

GEMEINDE

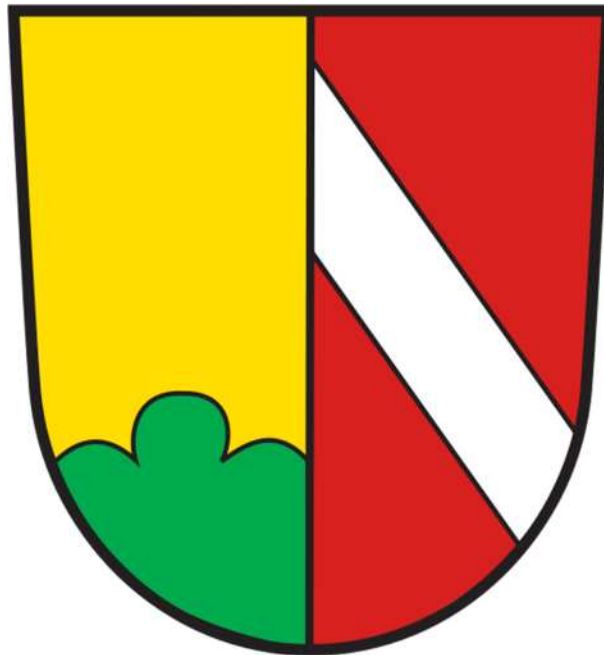
MINTRACHING

LANDKREIS

REGENSBURG

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

# **„Gewerbegebiet Rosenhof – Am Moosgraben“**

**- Begründung mit Umweltbericht -**

Planverfasser:

**ALTMANN**  
INGENIEURBÜRO  
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN  
GmbH & Co. KG

NIEDERLASSUNG NEUTRAUBLING  
Pommernstraße 20  
D-93073 Neutraubling

FCN +49 (0)94 01 92 11 - 0  
FAX +49 (0)94 01 92 11 - 50  
Internet: [www.altmann-ingenieure.de](http://www.altmann-ingenieure.de)  
e-mail: [neutraubling@altmann-ingenieure.de](mailto:neutraubling@altmann-ingenieure.de)

Vorentwurfsfassung: 08.11.2021

Entwurfsfassung: 04.03.2024

Satzungsfassung: .....

# Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b> .....                      | <b>4</b>  |
| <b>2. Lage und Dimension</b> .....                                      | <b>5</b>  |
| <b>3. Planungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....                    | <b>6</b>  |
| 3.1 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung.....                      | 6         |
| 3.2 Vorbereitende Bauleitplanung.....                                   | 8         |
| 3.3 Verbindliche Bauleitplanung .....                                   | 8         |
| <b>4. Wesentliche Auswirkungen</b> .....                                | <b>8</b>  |
| 4.1 Erschließung und technische Infrastruktur .....                     | 8         |
| 4.2 Immissionsschutz .....  | 10        |
| 4.3 Denkmalschutz .....   | 12        |
| 4.4 Biotope .....   | 12        |
| 4.5 Natur- und Landschaftsschutz .....                                  | 12        |
| 4.6 Belange des Umweltschutzes .....                                    | 13        |
| 4.7 Artenschutzrechtliche Belange.....                                  | 13        |
| 4.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....                        | 15        |
| 4.8.1 Bedeutung für den Naturhaushalt.....                              | 15        |
| 4.8.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs .....                     | 15        |
| 4.8.3 Ausgleichsmaßnahmen.....  | 18        |
| <b>5. ANLAGE - Umweltbericht</b> .....                                  | <b>20</b> |
| 5.1 Beschreibung der Planung.....                                       | 20        |
| 5.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens.....                   | 20        |
| 5.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten .....    | 20        |
| 5.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung..... | 20        |
| 5.2.1 Landesplanung / Regionalplanung .....                             | 20        |
| 5.2.2 Landschaftsplan .....   | 21        |
| 5.2.3 Sonstige Fachpläne und Verordnungen .....                         | 21        |
| 5.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes.....                   | 21        |
| 5.3.1 Schutzgut Mensch.....   | 21        |
| 5.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....                                | 21        |
| 5.3.3 Schutzgut Boden.....  | 22        |
| 5.3.4 Schutzgut Wasser .....  | 22        |
| 5.3.5 Schutzgut Klima / Luft .....                                      | 23        |
| 5.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....                          | 23        |

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 5.3.7 | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....  | 23 |
| 5.3.8 | Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....   | 24 |
| 5.4   | Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung .....  | 24 |
| 5.4.1 | Schutzgut Mensch.....  | 24 |
| 5.4.2 | Schutzgut Tiere / Pflanzen .....   | 25 |
| 5.4.3 | Schutzgut Boden.....   | 25 |
| 5.4.4 | Schutzgut Wasser .....   | 26 |
| 5.4.5 | Schutzgut Klima / Luft .....   | 26 |
| 5.4.6 | Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter .....                                | 27 |
| 5.4.7 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) ..... | 27 |
| 5.5   | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....             | 27 |
| 5.5.1 | Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....   | 27 |
| 5.5.2 | Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen .....  | 28 |
| 5.5.3 | Ausgleichsmaßnahmen.....   | 28 |
| 5.6   | Verfahren und Methodik der Umweltprüfung.....  | 28 |
| 5.7   | Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen .....                | 28 |
| 5.8   | Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen .....   | 28 |
| 5.9   | Anlage .....   | 29 |

## 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Rosenhof – Am Moosgraben“ ergibt sich aus der konkret bestehenden Nachfrage nach Gewerbeflächen im Ortsteil Rosenhof.

Hintergrund der Nachfrage ist einerseits eine geplante Standortverlagerung eines am Hauptort Mintraching bereits großflächig ortsansässigen Gewerbebetriebes, der sich innerhalb der bestehenden Betriebsflächen baulich nicht erweitern und entwickeln kann. Da sich zudem im unmittelbaren Umfeld des Bestandsbetriebes Wohnnutzungen befinden, führt der aktuelle Standort bereits zu Nutzungskonflikten (Gewerbelärm und -verkehr), die durch die geplante Betriebsverlagerung gelöst werden sollen.

Andererseits möchte die Gemeinde auch Gewerbeflächen für klein- und mittelständige Unternehmen entwickeln, die sich zukünftig im Ortsteil Rosenhof ansiedeln oder verlagern möchten. Konkrete Ansiedlungsanfragen von externen Unternehmen liegen der Gemeinde bereits vor.

Die Standortentscheidung fußt auf der Nähe der Planungsflächen zur Kreisstraße R5, Bundesstraße B8 sowie zur Autobahn A3.

Die Planungsflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als Gewerbliche Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Das städtebauliche Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB kann damit beachtet werden.

Gemäß dem Gebot der Siedlungsanbindung knüpfen die Planungsflächen an das bereits bestehende „Gewerbe- und Industriegebiet Rosenhof Nordwest“ an und können über die bestehende Kreisstraße R5 im Nordwesten erschlossen werden.

Da weiter in Richtung Südwesten bestehende Wohnnutzungen angrenzen, sind schalltechnische Maßnahmen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB erforderlich. Hierfür wurde während des Verfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Ziel der Bauleitplanung ist die Umwandlung von Außenbereichsflächen in überbaubare Gewerbeflächen unter Maßgabe der städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde.

Damit sollen die Planungsflächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Somit besteht Planerfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Zweck der Planung ist es, einem bereits in Mintraching ortsansässigen Betrieb sowie weiteren Betrieben Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten im Ortsteil Rosenhof zu eröffnen, um eine Abwanderung der Betriebe zu vermeiden.

Im unmittelbaren Umfeld der Planungsflächen sind bereits Gewerbeflächen im Bestand (GE Rosenhof) vorhanden. Diese sind jedoch bereits komplett veräußert und bebaut. Erweiterungsmöglichkeiten liegen hier nicht vor.

Die Entwicklungsflächen verfügen über eine gute Anbindung an die Bundesstraße B8 sowie die Autobahn A3. Mit der Bauleitplanung soll gewerblicher Verkehr innerhalb des Hauptortes Mintraching sowie der Ortsteile vermieden bzw. reduziert werden.

Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

## 2. Lage und Dimension

Die Gemeinde Mintraching liegt im südöstlichen Landkreis Regensburg und ist ca. 13 km südöstlich von der Stadt Regensburg entfernt.

Die Planungsflächen liegen im Ortsteil Rosenhof, ca. 4 km nördlich vom Hauptort Mintraching entfernt.

Im Nordwesten grenzen die Kreisstraße R5 sowie die Bauflächen des „Gewerbe- und Industriegebietes Rosenhof Nordwest“ an.

Im Nordosten und Osten setzen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen fort. Im Süden grenzen ein Flurweg, eine bestehende Pumpstation sowie der Moosgraben mit uferbegleitenden Gehölzen an.

Die Planungsflächen wurden bislang landwirtschaftlich genutzt und sind annähernd eben.



Topografische Karte mit Lage des Geltungsbereiches (rot), o.M.



