. Artspezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt tiergruppenbezogen in komprimierter Form. Auf die Erstellung einer Abschichtungsliste wurde aufgrund der örtlichen Gegebenheiten verzichtet. Entsprechend den vorliegenden Angaben sind für das konkrete Plangebiet keine Nachweise planungsrelevanter Arten innerhalb des Geltungsbereichs bekannt.

Mögliche Vorhabenswirkungen

Auswirkungen	Artenschutzrechtliche Relevanz
Baubedingte Auswirkungen	
Vorübergehende Flächeninanspruchnahme für Baufeldbereiche	• Verletzung, Tötung, Beschädigung, Zerstörung von Tierarten einschließlich deren Entwicklungsstadien • Erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten • Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten • Beschädigung oder Zerstörung von Pflanzen oder ihrer Lebensräume
sonstige Stoffeinträge, Erschütterungen), Lagerfläche	von Tierarten einschließlich deren Entwicklungsstadien • Erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten
Optische Reize durch den Baubetrieb (Licht, Anwesenheit von Menschen)	• Erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten
Erhöhung des Tötungsrisikos durch Baustellenfahrzeuge	• Verletzung, Tötung, Beschädigung, Zerstörung von Tierarten einschließlich deren Entwicklungsstadien
anlagenbedingte Auswirkungen	
Dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch das geplante Vorhaben	• Verletzung, Tötung, Beschädigung, Zerstörung von Tierarten einschließlich deren Entwicklungsstadien • Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten • Beschädigung oder Zerstörung von Pflanzen oder ihrer Lebensräume
Barrierewirkung/ Zerschneidung von Lebensräumen	• Verletzung, Tötung, Beschädigung, Zerstörung von Tierarten einschließlich deren Entwicklungsstadien • Erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten
Betriebsbedingte Auswirkungen	
Störwirkungen auf angrenzende Flächen durch Belichtungseffekte sowie Lärm durch Gebäude, Außenbeleuchtung, Anwesenheit von Menschen	• Erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten
Beeinträchtigungen durch den neu entstehenden Straßenverkehr (Erhöhung des Tötungsrisikos)	• Verletzung, Tötung, Beschädigung, Zerstörung von Tierarten einschließlich deren Entwicklungsstadien • Erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

Fledermäuse

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine potenziellen Quartierbäume (Ortseinsicht September 2023). Angrenzende Gehölzstrukturen wie das kartierte Biotop bleiben vollständig erhalten. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen sind nicht betroffen. Eine Nutzung des Vorhabensbereiches als essenzielles Jagdhabitat kann aufgrund der Vorbelastung ausgeschlossen werden. Zudem wird die Funktion gegenüber dem Istzustand nicht verschlechtert. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Fledermäusen kann ausgeschlossen werden.

Säugetiere ohne Fledermäuse

Für Biber und Fischotter sowie die Haselmaus fehlen im Vorhabenswirkraum geeignete Habitate. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit dieser Artengruppe kann damit ausgeschlossen werden. Angrenzende mögliche Habitate im Bereich des Haufmühlenbaches bleiben von der Maßnahme unberührt.

Kriechtiere

Habitatstrukturen z.B. für die Zauneidechse sind im Vorhabensbereich nicht vorhanden. In den angrenzenden Flächen sind u. U. Lebensräume vorhanden, in welche aber nicht eingegriffen wird. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.

Fische, Libellen

Im Vorhabenswirkraum liegen bis auf den Haufmühlenbach keine Gewässerlebensräume (= offene Gewässer), diese bleiben jedoch komplett erhalten. Damit kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Tagfalter, Nachtfalter

Aus dieser Tiergruppe könnten aufgrund der natürlichen Verbreitungsgebiete z.B. Heller und Dunkler Ameisenbläuling sowie der Nachtkerzenschwärmer im Vorhabenswirkraum und während der Sommermonate auftreten. Da für die genannten Arten geeignete Habitate fehlen, kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Schnecken und Muscheln