Luftbild mit Lage des Geltungsbereiches (rot), o.M.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 10,5 ha und gliedert sich wie folgt:

| Nutzung  | Fläche                          |
|--|---------------------------------|
| Gewerbegebiet  | 76.953,68 m <sup>2</sup>        |
| Öffentliche Verkehrsflächen  | 6.517,53 m <sup>2</sup>         |
| Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radweg) | 964,62 m <sup>2</sup>           |
| Verkehrsbegleitgrün  | 2.224,13 m <sup>2</sup>         |
| Öffentliche Grünflächen  | 5.446,80 m <sup>2</sup>         |
| Versorgungsflächen (Pumpstation, Trafo-Station)                          | 140,10 m <sup>2</sup>           |
| Ausgleichsfläche   | 12.465,91 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamt</b>  | <b>104.712,77 m<sup>2</sup></b> |

### 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### 3.1 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung

Gemäß dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** wird die Gemeinde Mintraching dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

Im LEP werden folgende allgemeine Ziele (Z) und Grundsätze (G), bezogen auf die Siedlungsentwicklung, formuliert:

##### 3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

##### 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*

*(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*



Auszug LEP, Anhang 2 Strukturkarte, o.M.

### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

*(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

*(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

*(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)*

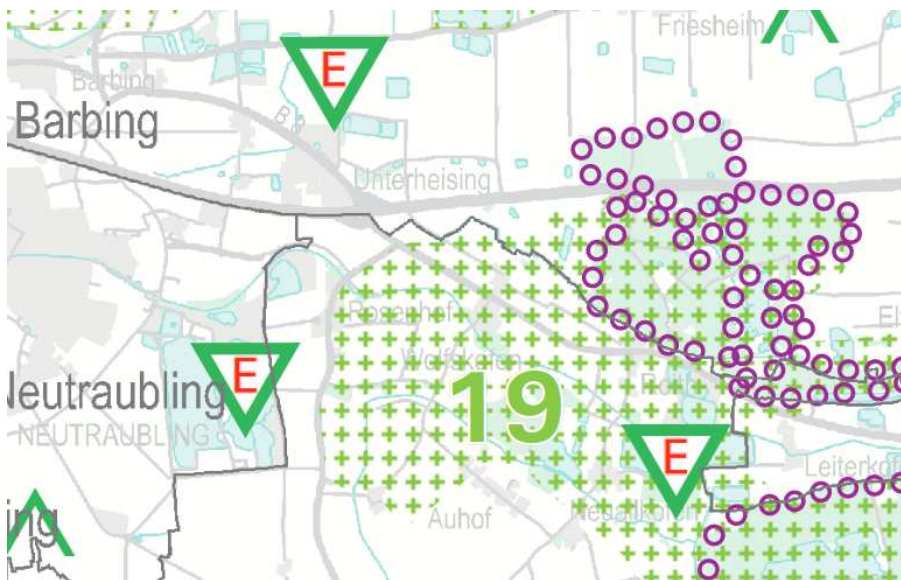
Die vorliegende Bauleitplanung dient der Entwicklung neuer Gewerbeflächen, um langfristig einen bereits in Mintraching ortsansässigen Gewerbebetrieb am Standort Mintraching zu sichern sowie Flächen für klein- und mittelständische Betriebe zu entwickeln.

Die Planungsflächen können dabei an bestehende Gewerbe- und Industriegebietsflächen von Rosenhof Nordwest sowie bestehende Infrastrukturen im Umfeld anknüpfen.

Der **Regionalplan Region Regensburg (11)** ordnet Mintraching als Grundzentrum dem allgemeinen ländlichen Raum zu. Damit übernimmt Mintraching eine „zur wohnstandortnahen Versorgung der Bevölkerung ihrer entsprechenden Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedarfs der Grundversorgung“.

In Mintraching soll die Eigenständigkeit gegenüber dem Regionalzentrum Regensburg durch den Ausbau der Versorgungs- und Arbeitsplatzfunktionen, aber auch durch den Ausbau der gewerblichen Wirtschaft gestärkt werden.

Die Planungsflächen liegen im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 19 „Donauaue und Niederterrasse östlich von Regensburg einschließlich Pfattertal“. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.



Auszug Regionalplan Region Regensburg, Zielkarte 3 Landschaft und Erholung, o.M.

Naturschutzgebiete, regionale Grünzüge, Trenngrün, Vorranggebiete für Natur, Wasser und Landschaft o.ä. sind von der Planung nicht betroffen.

Die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Planung somit nicht entgegen.

### **3.2 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Mintraching wurde am 14.02.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Hierin sind die Planungsflächen bereits als Gewerbliche Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt, die in Richtung Südwesten mit besonderen Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes auszustatten sind.

Daneben sind Planzeichen für Maßnahmen zum Schutz von Grund- und Oberflächenwasser sowie ein Bodendenkmal dargestellt. Durch die Planungsflächen hindurch verläuft die Grenze des Überschwemmungsgebietes HQextrem des Moosgrabens.

In Richtung Osten und Süden ist entlang der Außengrenzen der Planungsflächen eine Ortsrandeingrünung anzustreben. Entlang der nordwestlich angrenzenden Kreisstraße sind zu beachtende Bauverbots- und Baubeschränkungszone zu dargestellt.

Laut Flächennutzungsplan sollen die Planungsflächen langfristig in Richtung Norden durch weitere Gewerbliche Bauflächen erweitert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht in Umfang und Art der baulichen Nutzung den Ausführungen des Flächennutzungsplanes.

Das städtebauliche Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB kann damit beachtet werden.

### **3.3 Verbindliche Bauleitplanung**

Die Planungsflächen liegen im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Gleiches trifft auf die Flächen nördlich, östlich und südlich der Planungsflächen zu.

Im Nordwesten grenzt der Bebauungsplan „GE/GI Rosenhof Nord-West“ an, welcher am 21.05.2004 bekanntgemacht wurde und bereits dreimal geändert wurde.

## **4. Wesentliche Auswirkungen**

### **4.1 Erschließung und technische Infrastruktur**

#### Öffentliche Verkehrsflächen

Die Planungsflächen können über einen neuen Anschluss an die Kreisstraße R5 im Nordosten erschlossen werden. Hierzu erfolgten bereits Abstimmungen zwischen der Gemeinde Mintraching und dem Landkreis Regensburg. Der Anschluss ist nach den aktuell gültigen Richtlinien der RAST auszubauen.

Die Kreisstraße liegt im Bereich der Planungsflächen außerorts, sodass entsprechende Bauverbots- und Baubeschränkungszone nach Art. 23 und 24 BayStrWG zu beachten sind.

Das ebenfalls zu beachtende und freizuhaltende Sichtdreieck ist in der Planzeichnung zum Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Die Kreisstraße ist im Kreuzungsbereich bereits vollwertig ausgebaut, eine erforderliche Linksabbiegespur ist bereits baulich vorbereitet. Lediglich die bestehenden Fahrbahnmarkierungen (aktuell Sperrfläche) sind anzupassen.

Intern sind die Planungsflächen über eine 8 m breite Haupteerschließungsstraße mit begleitendem Geh- und Radweg erschlossen, die in Richtung Südosten als kurzer, offener Stich (für zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten) endet. Von der Haupteerschließungsstraße zweigt eine 8,50 m breite Ringstraße ab.



Die Lage der internen Erschließungsstraße im Norden der Planungsflächen ergibt sich aus der gemeindlichen Absicht, die Planungsflächen langfristig in Richtung Norden zu erweitern und die Erweiterungsflächen ebenfalls über die Haupteerschließungsstraße zu erschließen.

Die fußläufige Anbindung der Gewerbeflächen wird mit einem zusätzlichen Geh- und Radweg zwischen den Parzellen 1 und 2 in Richtung Kreisstraße sowie einer zusätzlichen Fußgängerquerung im Bereich der Fahrbahn der Kreisstraße (aktuell Sperrfläche) gewährleistet.

Im Umfeld der Planungsflächen sind zwei Bushaltestellen des ÖPNV (Rosenhofer Straße/Schlossstraße; Kreuzungsbereich R5/B8) vorhanden.

#### Trinkwasserversorgung

Die Versorgung der Planungsflächen mit Trink- und Brauchwasser kann über einen Anschluss an das bestehende Netz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung im Landkreis Regensburg-Süd gesichert werden.

Für Löschwasserzwecke kann eine Menge von 48 m<sup>3</sup>/h durch Entnahmen aus dem Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Die Dauer der Entnahme beträgt bis zu 2 Stunden.

#### Schmutzwasserentsorgung

Die Planungsflächen werden im Trennsystem erschlossen.

An die vorhandenen Leitungen des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal im Umfeld des Geltungsbereiches kann angeknüpft werden.

Es ist vorgesehen, das Schmutzwasser aus dem Plangebiet mittels einer neuen Pumpstation und einer Druckrohrleitung durch die öffentliche Grünfläche und die Ausgleichsfläche in Richtung Süden abzuleiten, den Moosgraben zu queren und in den Kanal im Fliederweg einzuleiten. Die Lage der geplanten Leitung ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Von hier erfolgt eine Weiterleitung zur Kläranlage des Zweckverbandes.