Für diese Arten fehlen bis auf den Haufmühlenbach geeignete Feucht- und Gewässerlebensräume im Geltungsbereich. Das angrenzende Gewässer wäre als Habitat denkbar, in diesen wird jedoch nicht eingegriffen, darüber hinaus handelt es sich nicht um Stillgewässer. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Gefäßpflanzen

Die Auswertung der Grundlagen erbrachte keine Hinweise auf Vorkommen relevanter Pflanzenarten nach Anhang IV b FFH-Richtlinie im Bereichsraum des Vorhabens. Die Wuchsorte der größtenteils sehr seltenen Arten sind gut dokumentiert. Aufgrund der Biotopstruktur und standörtlichen Gegebenheiten können Vorkommen ausgeschlossen werden.

Brutvögel

Die vorbelasteten Flächen sind als Bruthabitate für bodenbrütende Vögel der Agrarlandschaft (z.B. Feldlerche, Kiebitz, Wiesenschafstelze) wenig geeignet, da die Habitatqualität durch den Störkorridor der Frathauer Straße und der Staatsstraß 2132 stark eingeschränkt wird. Aufgrund der Kulissenwirkung des angrenzenden Gebäudebestands ist nicht mit Vögeln der offenen Feldflur zu rechnen. Die nördlich angrenzenden vorhandenen Bäume und Hecken können als Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten dienen. In die Gehölze wird nicht eingegriffen. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Brutvögeln kann ausgeschlossen werden.

Regelungen zur Beleuchtung im Baugebiet

Für die Außen- und Wegebeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Lampen zulässig. Es sind warmweiße Lichtquellen mit max. 2700 Kelvin und sehr geringem Blaulichtanteil zu wählen. Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Maß (bezogen auf Helligkeit und Anzahl der Leuchtpunkte) zu reduzieren. Der Einsatz von Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren oder Dimmern zur Reduzierung von Beleuchtungsstärke und -dauer wird empfohlen. Nach oben strahlende Beleuchtungssysteme sind nicht zulässig. Eine Beleuchtung/Bestrahlung angrenzender Gehölzstrukturen ist nicht zulässig.

Gesamtbewertung:

Vorhabensbedingt können nach derzeitigem Kenntnisstand artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Schädigungsverbot, Störungsverbot, Tötungsverbot) ausgeschlossen werden.

Baubedingte Auswirkungen:

Im Zuge der Baumaßnahmen kann es zusätzlich zu Abtragungen und großflächigen Neugestaltungen des Oberbodens und einer Versiegelung bebauter Flächen kommen, wodurch die Bodenstruktur und damit die Lebensgrundlage für Arten und Pflanzen dauerhaft verändert wird.

Es ist wichtig, dass die Versiegelung auf das nötigste Maß begrenzt wird und sich die künftige Bebauung gut in das Landschaftsbild einpasst. Auf die Anwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die Anlagen-/Betriebsbedingten Auswirkungen werden gering ausfallen, es werden im Gegenteil neue Lebensräume in Form von Neupflanzungen von festgesetzten Bäumen sowie von Sträuchern als Eingrünungsmaßnahmen für Tiere und Pflanzen entstehen. Zum Schutz vor Beleuchtung werden textliche Festsetzungen getroffen.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Arten und Lebensräume	Gering	Gering	Gering	Gering