#### Niederschlagswasserentsorgung

Nach Durchführung einer Baugrunduntersuchung ist eine Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereiches möglich.

Vorgesehen ist, das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen für die Dimension eines 5-jährigen Regenereignisses in die straßen- und wegbegleitenden Mulden einzuleiten und dort breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

Um die Dimensionierung und Funktion der öffentlichen Versickerungsmulden langfristig zu gewährleisten, sind in den Parzellen 1 – 4 Bereiche mit zulässigen Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Im Falle eines 30-jährigen Regenereignisses wird das Niederschlagswasser aus den Versickerungsmulden über die zwei gliedernden Grünflächen in Richtung Ausgleichsfläche abgeleitet.

Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Privatgrundstücken ebenfalls breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

Ein Regenrückhaltebecken ist nicht erforderlich.

Der bestehende Graben parallel zur Kreisstraße wird durch den neuen Kreuzungsbereich sowie den neuen Geh- und Radweg teilweise überplant. Durch eine Umverlegung kann der Graben in seiner Funktion (Auffangen des Niederschlagswassers der Kreisstraße und ortsnahe Versickerung) weiterhin gesichert werden.

Private Zisternen für die Brauchwassernutzung sind nicht zwingend erforderlich, aber möglich.

### Brandschutz

Der Brandschutz kann ausreichend sichergestellt werden. Die öffentlichen Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite für den Rettungsverkehr.

Die ortsansässige Feuerwehr ist entsprechend ausgestattet und ausgebildet, um den Feuer-schutz zu gewährleisten.

Der Zweckverband zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd kann für Löschwasser-zwecke eine Menge von 48 m<sup>3</sup>/h durch Entnahmen aus den Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Die Dauer der Entnahme beträgt bis zu 2 Stunden. Eine höhere Löschwassermenge kann erst nach Vorliegen einer Rohrnetz-berechnung zugesagt werden, wenn die hydraulischen Verhältnisse dies zulassen. Die Rohrnetz-berechnung erfolgt im Rahmen der Ausbau-planung des Gewerbegebietes.

Die Anlage von Hydranten ist innerhalb des Geltungsbereiches möglich und vor der Realisie-rung mit dem Kreisbrandrat abzustimmen.

Vom Geltungsbereich gehen keine wesentlichen brandschutztechnischen Risiken aus. Die La-gerung besonderer Gefahrenstoffe ist weder vorgesehen noch zulässig.

### Stromversorgung, Telekommunikation

Die elektrische Versorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt in-nerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind zwei neue Trafo-Stationen vorgesehen.

### Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral über den Landkreis.

Die öffentlichen Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite für den Entsorgungs-verkehr.

## **4.2 Immissionsschutz**

### Verkehrslärm

Im Nordwesten grenzt die Kreisstraße R5 unmittelbar an den Geltungsbereich an. In ca. 200 m nordöstlicher Richtung befindet sich die Bundesstraße B8. In ca. 380 m nördlicher Richtung liegt die Bundesautobahn A3. Hier entstehen bereits entsprechende Emissionen durch die hier verlaufenden Verkehrsbewegungen.

Durch das nordwestlich angrenzende Gewerbe- und Industriegebiet Rosenhof Nordwest ent-steht zusätzlicher Gewerbeverkehr durch betriebsbedingten Zu- und Ablieferverkehr.

Damit sind sowohl die Planungsflächen als auch die umliegenden Flächen bereits immissions-schutzfachlich vorbelastet.

Es ist jedoch zu erwarten, dass die o.g. Lärmquellen keine negativen Auswirkungen auf die geplanten Gewerbeflächen haben.

Allerdings werden sich die Verkehrsmengen auf der angrenzenden Kreisstraße durch die Bau-gebietsausweisung und den anlagenbezogenen Verkehr erhöhen. Es wird davon ausgegan-gen, dass durch die Baugebietsentwicklung ca. 1.280 zusätzliche Fahrten/Werks-tag hinzukom-men, die sich zu unterschiedlichen Anteilen in Richtung Norden, Westen und Süden aufteilen werden.

Die Kreisstraße R5 weist gemäß der Straßenverkehrszählung 2021 des BaySIS bereits DTV-Werte von 5.453 Kfz, 4.897 LV und 556 SV auf.

Aufgrund der Größe des geplanten Gewerbegebietes und der bereits hohen Verkehrszahlen auf der Kreisstraße kann jedoch davon ausgegangen werden, dass sich der durch die vorliegende Bauleitplanung zusätzlich entstehende Verkehr (lediglich 4 %) dem Verkehrsaufkommen auf der R5 unterordnen und mit diesem vermischen wird.

Negative Auswirkungen auf die umliegenden Straßen und Nutzungen sind somit nicht zu erwarten, bauliche oder organisatorische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### Gewerbelärm

Laut § 50 BImSchG „sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen ... auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete ... so weit wie möglich vermieden werden“, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Im Nordwesten liegt das Gewerbe- und Industriegebiet Rosenhof Nordwest, welches bereits schalltechnisch kontingentiert ist.

Damit sind sowohl die Planungsflächen als auch die umliegenden Flächen bereits immissionschutzfachlich vorbelastet.

Es sind jedoch weder negative Auswirkungen von den bestehenden Gewerbeflächen auf die Planungsflächen noch negative Auswirkungen von den Planungsflächen auf die bestehenden Gewerbeflächen zu erwarten.

In Richtung Südwesten grenzt im Ortsteil Rosenhof in einem Abstand von ca. 70 m die nächstgelegene Wohnnutzung an. Hier liegt das Baugebiet „Rosenhof Ost“, welches ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festsetzt.

Durch die geplante Gewerbeflächenentwicklung ist ein Anstieg der betriebsbedingten Immissionen im Umfeld zu erwarten.

Aufgrund der Nähe zu den Planungsflächen wurde während des Verfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, bei der die neu geplanten Gewerbeflächen auf Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen im Umfeld untersucht wurden.

Zum Schutz der bestehenden Wohnnutzungen im Umfeld müssen die neuen Gewerbeflächen schalltechnisch kontingentiert werden. Mithilfe der festgesetzten Emissionskontingente können die zulässigen Immissionsrichtwerte am Tag und in der Nacht eingehalten werden.

Damit sind keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen oder Nutzungskonflikte zu erwarten.

Das Urteil vom 12.08.2019, Az. 9 N 17.1046 des Bayer. Verwaltungsgerichtshofes besagt u.a., dass bei der Neuausweisung von Gewerbegebieten mindestens eine Teilfläche im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes vorhanden sein muss, in der Betriebe ohne (Emissions)Einschränkungen zulässig sind.

Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung ist mit der Parzelle 4 innerhalb des Geltungsbereiches eine Teilfläche vorhanden, die nachts 60 dB(A) emittieren darf, um der gerichtlichen Anforderung einer internen Gliederung zu entsprechen.

Eine Überprüfung von externen Gliederungsmöglichkeiten im Gesamtgemeindegebiet ist somit nicht erforderlich.

### Landwirtschaft

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweilig durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln

- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Diese sind entsprechend zu dulden.

Landwirtschaftliche Hofstellen befinden sich weder im Geltungsbereich noch im näheren Umfeld.

### 4.3 Denkmalschutz

Nach Information des Bayer. Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegt der Geltungsbereich im Bereich des Bodendenkmals „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ (D-3-7039-0494).

Vor der Erschließung und Bebauung wird somit eine denkmalfachliche Sondage der Flächen erforderlich. Hierfür ist eine denkmalfachliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig und bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Für die öffentlichen Flächen wurde seitens der Gemeinde bereits eine denkmalfachliche Erlaubnis beim zuständigen Landesamt für Denkmalpflege beantragt und eine denkmalfachliche Sondage bzw. eine richtlinienkonforme Ausgrabung und Dokumentation der Befunde im November 2023 durchgeführt. In Abstimmung mit der Behörde sind die öffentlichen Flächen sondiert und zur bauseitigen Nutzung freigegeben.

Die privaten Bauflächen wurden seitens der Gemeinde nicht untersucht und unterliegen den Anforderungen des Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

Bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Regensburg bzw. das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu informieren. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind zu beachten.

Bau- und Kunstdenkmalflegerische Belange sind nicht berührt.

### 4.4 Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine amtlich kartierten Biotopflächen vorhanden.

Entlang des südlich angrenzenden Moosgrabens sind jedoch teilweise Biotopflächen kartiert. In diese Flächen erfolgt kein Eingriff. Eine negative Beeinträchtigung der Biotopflächen durch die Bauleitplanung ist nicht zu erwarten.

Durch die festgesetzten Ausgleichsflächen, die parallel zum Bachlauf angeordnet sind, kann einerseits ein räumlicher Abstand zwischen den bestehenden Gehölzstrukturen und den geplanten Bauflächen geschaffen werden. Andererseits sollen mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen die vorhandenen, angrenzenden Gehölzstrukturen sinnvoll durch Neuanpflanzungen sowie die Entwicklung extensiver Wiesenflächen ergänzt werden.