4.4 Schutzgut Boden

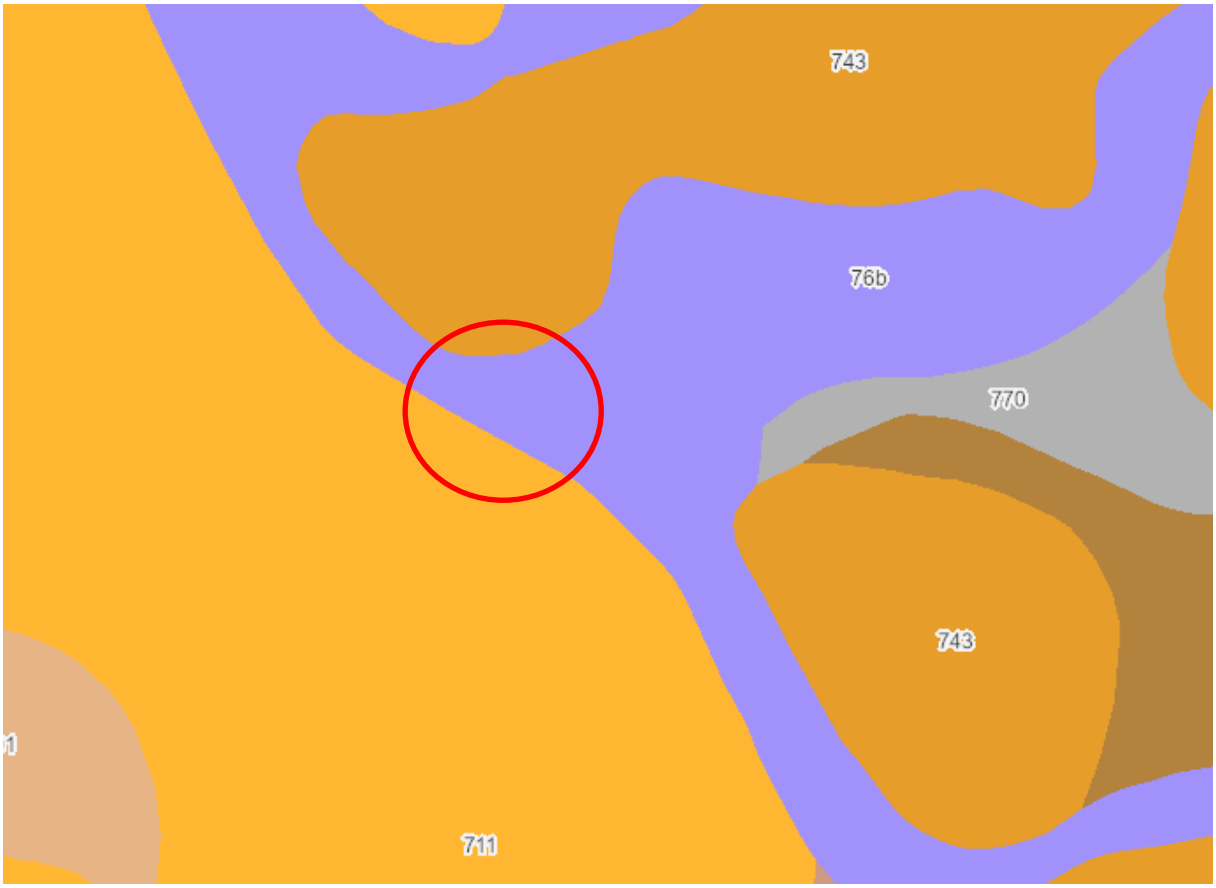
Beschreibung:

Böden erfüllen unterschiedliche natürliche Funktionen:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorgansimen (Lebensraumfunktion),
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zu Schutz des Grundwassers.

Zusätzlich sind Böden grundsätzlich Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Archiv der Natur - und Kulturgeschichte.

Die dem Planungsgebiet zuzuordnenden Flächen sind ohne bekannte kulturhistorische Bedeutung, im Bestand mit anthropogen geprägtem Boden.



Im Untersuchungsgebiet sind laut Bodenkarte Bayern zum einem mit der Bezeichnung Kurzname 711 vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Podsol-Braunerde und Lockerbraunerde aus (Kryo-) Sandschutt bis Sandgrus (Granit oder Gneis) sowie mit der Bezeichnung Kurzname 76b Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment).

Das Plangebiet weist eine Neigung von Norden nach Süden von ca. 544 m auf 546 m ü. NN auf. Von Westen nach Osten ist das Gelände nahezu eben.