### 4.5 Natur- und Landschaftsschutz

Die Planungsflächen liegen außerhalb von FFH-, Vogelschutz-, Naturschutz-, Landschaftsschutzgebieten, National- oder Naturparks.

## 4.6 Belange des Umweltschutzes

Es wird eine gesonderte Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt. Der Umweltbericht ist gesonderter Teil der Begründung.

Er berücksichtigt derzeit verfügbare umweltbezogene Informationen zum Geltungsbereich. Der Vorentwurf des Umweltberichtes dient der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung erfolgt eine Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad.

Im Verfahrensverlauf nach BauGB wird, sofern neue Erkenntnisse erlangt werden, die Umweltprüfung fortgeschrieben.

## 4.7 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- Eine Rechtsverordnung, die nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG weitere Arten unter Schutz stellt, die entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG in vergleichbarer Weise zu prüfen wären, wurde bisher nicht erlassen. Weitere Arten werden deshalb nicht behandelt.

Zur Bauleitplanung ist keine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung durch einen Biologen vorgesehen. Eine artenschutzrechtliche Begehung durch einen Biologen wird als nicht notwendig erachtet, da die Planungsflächen bereits durch die angrenzenden Gewerbe- und Industriegebietsflächen sowie die Kreis- und Bundesstraße geprägt sind. Da sich die Planungsflächen im Umfeld von Straßen, Gebäuden und technischen Infrastrukturen befinden, sind sie bereits anthropogen geprägt.

Der saP müssen Arten nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle). In einem ersten Schritt werden die Arten „abgeschichtet“, die aufgrund vorliegender Daten als nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können.

In einem zweiten Schritt wird durch eine Bestandsaufnahme bzw. Potenzialanalyse die einzelartenbezogene Bestandssituation im Wirkraum des Geltungsbereiches erhoben. Hierzu werden die erhobenen Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkommen der Arten mit der Reichweite der Vorhabenswirkungen überlagert.

Aufgrund der Lebensraumausstattung im Geltungsbereich sind ausschließlich Vogelarten gem. der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten. Potentiell betroffene Arten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie die Gilde des Siedlungsbereiches und der feld- und wiesengebundenen Arten.

Es ist generell anzunehmen, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches sowie den angrenzenden Grundstücken Vogelbrutplätze befinden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu bereits bebauten und gewerblich genutzten Flächen sowie Verkehrsflächen ist mit weit verbreiteten, ungefährdeten Arten (z.B. Amsel, Rauch- und Mehlschwalbe, Haus- und Feldsperling, Stieglitz, Kohlmeise, Buntsprecht etc.) zu rechnen, d.h. sie werden aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung und Häufigkeit als "unempfindlich" eingestuft.

Bei der Realisierung der geplanten Bauflächen können Brutplätze der feldgebundenen Arten oder ein Teil davon verloren gehen. Eine Betroffenheit von heckenbewohnenden Arten kann jedoch ausgeschlossen werden, da kein Eingriff in bestehende Gehölze erfolgt.

Im Sinne einer „Worst-Case-Betrachtung“ muss auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auch das Szenario geprüft werden, dass Reviere einzelner Arten aufgegeben werden. Da in der Umgebung weitere vergleichbare (Brut-)Habitate (landwirtschaftliche Flächen, Gehölzstrukturen, Uferstrandstreifen) vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich der mögliche (temporäre) Verlust eines Brutplatzes nicht signifikant auf den Erhaltungszustand der lokalen Vogelpopulationen auswirkt. Durch die verbindliche Zuordnung von naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen entstehen neue Strukturen und Lebensräume sowie Brutplätze. Baubedingte Tötungen von Individuen (v.a. Nestlingen) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern können durch die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit vermieden werden.

Erhebliche Störungen wären nur bei Baumaßnahmen oder bei Brutplätzen im direkten Anschluss an die künftigen Bauflächen (durch die Nutzungseinflüsse) temporär denkbar. Im Wirkraum bestehen jedoch ausreichend Ausweichlebensräume in großer Zahl und guter Qualität, sodass eine Verschlechterung des Erhaltungszustands unwahrscheinlich ist und Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind.

Zudem ist zu beachten, dass durch die umliegenden Nutzungen und Infrastrukturen bereits bebaute Siedlungsflächen angrenzen und so anthropogene Einflüsse bereits auf die Habitate einwirken. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Jagd- oder Verbundstrukturen ist daher nicht zu erkennen.

Des Weiteren ist zu erwähnen, dass die Siedlungsflächen von Rosenhof bereits durch anthropogene Strukturen, einschließlich deren Beeinträchtigungen (Bundes- und Kreisstraßen, Verkehr, gewerbliche Nutzungen, Siedlungen etc.) beeinflusst werden. Eine erhebliche Zunahme der Beeinträchtigungen durch die Bauleitplanung ist daher nicht zu erwarten. Die allgemeine Verfügbarkeit an Lebensräumen bleibt im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Nach Auswertung der derzeit verfügbaren Unterlagen sind keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie durch die verbindliche Bauleitplanung erheblich betroffen.

Aufgrund der intensiven Nutzung der überplanten Freiflächen kann derzeit nicht von einer Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange ausgegangen werden. Hinweise auf Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten liegen aktuell nicht vor.

Mit hinreichender Sicherheit kann ausgeschlossen werden, dass durch das Vorhaben eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population an Brutvögeln sowie Verbotstatbestände ausgelöst werden. Vorkommen von Reptilien, wie beispielsweise der Zauneidechse, sind derzeit ebenfalls nicht bekannt.

### **Zusammenfassendes Ergebnis**

Der Umfang evtl. eintretender Verluste an Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Worst-Case-Annahme) verstößt nicht gegen die Schädigungsverbote i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, da die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wegen der allgemeinen Verfügbarkeit im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Sonstige Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind durch die geplanten Bauflächen weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu prognostizieren.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Bauleitplanung unter den genannten Voraussetzungen von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht entgegen. Artenschutzrechtliche Hindernisse sind derzeit nicht erkennbar.

## 4.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### 4.8.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

Die Eingriffsflächen für die vorgesehene Bauflächenentwicklung werden lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichts (Einstufung gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2003) folgendermaßen eingestuft:

| Schutzgut                 | Beschreibung   | Bedeutung |
|---------------------------|--|-----------|
| Arten / Lebensräume       | landwirtschaftlich genutzt, unversiegelt, keine Gehölze vorhanden, im Umfeld bebaute Gewerbe- und Industrieflächen sowie Straßen vorhanden, angrenzendes Gewässer mit Ufergehölzen                                 | gering    |
| Boden                     | landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen, unversiegelt, geringe Deckschicht, versickerungsfähig  | mittel    |
| Wasser                    | hoher Grundwasserstand, Oberflächengewässer angrenzend   | mittel    |
| Klima/Luft                | eingeschränkte Lage mit gutem Luftaustausch, geringe Vorbelastung durch umliegende Nutzungen, Kaltluftproduktionsflächen im Umfeld vorhanden, geringe Bedeutung als Luftaustauschbahn mit Siedlungsbezug, Ortsrand | gering    |
| Orts- und Landschaftsbild | Lage am Ortsrand von Rosenhof, Fernwirkung in Richtung Norden und Osten, Umfeld landwirtschaftlich und gewerblich geprägt, Vorbelastung durch gewerbliche Gebäude, Straßen und technische Einrichtungen            | gering    |
| Zusammengefasst:          |  | gering    |

### 4.8.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Für die Berechnung der naturschutzfachlich notwendigen Ausgleichsflächen werden alle im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Flächen abzüglich der Ausgleichsflächen in der Eingriffsbilanzierung miteinbezogen. Die Bilanzierung erfolgt gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2021).

Aufgrund verschiedener festgesetzter Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs können 20 % der zur erbringenden Wertpunkte durch den Planungsfaktor abgezogen werden.

#### Eingriffsbilanzierung:

| Bezeichnung  | Fläche (m <sup>2</sup> )   | Bewertung (WP)  | GRZ/ Eingriffsfaktor | Ausgleichsbedarf (WP) |
|--|--|---|----------------------|-----------------------|
| Intensiv bewirtschafteter Acker (Fl.Nr. 310) sowie Intensivgrünland (Fl.Nr. 1096/12) | 92.246,86  | 3   | 0,8                  | 221.393               |
| <i>Summe</i>   |  |   |                      | 221.393               |
| Planungsfaktor   | Begründung   | Sicherung   |                      |                       |
| Naturnahe Gestaltung öffentlicher, gliedernder Grünflächen                           | Öffentliche extensiv genutzte Grünflächen können für Tiere und Pflanzen einen wichtigen Lebensraum darstellen. Die urbanen Grünflächen stellen außerdem vielfältige Ökosystemleistungen für den Menschen bereit. Sie sorgen für frische Luft und reguliert die Temperatur. | Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |                      |                       |
| Verwendung versickerungsfähiger Beläge   | Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge   | Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  |                      |                       |

|  |  |   |
|--|--|---|
| Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnahgestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden über eine belebte Oberbodenzone  | Fördert die lokale Grundwasserneubildung und entlastet im selben Zug die vorhandenen Infrastrukturen wie Kanäle und auch die Kläranlage.   | Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB |
| Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin                                 | Insekten werden allzu oft von künstlichen Lichtquellen angezogen. Damit werden sie entweder anfälliger für Raubtiere oder erleiden direkte Schäden, wenn sie mit einer zu heißen Lichtquelle in Kontakt kommen und verbrennen. Zunehmende Lichtverschmutzung führt zusätzlich zu Desorientierung und stört das natürliche Jagdverhalten von Fledermäusen.<br><br>Durch die Wahl geeigneter Lichtfarben und den Einsatz moderner Technologien lässt sich die Anziehung von Insekten und anderen Tieren durch Licht deutlich reduzieren. | Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  |
| Eingrünung von privaten Grundstücksflächen durch Mindestanzahl von Baumpflanzungen pro 1.000 m <sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche und pro 15 oberirdischen PKW-Stellplätzen | Private Grünflächen bieten durch Wiesen, Beeten, Sträuchern und Bäumen für Flora und Fauna einen bedeutenden Lebensraum. Zusätzlich wirken sich diese positiv auf das umliegende Klima. Bezugnehmend auf diese Vorhaben wirkt sich die Vorhaltung von angelegten Grünflächen (Gärten, Freisitz usw.) gut auf die Erholungsmöglichkeit für den Menschen aus.  | Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| <i>Summe (max 20%)</i>   |  | 20 %  |
| <i>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</i>   |  | 177.114   |

Nach dem einschlägigen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt die Berechnung des notwendigen Ausgleichsflächenumfangs einen notwendigen Ausgleich in Höhe von 177.114 Wertpunkten.

Das Ansetzen des Planungsfaktors von 20% erfolgt unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bzw. ihrer verbindlichen Festsetzung (Eingrünung, Durchgrünung, Wasser- und Bodenschutz, Erhalt der Durchgängigkeit etc.).

Ausgleichsbilanzierung:

| Maßnahme Nr. | Ausgangszustand nach der BNT-Liste |  |                | Prognosezustand nach der BNT-Liste |                             |                | Ausgleichsmaßnahme       |            |                     |                       |
|--------------|------------------------------------|--|----------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|--------------------------|------------|---------------------|-----------------------|
|              | Code                               | Bezeichnung  | Bewertung (WP) | Code                               | Bezeichnung                 | Bewertung (WP) | Fläche (m <sup>2</sup> ) | Aufwertung | Entsiegelungsfaktor | Ausgleichsumfang (WP) |
| A            | A11                                | Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation | 2              | G213                               | Artenarmes Extensivgrünland | 8              | 12.465,91                | 6          | -                   | 74.795                |



|  |     |                       |   |      |  |    |                   |   |   |                  |
|--|-----|-----------------------|---|------|--|----|-------------------|---|---|------------------|
| B  | A2  | Ackerbrachen          | 5 | B112 | Mesophile Gebüsche/<br>mesophile Hecken 5-<br>Reihige Hecke<br>(Breite 9 m)              | 10 | 759,21            | 5 | - | 3.796            |
| C  | A2  | Ackerbrachen          | 5 | K133 | Artenreiche Säume<br>und Staudenfluren<br>feuchter bis nasse<br>Standorte                | 11 | 3.712,24<br>1.310 | 6 | - | 22.273<br>7.860  |
| D  | A2  | Ackerbrachen          | 5 | G213 | Artenarmes Extensiv-<br>grünland   | 8  | 12.198,81         | 3 | - | 36.596           |
| E  | G11 | Intensivgrün-<br>land | 3 |      | Ökokonto:<br>Erfolgte Maßnahme<br>auf Fl.Nr. 186 (TF)<br>und 186/1, Gemarkung Mangolding |    | 2.181<br>1.200    |   | - | 20.518<br>11.289 |
| <i>Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten</i> |     |                       |   |      |  |    |                   |   |   | 177.127          |
| <i>Bilanzierung</i>                          |     |                       |   |      |  |    |                   |   |   |                  |
| <i>Summe Ausgleichsumfang</i>                |     |                       |   |      |  |    |                   |   |   | 177.127          |
| <i>Summe Ausgleichsbedarf</i>                |     |                       |   |      |  |    |                   |   |   | 177.114          |
| <i>Differenz</i>                             |     |                       |   |      |  |    |                   |   |   | 13               |

### Erläuterung zum Flurstück 186 (TF), Gemarkung Mangolding (Ökokonto):

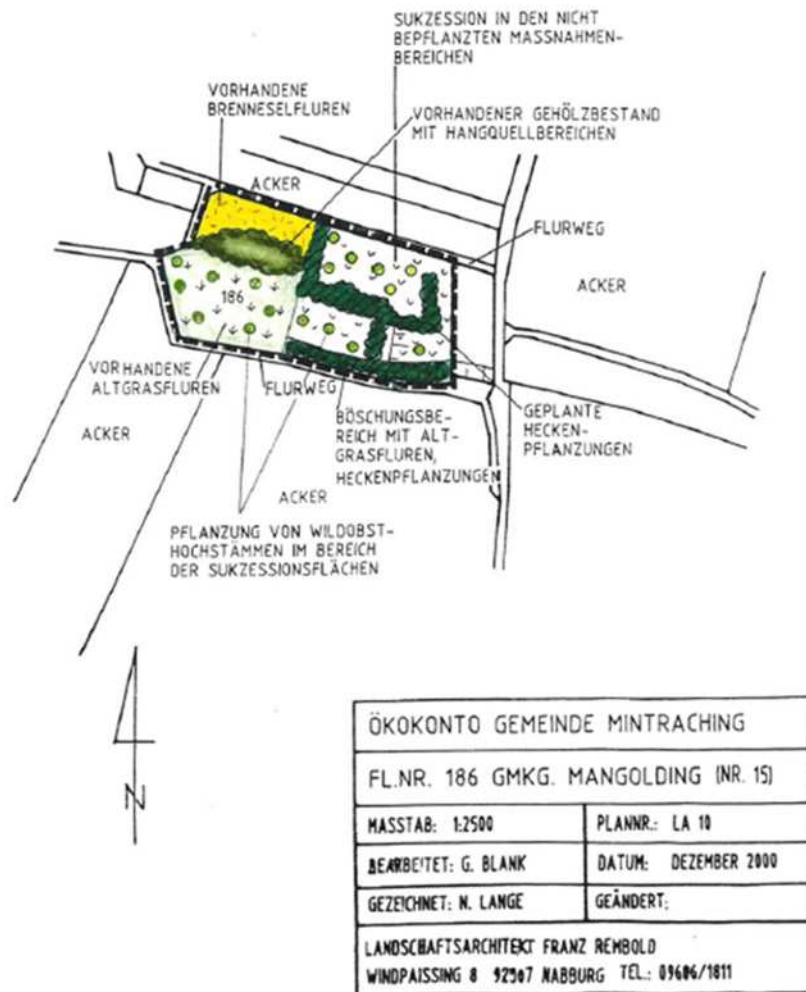
Es handelt sich hierbei um verschiedene durchgeführte Maßnahmen, welche sich wie folgt nach BayKompV eingliedern lassen.

|   |      |  |                |
|---|------|--|----------------|
| Pflanzungen von Heckenstrukturen zur Verbesserung der Lebensqualität und der Biotopverbundqualität in einem relativ strukturarmen Bereich | B112 | Mesophile Gebüsche/ mesophile Hecken                           | 10<br>(mittel) |
| Bepflanzung der Böschung mit einer Hecke  | B112 | Mesophile Gebüsche/ mesophile Hecken                           | 10<br>(mittel) |
| Pflanzung von Wildobsthochstämme (Wildapfel, Wildbirne) im Bereich der Sukzessionsflächen   | B441 | Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland | 12<br>(hoch)   |
| Übrige, nicht bepflanzte Bereich Überlassen der Sukzession  | G215 | Mäßig extensiv bis extensiv Grünland, brachgefallen            | 8<br>(mittel)  |

Es ist zu erkennen, dass sich die zuvor genannten Maßnahmen alle im Bereich von 8-12 WP bewegen. Aus diesem Grund wird das Mittelmaß für den Zielzustand mit 10 WP verwendet.

Eine Aufwertung des Urzustandes mit kategorisierten 3 WP zum Zielzustand von 10 WP erfolgte um 7 WP pro m<sup>2</sup>. Somit stehen durch die Fläche von 2.181 m<sup>2</sup> 15.267 WP zur Verfügung.

Wendet man die jährliche Verzinsung durch den Ökobonus von 3% (bis zu 10 Jahre) an, so erhält man für die Fläche von 2.181 m<sup>2</sup> incl. Verzinsung 20.518 WP (15.267 x 1,03<sup>10</sup>).