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich der Bauparzelle verändert, der Oberboden wird dort großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Durch die mögliche Unterkellerung der Gebäude erfolgt ein Eingriff in tieferliegende und bisher unbeeinflusste Bodenschichten. Bodenab- und auftrag sind bei fast allen Baumaßnahmen unvermeidbar. Aufgrund des nicht allzu steilen Gefälles ist der Umfang jedoch eher gering, Terrassierungen

nur in geringem Ausmaß notwendig. Dauerhaft werden die Flächen nach erfolgter Modellierung wieder humusiert, das Schutzgut Boden wird dauerhaft wiederhergestellt. Im Bereich der geplanten Baufenster wird der Großteil der Flächen versiegelt. Durch Auflagen bezüglich des Versiegelungsgrades bei den Stellflächen können die Auswirkungen weiter vermindert werden. Der Bodentyp Braunerde hat eine hohe Ertragsfähigkeit. Historisch wurden diese Flächen wie heute als Acker bewirtschaftet. Diese Bodenfunktionen gehen vollständig verloren. Die vorgefundenen Flächen werden laut Leitfaden als anthropogen überprägter Boden ohne kultur-historische Bedeutung in die Liste 1a – Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingeordnet.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Der Boden steht grundsätzlich als landwirtschaftliche Produktionsfläche nicht mehr zur Verfügung und geht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren, jedoch ist diese Funktion bereits vollständig nicht mehr erhalten. Durch Versiegelung kommt es zu den gravierendsten anlagenbedingten Auswirkungen. Die Filterfunktion des Bodens bei der Grundwasserneubildung ist im versiegelten Bereich nicht mehr gegeben. Dies wiederum hat Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung. Es wird somit ein hoher Versieglungs- bzw. Nutzungsgrad angenommen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Bei der geplanten Nutzung sind keine nennenswerten betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Boden	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel

4.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes, jedoch wird es als wassersensibler Bereich ausgewiesen. Das Oberflächengewässer „Haufenmühlbach " befindet

sich direkt in nördlicher Richtung an den Geltungsbereich angrenzend. Im Zuge des B-Planverfahrens wird ein hydrologisches Gutachten angedacht.

Baubedingte Auswirkungen:

Aufgrund der Versiegelung eines Großteils der oberen Bodenschichten im Zuge der Entstehung des neuen Plangebietes wird die Grundwasserneubildungsrate dergestalt verändert, dass sich das Rückhaltevolumen des belebten Bodens verringert, während sich der Oberflächenabfluss erhöht. Mit eventuell auftretendem Schichtenwasser ist zu rechnen und die Grundwasserneubildung wird beeinträchtigt. Während der Bauphase kann es z.B. durch die Anlage von Kellergeschosse zeitlich begrenzt zu einem Eingriff in das Grundwasser kommen. Durch geeignete Maßnahmen (Abpumpen und wieder einleiten) können diese Beeinträchtigungen als gering eingestuft werden.

Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen:

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind bis auf mögliche potenzielle Beeinträchtigungen durch die Kontamination des Oberflächenwassers aus Betriebsflächen mit wassergefährdenden Stoffen nicht zu erwarten. Da es sich um Verwaltungsgebäude mit Ausstellungsflächen handelt, ist von einer solchen Gefahr nicht auszugehen.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Wasser	Mittel	Gering	Gering	Gering

4.6 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Das Klima ist teilweise sehr rau. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 8 Grad Celsius bei einer jährlichen Niederschlagsmenge von ca. 950 – 1.050 mm. Das Gebiet hatte bislang keine nachweisbare besondere Funktion für das Lokalklima. Die betrachteten Flächen verfügen über keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Errichtung der Gewerbeflächen entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, An- und Abtransport. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre, geringe Belastung dar.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Die Auswirkungen der Veränderungen in kleinklimatischer Hinsicht durch die Bebauung und Versiegelung von Flächen im Planungsgebiet sind zu vernachlässigen. Ein weiterer Luftaustausch ist durch die angrenzenden offenen Wiesenflächen und der geplanten Bebauung möglich. Die Bebauungen haben keine spürbaren, signifikanten klimatischen Effekte hinsichtlich relevanter Emissionen, des Windgeschehens oder des Kaltluftabflusses im Untersuchungsgebiet. Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die versiegelten Flächen reagieren sehr empfindlich auf die Sonneneinstrahlung. Dies führt zu einem schnelleren Aufheizen und höheren Oberflächentemperatur im Vergleich zur natürlichen Bodenoberfläche. Es sind aber lediglich lokal begrenzte Veränderungen des Mikroklimas, d.h. des Klimas der bodennahen Luftschichten, zu erwarten. Messbare Veränderungen werden aufgrund der relativen geringen Größe der Baugebietserweiterung nicht eintreten. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Bauvorhabens sind diese Auswirkungen aber zu vernachlässigen.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Klima und Luft	Gering	Gering	Mittel	Gering