Auszug Maßnahmen der Fl.Nr. 186 (TF), Gemarkung Mangolding für das Ökokonto, o.M

#### Erläuterung zum Flurstück 186/1, Gemarkung Mangolding (Ökokonto):

Selbiges wurde auf der Fl.Nr. 186/1 durchgeführt:

Eine Aufwertung des Urzustandes mit kategorisierten 3 WP zum Zielzustand von 10 WP erfolgte um 7 WP pro m<sup>2</sup>. Somit stehen durch die Fläche von 1.200 m<sup>2</sup> 8.400 WP zur Verfügung.

Wendet man die jährliche Verzinsung durch den Ökobonus von 3% (bis zu 10 Jahre) an, so erhält man für die Fläche von 1.200 m<sup>2</sup> incl. Verzinsung 11.289 WP (8.400 x 1,03<sup>10</sup>).

#### **4.8.3 Ausgleichsmaßnahmen**

Der erforderliche naturschutzrechtlicher Ausgleich ist sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als auch auf externen Flächen der Gemeinde im Gemeindegebiet Mintraching möglich.

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich kann zum einen auf dem Flurstück Nr. 310 (TF) der Gemarkung Rosenhof, Gemeinde Mintraching auf einer Fläche von insgesamt 12.465,91 m<sup>2</sup> verbindlich zugeordnet werden. Hier ist die Entwicklung eines artenreichen, extensiven Grünlandes festgesetzt.

Zum anderen erfolgt die Zuordnung externer Ausgleichsflächen auf den Flurstücken Nr. 2517, Fl.Nr. 2525 und Fl.Nr. 3083 (TF) der Gemarkung Mintraching, Gemeinde Mintraching auf einer Fläche von insgesamt 17.980,26 m<sup>2</sup>. Zum einen sind hier Heckenanpflanzungen vorgesehen, die einen sinnvollen Übergang zwischen dem bestehenden, östlich angrenzenden Wald zur

verbleibenden Ausgleichsfläche schaffen sollen. Entlang eines 15 m breiten Streifens parallel zu den bestehenden Anger- und Seegraben sollen artenreiche, krautige Ufersäume und -fluren entwickelt werden. Auf den verbleibenden Flächen ist ebenfalls die Entwicklung von artenreichem, extensivem Grünland vorgesehen.

Des Weiteren werden die offenen Wertpunkte, welche durch die zuvor genannten Flurstücke nicht abgedeckt werden, durch die Flurstücke Nr. 186 (TF) und 186/1, Gemarkung Mangolding erbracht. Diese beiden Flurstücke wurden bereits um die Jahre 2000/2001 überplant, durch die genannten Maßnahmen aufgewertet und stehen nun so der Gemeinde Mintraching in deren Ökokonto zur Verfügung.

Die Umsetzung und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgen durch die Gemeinde.

## **5. ANLAGE - Umweltbericht**

### **5.1 Beschreibung der Planung**

#### **5.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens**

Die vorliegende Bauleitplanung dient der Entwicklung neuer Gewerbeflächen, um langfristig einen bereits in Mintraching ortsansässigen Gewerbebetrieb am Standort Mintraching zu sichern sowie Flächen für klein- und mittelständische Betriebe zu entwickeln.

Die Planungsflächen können dabei an bestehende Gewerbe- und Industriegebietsflächen von Rosenhof Nordwest sowie bestehende Infrastrukturen im Umfeld anknüpfen.

Der Geltungsbereich umfasst 10,5 ha. Die Planungsflächen wurden bislang landwirtschaftlich genutzt und sind annähernd eben.

Zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird ein Grünordnungsplan erstellt und integriert werden.

#### **5.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Planungsalternativen ergaben sich u.a. aus der erforderlichen Breite der Verkehrsflächen, der Lage der internen Ringerschließung sowie der Dimension der erforderlichen, zusammenhängenden Gewerbeflächen.

Im Vorfeld des Verfahrens wurden auch verschiedene Möglichkeiten zur Ausführung des Straßenanschlusses an die Kreisstraße R5 geprüft und diskutiert. Hierzu erfolgten Abstimmungen zwischen der Gemeinde Mintraching und dem Landkreis Regensburg. Schlussendlich entschied man sich für den vorliegenden Straßenanschluss mit einer zusätzlichen Fußgängerquerung im Bereich der Kreisstraße.

Bezüglich der Schmutzwasserentsorgung fanden Abstimmungsgespräche mit dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal statt, die ebenfalls verschiedene Varianten der Schmutzwasserableitung und Trassierung zum Gegenstand hatten. Final entschied man sich für eine Ableitung in Richtung Süden mit Querung des Moosgrabens.

Andere Planungsalternativen ergaben sich aufgrund der Nähe der Planungsflächen zu den Bestandsbetrieben und der vorhandenen Erschließung nicht.

### **5.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung**

#### **5.2.1 Landesplanung / Regionalplanung**

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird die Gemeinde Mintraching dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

Der Regionalplan Region Regensburg (11) ordnet Mintraching als Grundzentrum dem allgemeinen ländlichen Raum zu. Damit übernimmt Mintraching eine „zur wohnstandortnahen Versorgung der Bevölkerung ihrer entsprechenden Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedarfs der Grundversorgung“.

In Mintraching soll die Eigenständigkeit gegenüber dem Regionalzentrum Regensburg durch den Ausbau der Versorgungs- und Arbeitsplatzfunktionen, aber auch durch den Ausbau der gewerblichen Wirtschaft gestärkt werden.

Die Planungsflächen liegen im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 19 „Donauaue und Niederterrasse östlich von Regensburg einschließlich Pfattertal“. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.

Naturschutzgebiete, regionale Grünzüge, Trenngrün, Vorranggebiete für Natur, Wasser und Landschaft o.ä. sind von der Planung nicht betroffen.

Die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Planung somit nicht entgegen.

### **5.2.2 Landschaftsplan**

Ein Landschaftsplan ist in den wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde integriert.

### **5.2.3 Sonstige Fachpläne und Verordnungen**

Fachplanungen des Abfall- und Immissionsschutzrechts sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

## **5.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes**

### **5.3.1 Schutzgut Mensch**

Die Planungsflächen liegen im Ortsteil Rosenhof.

Im Nordwesten grenzen die Kreisstraße R5 sowie die Bauflächen des „Gewerbe- und Industriegebietes Rosenhof Nordwest“ an. Im Nordosten und Osten setzen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen fort. Im Süden grenzen ein Flurweg, eine bestehende Pumpstation sowie der Moosgraben mit uferbegleitenden Gehölzen an.

Die Planungsflächen wurden bislang landwirtschaftlich genutzt und sind annähernd eben.

Immissionen entstehen durch den Verkehrslärm auf der im Nordwesten angrenzenden Kreisstraße R5 sowie der ca. 200 m nordöstlich entfernten Bundesstraße B8. Daneben entstehen Emissionen durch die bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe im Nordwesten.

Damit sind die Planungsflächen und die bestehenden Nutzungen im Umfeld bereits immissionsschutzfachlich vorbelastet.

In unmittelbarer Nähe bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen.

Der Geltungsbereich hat keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende, da bisher eine intensive, landwirtschaftliche Nutzung stattfand. Im direkten Umfeld bestehen ebenfalls keine Erholungseinrichtungen.

Lokale Rad- oder Wanderwege sind von der Planung nicht betroffen.

Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor.

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

Aktuelle Vorkommen über geschützte Arten im Geltungsbereich liegen dem Planverfasser derzeit nicht vor.

Die Planungsflächen wurden bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Gehölze oder amtlich kartierten Biotopflächen vorhanden.

Im Süden grenzt der Moosgraben mit uferbegleitenden Gehölzen an, die teilweise als Biotopflächen kartiert sind.

In der Umgebung bestehen gewerbliche Nutzungen, Straßen, landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Infrastruktureinrichtungen. Aufgrund der bisherigen intensiven, landwirtschaftlichen Nutzung ist mit einem eher eingeschränkten Artenspektrum zu rechnen.

Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung tragen die Flächen nicht zur lokalen Biodiversität und Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz bei. Besonders beachtenswerte Pflanzen- und Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind aufgrund ihrer Verbreitung sowie der vorhandenen Biotoptypen nicht zu erwarten.

### 5.3.3 Schutzgut Boden

Die Planungsflächen wurden bisher landwirtschaftlich genutzt.

Nach Information der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) liegen die Planungsflächen in der geologischen Einheit „Schmelzwasserschotter, hochwürmzeitlich (Niederterrasse)“ mit „Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig“ aus dem Quartär.

Laut der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dlGK25) liegen hier „nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert“ aus „Kies, Sand: Fluss-/Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nichtbindige Moränenablagerungen, sandig/kiesige Tertiärablagerungen“ vor.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte für Bayern 1:25.000 befinden sich die Planungsflächen im Bereich der Nr. „65a: Fast ausschließlich Gley-Braunerde aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment); im Untergrund carbonathaltig“.

Nach Durchführung einer Baugrunduntersuchung ist eine Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereiches im Sand, kiesig möglich. Es muss mindestens 1 Meter zum MHGW eingehalten werden.

Nach diesem steht „nach ca. 20 cm mächtigem, humosem Mutterboden, ein Schluff, sandig, schwach kiesig bis ca. – 0,7 m u. GOK an. Im Liegenden dazu wurde bis ca. 3 m u GOK ein Sand, kiesig und darunter bis -4 m u GOK ein Sand, Kies, gewachsen als quartärer Kiessand, erbohrt“.

Die als intensives Ackerland genutzten Flächen weisen die Bodenarten lehmiger Sand bis sandigen Lehm mit einer durchschnittlichen Ackerzahl von 50 auf.

Altlasten, Dolinen, Geotope sowie Georisiken sind nicht kartiert.

Innerhalb der Planungsflächen liegen keine Böden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte vor.

### 5.3.4 Schutzgut Wasser

Innerhalb der Planungsflächen sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden.

Im Süden grenzt der Moosgraben (Gewässer III. Ordnung) an, der oberirdisch in einer Geländemulde verläuft.

Ein Teil des Geltungsbereiches liegt in der Hochwassergefährdungsfläche HQ100 (= faktisches Überschwemmungsgebiet) und ein weiterer Teil in der Hochwassergefährdungsfläche des HQextrem (= Risikogebiet nach § 78 b WHG). Die Umgrenzungen sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Faktische Überschwemmungsgebiete sind von der Bebauung freizuhalten.

Im Bereich des Risikogebietes nach § 78 b WHG sind bei der Anwendung neuer Baugebiete im Außenbereich insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden bei der Abwägung zu berücksichtigen sowie eine Hochwasserrisiko angepassten Bauweise.

Das Flurstück Nr. 310 sowie ein Teilbereich des weiteren Grundstückes liegen im wassersensiblen Bereich, so dass ggf. mit einem zeitweise hohen Wasserabfluss oder zeitweise hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen ist. Dessen Umgrenzung ist ebenfalls nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung.

Bei der durchgeführten Baugrunduntersuchung wurde „unausgepegeltes Grundwasser“ in einer Tiefe von ca. – 1,5 m u. GOK erbohrt:

- „Der HGW liegt auf ca. 329,3 m ü NN. 0,7 m u GOK.
- Der MGW liegt bei ca. 328,3 m ü NN. 1,7 m u GOK.
- Der MHGW liegt bei ca. 328,7 m ü NN. 1,3 m u GOK.
- Der Bemessungswasserstand ist auf GOK bzw. 329,8 m ü NN festzulegen.“

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

Die Planungsflächen liegen im Ortsteil Rosenhof.

Im Nordwesten grenzen die Kreisstraße R5 sowie die Bauflächen des „Gewerbe- und Industriegebietes Rosenhof Nordwest“ an. Im Nordosten und Osten setzen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen fort. Im Süden grenzen ein Flurweg, eine bestehende Pumpstation sowie der Moosgraben mit uferbegleitenden Gehölzen an.

Die Planungsflächen wurden bislang landwirtschaftlich genutzt und sind annähernd eben.

Aufgrund der Lage und bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung handelt es sich um einen gering belasteten Raum mit guten Durchlüftungsqualitäten in Richtung Osten und Norden. Trotz der infrastrukturellen, gewerblichen und landwirtschaftlichen Prägung ist das Plangebiet dennoch als lufthygienisch gering vorbelastet zu betrachten.

Es sind keine Kalt- und Frischluftbahnen sowie Kaltluftsammlgebiete im Plangebiet vorhanden. Der Geltungsbereich hat aufgrund der Lage am Ortsrand und der Topografie eine eher geringe klimatische Ausgleichsfunktion für Rosenhof. Die Kaltluft fließt in Richtung Osten in die freie Flur ab.

Großflächige Frischluftentstehungsgebiete bestehen durch die zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen rund um Rosenhof. Frisch- und Kaltluftproduktionsgebiete für den lokalklimatischen Ausgleich sind in der Umgebung reichlich vorhanden.

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen nicht vor. Im Wirkungsbereich sind keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe bekannt.

### **5.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Im Nordwesten grenzen die Kreisstraße sowie bebaute Gewerbe- und Industrieflächen an. Im Süden grenzen Gehölzstreifen an. Aufgrund der Lage und Topografie entsteht eine Fernwirkung in Richtung Norden und Osten.

Das Ortsbild von Rosenhof ist geprägt von gewerblich und gemischt genutzten Bebauungen, Straßen und technischen Infrastrukturen. Eine mit ihrer Höhe für das Ortsbild markante Kirche o.ä. ist nicht vorhanden.

Im weiteren Umfeld prägen großflächige landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Intensivgrünland ohne Strukturen), Stromfreileitungen, die Bundesstraße, Bundesautobahn, kleine Ortschaften mit ländlichem Charakter sowie Einzelhöfe das Landschaftsbild.

### **5.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Nach Information des Bayer. Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegt der Geltungsbereich im Bereich des Bodendenkmals „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ (D-3-7039-0494).

Vor der Erschließung und Bebauung wird somit eine denkmalfachliche Sondage der Flächen erforderlich. Hierfür ist eine denkmalfachliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig und bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Für die öffentlichen Flächen wurde seitens der Gemeinde bereits eine denkmalfachliche Erlaubnis beim zuständigen Landesamt für Denkmalpflege beantragt und eine denkmalfachliche Sondage durchgeführt. In Abstimmung mit der Behörde sind die öffentlichen Flächen sondiert und zur bauseitigen Nutzung freigegeben.

Die privaten Bauflächen wurden seitens der Gemeinde nicht untersucht und unterliegen den Anforderungen des Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

Bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Regensburg bzw. das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu informieren. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind zu beachten.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

### **5.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die Wechselwirkungen werden entsprechend in der Beschreibung der Schutzgüter sowie in den Umweltauswirkungen genannt.

## **5.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung (Bestandsaufnahme) und Auswertung von zur Verfügung stehenden Kartenmaterial. Sie beschränkt sich auf die nach dem Vorentwurf zum Bebauungsplan möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

### **5.4.1 Schutzgut Mensch**

Die Planungsflächen wurden bisher landwirtschaftlich genutzt.

Durch die Gewerbegebietsentwicklung werden sich die Verkehrsmengen auf angrenzenden Kreisstraße erhöhen. Aufgrund der Größe des geplanten Gewerbegebietes und der bereits hohen Verkehrszahlen auf der Kreisstraße kann jedoch davon ausgegangen werden, dass sich der durch die vorliegende Bauleitplanung zusätzlich entstehende Verkehr mit dem Verkehrsaufkommen auf der R5 vermischen wird.

Negative Auswirkungen auf die umliegenden Straßen und Nutzungen sind somit nicht zu erwarten und organisatorische Maßnahmen nicht erforderlich.

Es sind keine negativen Auswirkungen von den Planungsflächen auf die bestehenden Gewerbeflächen zu erwarten.

In Richtung Südwesten grenzt in einem Abstand von ca. 70 m die nächstgelegene Wohnnutzung im Ortsteil Rosenhof an. Hier liegt das Baugebiet „Rosenhof Ost“, welches ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt hat. Durch die geplante Gewerbeflächenentwicklung ist mit einem Anstieg der betriebsbedingten Immissionen im Umfeld zu erwarten.

Zum Schutz der bestehenden Wohnnutzungen im Umfeld müssen die neuen Gewerbeflächen schalltechnisch kontingentiert werden. Mithilfe der festgesetzten Emissionskontingente können die zulässigen Immissionsrichtwerte am Tag und in der Nacht eingehalten werden. Damit sind keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen oder Nutzungskonflikte zu erwarten.

Zur Erschließung kann die bereits bestehenden Kreisstraße R5 genutzt werden. Es ist kein Ausbau der Kreisstraße erforderlich.

Während der Bauzeit können zusätzliche Auswirkungen insbesondere durch Spitzenpegel, z.B. beim Rammen von Fundamenten oder bei lärmintensiven Abladevorgängen, entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind aber als temporär anzusehen und daher vertretbar. Bei länger



andauernden Bautätigkeiten sollten ggf. Maßnahmen gegenüber schutzwürdigen Nutzungen (Wohnen) in Betracht gezogen werden.

Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da eine Durchgängigkeit erhalten bleibt bzw. die offene Feldflur weiterhin begehbar sein wird. Die dafür relevante Infrastruktur bleibt in Form des bestehenden Wegenetzes erhalten. Erholungsrelevante Defizite an anderer Stelle sind nicht zu erwarten.

Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die zu erwartenden baulichen Anlagen sind zu erwarten. Durch entsprechende bauliche Festsetzungen (Gebäudehöhen, Randeingrünungen, Höhenbeschränkung der Gebäude, Mindestbegrünung etc.) können Auswirkungen jedoch minimiert werden.

Angaben zu elektromagnetischen Feldern und Messungen der zulässigen Grenzwerte gem. 26. BImSchV liegen nicht vor.

#### **5.4.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen**

Mit der Bauleitplanung werden die, sofern noch vorhanden, Lebensräume von Tieren und Pflanzen vollständig verändert. Der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen ist unvermeidbar. Gegenüber den offenen Flächen werden überbaute und versiegelte Flächen entstehen.

Es erfolgt kein Eingriff in die südlich angrenzenden, bestehenden Gehölze und Biotopflächen.

Die zu erwartenden Eingriffe werden aber als vertretbar eingestuft, da der Geltungsbereich im Wesentlichen nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie die biologische Vielfalt aufweist und durch die Nähe zu den bestehenden Siedlungsflächen bereits anthropogen beeinflusst ist.

Potentielle Störungen, z.B. Vertreibungseffekte oder Beeinträchtigung der Fluchtdistanz, sind während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen und durch die heranrückende Bebauung an Landwirtschaftsflächen möglich, aufgrund von Ausweichlebensräumen im Umfeld des Geltungsbereiches ist aber von keinen populationsgefährdeten Wirkungen auszugehen.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

Durch die verbindliche Zuordnung naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt ein Ausgleich für die zu erwartende Bebauung und Versiegelung. Hierdurch entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna. Durch die Zuordnung der Ausgleichsflächen unmittelbar am Ort des Eingriffs können negative Auswirkungen auf vorhandene Populationen vermeiden und ortsnahe Ausweichlebensräume bereitgestellt werden.

#### **5.4.3 Schutzgut Boden**

Mit der Bauleitplanung entsteht eine weitere Versiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigte Flächen. Auf den bebaubaren Flächen der bisher landwirtschaftlich genutzten Bereiche werden die bestehenden Bodenprofile weitgehend zerstört. Der unversiegelte Boden wird seine bisherigen Funktionen (Grundwasserneubildung, Filter- und Speicherfunktion, Lebensraumfunktion etc.) verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist.

Altlasten sind nicht bekannt.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auf den Planungsflächen möglich.

Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen und Nutzwasser in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen grundsätzlich auszuschließen. Sofern dies im gesetzlichen Rahmen und der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeinträgen durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. Diese Fälle sind jedoch grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten. Durch entsprechende Vorkehrungen wird es sich in der Regel bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

Es sind keine Betriebe vorgesehen, die wassergefährdende Stoffe lagern oder herstellen.

#### **5.4.4 Schutzgut Wasser**

Es sind keine Wasserschutzgebiete betroffen.

Das auf den Planungsflächen anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

Der südlich angrenzende Moosgraben wird weder durch Maßnahmen, bauliche Anlagen noch durch eine Einleitung von Niederschlagswasser verändert. Es erfolgt kein Eingriff. Eine negative Beeinträchtigung des Gewässers ist somit nicht zu erwarten.

Durch die zu erwartenden Versiegelungen erhöhen sich der Wasserabfluss und die Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Versiegelung verringert. Eine Beeinflussung des Bodenwasserhaushalts durch Versiegelung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung kann nicht ausgeschlossen werden.

Beim Rammen oder Bohren von Fundamenten sind direkte Verbindungen zum Grundwasser nicht auszuschließen. Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Nachhaltige Auswirkungen auf die Wassersituation sind bei unfallfreiem Baubetrieb, einschlägiger Verordnungen und Verhütungsvorschriften nicht zu erwarten. Angaben zu bestehenden Drainagen liegen nicht vor.

Generell sind erhebliche Auswirkungen durch die Einhaltung der Regeln der Technik, bei Nichtannahme von Unfallereignissen und der fachgemäßen Vorreinigung des Niederschlagswassers nicht zu erwarten. Trotz geltender Vorschriften ist ein Eintrag von Sedimenten und Nährstoffen, vor allem bei Starkregen- oder Unfallereignissen, nicht vollständig ausschließbar. Diese Tatsache ist daher grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten.

Es sind keine abwasserintensiven Betriebe vorgesehen.

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

Auswirkungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches sind durch die zu erwartende gewerbliche Nutzung grundsätzlich nicht auszuschließen.

Als mögliche Faktoren für eine Beeinflussung der Luftqualität im Untersuchungsgebiet kommen zum einen Verkehrsemissionen und zum anderen Emissionen der Bebauung (Heizung und Abluftanlagen/Kamine) in Frage.

Die Luftemissionen durch Verkehr, insbesondere NO und NO<sub>2</sub>, werden sich durch das zukünftige Verkehrsaufkommen entsprechend erhöhen. Anlagenspezifische Emissionen einzelner Nutzer sind im gesetzlich vorgesehenen Rahmen ebenfalls möglich. Im Untersuchungsgebiet bestehen bisher keine Vorbelastungsmessungen der Luft.

Es gibt keine relevante Verringerung der Kaltluftproduktion, da weiterhin Kaltluftentstehungsgebiete durch die umgebenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen vorhanden sein werden. Bestehende Frischluftentstehungsgebiete sind von der Planung unberührt.

Die Schaffung von klimafördernden Strukturen (Randeingrünung, Ausgleichsflächen) kann Eingriffe geringfügig minimieren.

#### **5.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter**

Auf den Planungsflächen sowie im nahen Umfeld sind Einrichtungen wie Gebäude, Straßen, Stromfreileitungen etc. bereits Bestandteil der Wahrnehmung.

Eine bauliche Entwicklung wird die vorhandene Situation abhängig vom Volumen, zulässigen Dachformen und der Höhe der baulichen Anlagen beeinträchtigen. Die Wahrnehmung der bisher land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen wird sich gänzlich verändern.

Aufgrund der topografischen Lage ist eine Fernwirkung der bisher freien Flur in Richtung Norden und Osten zu erwarten. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist jedoch nicht zu erwarten. Die zukünftige Bebauung wird ausschließlich im Zusammenhang mit den bereits bestehenden Gewerbebauten im Umfeld der Planungsflächen wahrgenommen werden.

Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften bei Auffinden von Bodendenkmälern ist von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen. Wesentliche oder beachtenswerte Blickachsen zu Baudenkmalern sind nicht betroffen.

#### **5.4.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nichtdurchführung der Planung (keine Bauleitplanung) bliebe die Bestandssituation unverändert. Die Flächen würden weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Die beschriebenen Eingriffe sowie notwendigen Ausgleichsmaßnahmen blieben aus. Die zugeordneten Ausgleichsflächen würden nicht aufgewertet werden.

Der vorhandene Bedarf an Gewerbeflächen würde an anderer Stelle mittelfristig zu nicht quantifizierbaren Eingriffen führen. Eine Abwanderung von Gewerbebetrieben wäre nicht ausgeschlossen.

### **5.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

#### **5.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt:

- Beschränkung der zulässigen Versiegelung (GRZ, BMZ)
- Beschränkung der max. zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen
- Festsetzung ortstypischer Dachformen
- Festsetzung von Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien
- Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser
- Festsetzung einer Mindestbegrünung der privaten Flächen sowie einer Randeingrünung
- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit Pflanzbindung entlang der Kreisstraße
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Mauern
- Festsetzung von maximalen EFOK- und Gebäudehöhen, die eine übermäßige Höhenentwicklung vermeiden
- Ausschluss von Werbeanlagen auf dem Dach und Ausschluss von Blink- und Wechsellicht
- Festsetzungen zur Baufeldfreimachung bzw. Erschließung außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern
- Festsetzung naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen

### **5.5.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen**

In der Abwägung ist die bauliche Entwicklung entsprechend dem vorliegenden Bedarf und dem Entwicklungsziel der Gemeinde Mintraching nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB/EAG Bau) vorrangig vor Entwicklungen an anderen Stellen einzustufen.

Aufgrund der zu erwartenden Bebauung und Versiegelung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind grundsätzlich für alle Schutzgüter Auswirkungen zu erwarten. Diese sind in den vorigen Kap. erläutert.

### **5.5.3 Ausgleichsmaßnahmen**

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich sind Flächen im Gemeindegebiet Mintraching sowie am Ort des Eingriffs vorgesehen.

## **5.6 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung**

In der Bauleitplanung werden unter dem Gesichtspunkt der Vorausschau auch die Belange des Artenschutzes im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes ermittelt und bewertet, wobei die Gemeinde die Untersuchungstiefe angemessen festlegt.

Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie eine Ortsbegehung.

Zur Ermittlung der vorhandenen Lebensraumtypen erfolgt eine Luftbildauswertung mit ergänzender Bestandserhebung.

Für das Schutzgut Mensch wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Für das Schutzgut Kulturgut erfolgte eine denkmalfachliche Sondage der öffentlichen Flächen.

Zum Schutzgut Boden wurde ein Baugrundgutachten erstellt.

## **5.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen**

Es lagen keine wesentlichen Schwierigkeiten vor.

## **5.8 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen**

Ein grenzüberschreitender Charakter der möglichen Auswirkungen liegt nicht vor.

## 5.9 Anlage

GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Rosenhof – Am Moosgraben“ in der Gemeinde Mintraching, Stand: 10.03.2024