4.7 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Die neue Verkehrsanbindung der erweiterten Fläche erfolgt über die Frathauer Straße aus der Staatsstraße 2132. Für die Naherholung hat das Gebiet wegen der starken bereits baulichen Vorbelastung keine besondere Bedeutung. Die Lage an der überregionalen Verkehrsachse, die das Zellertal durchzieht, hat Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

Das Landschaftsbild erfährt durch die Ausweisung des Gewerbegebiets sehr geringe Beeinträchtigungen des bereits durch die bestehenden Gebäude des vorhandenen Gewerbegebietes erheblich veränderten Landschaftsbildes. Bisher war hier mit Wohnbebauung bereits ein anthropogenes Element vorhanden, welches durch den geplanten Neubau gleichwertig ersetzt wird. Die geplante Erweiterung liegt zudem außerhalb des LSG Bayerischer Wald.

Baubedingte Auswirkungen:

Mit der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen. Durch die bestehende Bebauung besteht bereits eine Störung des Landschaftsbildes.

Anlage-/ Betriebsbedingte Auswirkungen:

Der Flächennutzungsplan führt hinsichtlich seiner Größe und Gestaltung zur Veränderung des Landschaftsbildes. Die Auffälligkeit in der Landschaft ist von Faktoren wie Sichtbarkeit der Gebäude und Blickbeziehungen in die Landschaft abhängig. Im vorliegenden Fall wird durch geeignete grünordnerische und bauliche Maßnahmen sichergestellt, dass weder Naturhaushalt geschädigt noch der Naturgenuss bzw. das Landschaftsbild negativ beeinflusst werden. Die Bebauung des Grundstücks stellt ortsplanerisch eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden Bebauung dar und kann gut in die Landschaft integriert werden. Dazu wird auch den äußeren Grenzen des Plangebietes in Richtung Süden und Westen eine Eingrünung mit Hecken realisiert.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Landschaftsbild	Gering	Gering	Gering	Gering

4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Schutz- und erhaltenswürdige Kultur- oder Sachgüter sind nicht vorhanden.

Bau-/ Anlage-/ Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor

4.9 Wechselwirkungen

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie

Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten.

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen und wurden in den Betrachtungen der vorher behandelten Schutzgüter einbezogen. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

5. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Ohne die Ausweisung des Gewerbegebietes könnte die vorhandene Nutzung als Lagerplatz/ Lagerfläche erhalten bleiben. Derzeit ist die Fläche ungenutzt und frei von jeglicher Vegetation und dient im Moment als Ablagefläche von Holzprodukten. Ursprünglich war die Fläche mit 2 Häusern mit versiegelten Flächen im Bereich der Hauszufahrten belegt. Der nordöstliche Bereich des Plangebietes war als Grünfläche in Form einer Ruderalfläche ausgebildet.

Entlang des Haufenmühlbach ist eine dichte Begrünung in Form von Feldgehölz und Baumbestand vorhanden, diese Begrünung bleibt erhalten. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt wären in diesem Fall und an diesem Standort als äußerst gering einzustufen, würden jedoch evtl. an anderer Stelle im Gemeindegebiet erfolgen, ohne die bereits vorhandene Verkehrs- und Infrastrukturen zu nutzen und höherwertige naturschutzfachliche Gegebenheiten zu belasten.

6. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

6.1 Vermeidung und Verringerung

Als Vermeidungsmaßnahmen werden im nachfolgenden Bebauungsplan folgende Festsetzungen festgelegt:

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen, nur Punktfundamente sind zulässig
- Bodenfreiheit von mind. 15 cm bei Einzäunungen für eine Durchlässigkeit der

Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Aufbau verschiedener Gehölzpflanzungen (Gehölzgruppen, dichte Heckenstrukturen, Grünstreifen mit Bäumen I. Ordnung überstellt)
- Straßenbegleitende Baumpflanzung
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze, Lager- und Ausstellungsflächen
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
- Ausschluss von Dachbedeckungen mit gewässerschädlichen Materialen
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweise und optimal mögliche Ausnutzung der Baufläche
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze, Lager und Ausstellungsflächen
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen zur Baugebietsdurchgrünung
- Gehölzbeseitigung nur zwischen 1.10. und 1.3. zulässig
- Festsetzung der Verwendung von insektenschonenden Beleuchtungen im Außenbereich
- Festsetzung von richtungsabhängigen Kontingenten
- Räumliche Platzierung der Gewerbebauten gegenüber dem Wohngebäude z.B. Zu- und Abfahrtsbereiche, Anlieferbereiche etc.

6.2 Ausgleich und Einstufung

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur, sowie durch Versiegelung im geplanten Sondergebiet zu einer Veränderung des derzeitigen Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 BNatSchG. Die Eingriffsermittlung erfolgt gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft " in der 2021 fortgeschriebenen Fassung. Der Geltungsbereich beträgt ca. 1,88 ha.

Auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung ist überschlägig die Eingriffsregelung abzuhandeln.

Im Rahmen dieses Verfahrens wird bereits eine grobe Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem vom Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung u. Umweltfragen herausgegebenen Leitfaden (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) vollzogen, siehe nachfolgende Tabelle:

Der Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach dem Bayerischen

Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft " Liste 1 a-c wie folgt eingestuft:

- Mensch (Lärm und Erholung): Kategorie I oberer Wert
- Arten- und Lebensräume: Kategorie I oberer Wert
- Boden: Kategorie II mittlerer Wert
- Wasser: Kategorie I oberer Wert
- Klima und Luft: Kategorie I unterer Wert
- Landschaftsbild: Kategorie I unterer Wert

Derzeit ist die Fläche ungenutzt und frei von jeglicher Vegetation und dient im Moment als Ablagefläche von Holzprodukten. Ursprünglich war die Fläche mit 2 Häusern mit versiegelten Flächen im Bereich der Hauszufahrten belegt. Der nordöstliche Bereich des Plangebietes war als Grünfläche in Form einer Ruderalfläche ausgebildet.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Größe (qm)	x	WP Bestand	x	Beeinträchtigungs-faktor	Ausgleichsbedarf in Wertpunkten
X11 Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete	748	x	2	x	0,8	1.197
V11 Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt	2.113	x	0		0,8	0
P43 Ruderalflächen im Siedlungsbereich, vegetationsarm/-frei	708	x	2		0,8	1.133
Summe						2.330

Darstellung der Eingriffsregelung mit vorläufigem Kompensationsbedarf

Geplante Nutzung:	Gewerbegebiet
Im Plan:	Drachselsried, Ortsteil Frathau
Flurnummer(n):	766/2 und 768/2 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 768
Größe des Deckblattes in ha:	ca. 0,357 ha gesamt

Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	0,8 (Typ A hoher Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Kategorie I mittlerer - hoher Wert (Gebiete geringer – mittlerer Bedeutung)
Begründung:	Derzeit ist die Fläche ungenutzt und frei von jeglicher Vegetation und dient im Moment als Ablagefläche von Holzprodukten. Ursprünglich war die Fläche mit 2 Häusern mit versiegelten Flächen im Bereich der Hauszufahrten belegt. Der nordöstliche Bereich des Plangebietes war als Grünfläche in Form einer Ruderalfläche ausgebildet. Das Plangebiet dient zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben.
Erwarteter Ausgleichsumfang nach Wertpunkten:	2.330 Wertpunkte
Empfohlenes Kompensationsmodell:	Eine Ausgleichsfläche ist notwendig, dies erfolgt als interne bzw. als externe Fläche. Es werden Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt.

Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist eine flächenscharfe Abhandlung der Eingriffsregelung erforderlich, ebenso wie die Zuordnung des Ausgleichsfaktors aus der angegebenen Faktorenspanne, die genaue Berechnung des Ausgleichsbedarfes und die flächenscharfe Zuordnung von Ausgleichsflächen mit den geplanten Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung.

I.7 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die geplante Erweiterung dient zur Deckung des vorhandenen örtlichen Bedarfs an Gewerbeflächen innerhalb der Gemeinde Drachselsried. Der gewählte Standort ist bereits durch das bestehende Gewerbegebiet vorbelastet, er ist ausreichend groß und bietet ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten. Es handelt sich um geringe Flächenerweiterung. Auch ist die Straßenverkehrsanbindung als optimal zu bezeichnen. Das im LEP Bayern beschriebene Anbindegebot wird mit der vorliegenden Planung in herausragender Weise abgebildet. Durch die bereits vorhandenen Gewerbegebiete kommt es auch zu keiner weiteren negativen Wirkung durch die Ausweisung des neuen Gewerbegebietes.

I.8 BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Die Eingriffsermittlung erfolgt gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft " in der 2021 fortgeschriebenen Fassung. Für die Bearbeitung des Umweltberichtes wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan, eine Ortsbegehung, sowie der Bayernatlas herangezogen.

I.9 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Das Monitoring für das Gewerbegebiet erfolgt durch die Gemeinde Drachselsried. Die gemäß § 4c BauGB vorgegebene Überwachung der Ausgleichsflächen durch die Gemeinde entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 2 erfolgt durch die Berichtspflicht für die Herstellung der Ausgleichsfläche. Der Bericht ist zur Prüfung der UNB weiterzuleiten.

Es umfasst die Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen und der Ausgleichsflächen mit ggf. Anpassung der Flächenpflege. Änderungen zu den festgesetzten Pflegemaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Das Monitoring ist in 3-jährigen Abständen durchzuführen. Die Monitoringberichte sind auch der Unteren Naturschutzbehörde zuzuleiten. Die Pflicht des Monitorings ist erfüllt, wenn der angestrebte Zielzustand erreicht ist. Die Ausgleichsflächen sind durch die Gemeinde zeitnah an das Bayerische Ökoflächenkataster zu melden.

I.10 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Derzeit ist die Fläche ungenutzt und frei von jeglicher Vegetation und dient im Moment als Ablagefläche von Holzprodukten. Ursprünglich war die Fläche mit 2 Häusern mit versiegelten Flächen im Bereich der Hauszufahrten belegt. Der nordöstliche Bereich des Plangebietes war als Grünfläche in Form einer Ruderalfläche ausgebildet.

Entlang des Haufenmühlbach ist eine dichte Begrünung in Form von Feldgehölz und Baumbestand vorhanden, diese Begrünung bleibt erhalten. Die Neuplanung verursacht sehr geringe Auswirkungen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter. Die Planung sieht als Ziel die Schaffung von Gewerbeflächen zur Deckung des vorhandenen Bedarfs vor.

Die Planung sieht zur räumlichen Gliederung und gestalterischen Einbindung die Pflanzung / Erhaltung / den Umbau von Gehölzbeständen vor. Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Eingrünungsmaßnahmen vor. Gebäudeausmaße und die Gebäudehöhen sowie die Baufenster wurden auf das notwendige Maß begrenzt.

Die Auswirkungen sind lokal begrenzt, die Anzahl der betroffenen Bürger gering. In der Komplexität der Auswirkungen ist von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

SCHUTZGUT	BAUBEDINGTE AUSWIRKUNG	ANLAGEBEDINGTE AUSWIRKUNG	BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNG	ERGEBNIS
Schutzgut Mensch / Lärm	Gering	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Mensch / Erholung	Gering	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Arten und Lebensräume	Gering	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Boden	Mittel	Mittel	Gering	Mittel
Schutzgut Wasser	Mittel	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Klima und Luft	Gering	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Landschaftsbild	Gering	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Kultur – und Sachgüter	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor