

# Markt Wurmannsquick



## Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan „Wurmannsquick Nordost“

### 12. Änderung

Markt Wurmannsquick  
Landkreis Rottal-Inn  
Regierungsbezirk Niederbayern

### Begründung mit Umweltbericht

Genehmigungsfassung vom 10.06.2021

Felicitas Kurmis  
Dipl.-Ing. (FH)  
Landschaftsarchitektur

Projekt-Nr. 33993

## Genehmigungsfassung

### Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan „Wurmannsquick Nordost“

#### 12. Änderung

<p><b>Verfasser:</b></p> <p><b>COPLAN AG</b>                  Hofmark 35, 84307 Eggenfelden</p> <p>Eggenfelden, den 10.06.2021</p>  <p>.....                  Dipl.-Ing.(FH) Landschaftsarchitektur                  Felicitas Kurmis</p>	<p><b>Bauherr:</b></p> <p><b>Markt Wurmannsquick</b>                  Marktplatz 30, 84329 Wurmannsquick</p> <p>Wurmannsquick, den 10.06.2021</p> <p>.....                  1. Bürgermeister, Herr Thurmeier</p>
	<p><b>Geprüft:</b></p>

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1</b>	<b>Anlass und Erfordernis der Planung .....</b>	<b>1</b>
<b>1.2</b>	<b>Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben (Planungsrechtliche Voraussetzungen) .....</b>	<b>2</b>
<b>1.2.1</b>	<b>Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 mit Anpassungen von 2017 .....</b>	<b>2</b>
<b>1.2.2</b>	<b>Regionalplan Landshut (Planungsregion 13).....</b>	<b>4</b>
<b>1.2.3</b>	<b>Bestehender Flächennutzungsplan .....</b>	<b>7</b>
<b>1.2.4</b>	<b>Tatsächliche Nutzung auf der geplanten Fläche aktuell .....</b>	<b>9</b>
<b>1.2.5</b>	<b>Weitere Planungsvorgaben.....</b>	<b>10</b>
<b>1.3</b>	<b>Beschreibung des Planungsgebietes.....</b>	<b>10</b>
<b>1.3.1</b>	<b>Beurteilung der Lage des Planungsgebietes .....</b>	<b>10</b>
<b>1.3.2</b>	<b>Naturräumliche Bedingungen.....</b>	<b>11</b>
<b>1.4</b>	<b>Zusammenfassung der Begründung .....</b>	<b>12</b>
<b>2</b>	<b>UMWELTBERICHT.....</b>	<b>14</b>
<b>2.1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>14</b>
<b>2.1.1</b>	<b>Kurzdarstellung des wichtigsten Ziels des Bauleitplans.....</b>	<b>14</b>
<b>2.1.2</b>	<b>Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung .....</b>	<b>14</b>
<b>2.2</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>14</b>
<b>2.2.1</b>	<b>Boden .....</b>	<b>15</b>
<b>2.2.2</b>	<b>Wasser.....</b>	<b>17</b>
<b>2.2.3</b>	<b>Klima/ Luft.....</b>	<b>18</b>
<b>2.2.4</b>	<b>Arten und Lebensräume.....</b>	<b>20</b>
<b>2.2.5</b>	<b>Mensch (Erholung).....</b>	<b>22</b>
<b>2.2.6</b>	<b>Landschaftsbild.....</b>	<b>23</b>
<b>2.2.7</b>	<b>Kultur- und Sachgüter .....</b>	<b>24</b>
<b>2.2.8</b>	<b>Wechselwirkungen und Summenwirkungen bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>25</b>
<b>2.3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>25</b>

<b>2.4</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</b>	<b>25</b>
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	25
2.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich.....	26
<b>2.5</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten.....</b>	<b>26</b>
<b>2.6</b>	<b>Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten .....</b>	<b>27</b>
<b>2.7</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....</b>	<b>27</b>
<b>2.8</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>28</b>
<b>3</b>	<b>LITERATURVERZEICHNIS.....</b>	<b>29</b>

## Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: RAUMSTRUKTURKARTE, LEP, STAND 18.10.2017 .....	2
ABBILDUNG 2: BEVÖLKERUNGSSKIZZE IM JAHR 2017/2031 FÜR MARKT WURMANSQUICK, STATISTIKAMT BAYERN.....	3
ABBILDUNG 3: AUSSCHNITT AUS DER RAUMSTRUKTURKARTE, REGIONALPLAN LANDSHUT (13) .....	4
ABBILDUNG 4: AUSSCHNITT AUS KARTE LANDSCHAFT UND ERHOLUNG, REGIONALPLAN LANDSHUT (13) .....	5
ABBILDUNG 5: AUSSCHNITT AUS KARTE II SIEDLUNG UND VERSORGUNG, REGIONALPLAN LANDSHUT (13) .....	6
ABBILDUNG 6: AUSSCHNITT AUS TEKTURKARTE ZU KARTE II SIEDLUNG UND VERSORGUNG/ WASSERWIRTSCHAFT .....	6
ABBILDUNG 7: AUSSCHNITT BESTEHENDER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MARKT WURMANSQUICK .....	8
ABBILDUNG 8: AUSSCHNITT AUS FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MARKT WURMANSQUICK MIT DARSTELLUNG DER ÄNDERUNG .....	9
ABBILDUNG 9: AUSSCHNITT LUFTBILD, BAYERNATLAS, STAND 2019.....	10
ABBILDUNG 10: ÜBERSICHTSBODENKARTE, M 1:25.000, UMWELTATLAS, STAND 07/2017 .....	15
ABBILDUNG 11: STANDORTPOTENTIAL FÜR NATÜRLICHE VEGETATION, UMWELTATLAS .....	16
ABBILDUNG 12: KLIMATABELLE UND DATEN ZUM WETTER IN WURMANSQUICK, CLIMATE-DATA.ORG .....	18
ABBILDUNG 13: BIOTOPFLÄCHENÜBERSICHT, AUSSCHNITT BAYERNATLAS 2019 .....	20
ABBILDUNG 14: AUSSCHNITT DENKMALSCHUTZ, BAYERISCHER DENKMALATLAS .....	24

## Tabellenverzeichnis

TABELLE 1: ZUSAMMENFASSUNG DER SCHUTZGÜTERBEWERTUNG .....	28
---	----

## 1 BEGRÜNDUNG

### 1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Der Markt Wurmansquick hat am 11.04.2019 die 12. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes beschlossen. Hierzu wurde der Vorentwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 4 (1) BauGB und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) veranlasst.

Anschließend wurde der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gem. §§ 3 (2) und 4 (2) veranlasst.

Auf Grund der bestehenden Nachfrage nach Erweiterungsflächen sollen nun derzeit ausgewiesene Grünflächen in Mischgebiets- und Gewerbeflächen umgewandelt werden.

Im Hinblick auf Wirtschaft, Umweltschutz und Nachhaltigkeit wurden mit Hilfe der entsprechenden und maßgebenden Planungsinstrumente Leitziele erstellt:

- LZ 1 Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandorts
- LZ 2 Einhaltung und Umsetzung umweltschutzrechtlicher Belange
- LZ 3 Förderung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung

Natürlich bedingte Restriktionen (nicht veränderbare Gegebenheiten, z. B. Immissionsschutz), durch welche die Handlungsmöglichkeit beeinflusst wird, wurden ebenfalls berücksichtigt.

Das Ergebnis liefert eine Einteilung der Flächen (Misch-, Gewerbe-, eingeschränktes Gewerbegebiet), die den Kriterien der Leitziele entspricht und gleichzeitig den Grundvoraussetzungen aus Interessentensicht gerecht wird.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich zu finden:

Fl.-Nr. 161 (T), 162 (T), 165 (T), 166/4, 166/5, 585 (T), 1406/9 (T)

Aus dem oben genannten Ziel besteht somit ein Anpassungsbedarf im Flächennutzungsplan.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nordost“ wurde im Parallelverfahren aufgestellt.

Der Markt Wurmansquick hat nun mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 10.06.2021 die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 10.06.2021 festgestellt.



## 1.2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben (Planungsrechtliche Voraussetzungen)

Als Planungsgrundlage dienen die allgemeinen Vorschriften des Landesentwicklungsprogrammes Bayern LEP 2013, mit Fortschreibung 2017, Regionalplan RP Landshut (13) und die sonstigen öffentlich zugänglichen Planungsinstrumente des bayerischen Freistaates (z. B FIS-Natur, GeoFachdatenatlas, etc.).

### 1.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 mit Anpassungen von 2017

Im Landesentwicklungsprogramm werden bayernweit übergeordnet betrachtet:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns
2. Raumstruktur
3. Siedlungsstruktur
4. Verkehr
5. Wirtschaft
6. Energieversorgung
7. Freiraumstruktur und
8. Soziale und kulturelle Infrastruktur

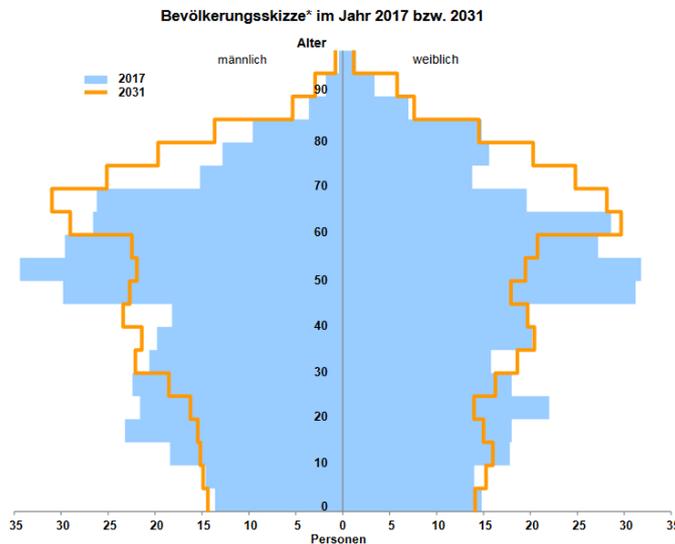
Grundsätzlich ist zu diesen oben genannten Punkten, bezogen auf den Markt Wurmansquick anzumerken, dass aufgrund der räumlichen Struktur und im Hinblick auf den demographischen Wandel es wünschenswert ist, das Umfeld wirtschaftlich, aber auch die Lebensbedingungen entsprechend aufzuwerten, um einer Abwanderung der Gemeinden entgegen zu wirken.

Die Raumstrukturkarte des LEPs (Stand: 18.10.2017) zeigt deutlich, dass sich der Markt Wurmansquick in einem allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf befindet. Dieser bildet dabei ein wichtiges Mittelzentrum für die umliegend wohnende Bevölkerung dieser Region.



Abbildung 1: Raumstrukturkarte, LEP, Stand 18.10.2017

Auch der Demographie-Spiegel für Bayern stellt in Berechnungen des Marktes Wurmansquick bis 2031 einen Rückgang der 0 – 65-jährigen und einen starken Anstieg der über 65-jährigen dar. Dies ist durchaus darauf zurück zu führen, dass junge Familien sich Standorte suchen, die Arbeitsplätze und attraktive Lebensbedingungen miteinander vereinbar machen. Durch die Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebiets, in dem auch Betriebsleiterwohnungen zugelassen werden, ermöglicht der Markt die Ansiedlung von Betrieben und schafft zugleich Wohnraum für die Beschäftigten.



**Abbildung 2: Bevölkerungsskizze im Jahr 2017/2031 für Markt Wurmanssquick, Statistikamt Bayern**

Aufgrund der neuen Fassung des LEP, Stand Nov. 2017, ist der Punkt 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot, näher zu betrachten.

Demnach haben sich folgende Neuerungen bei der Formulierung der Ziele ergeben, die auch in Anbetracht der derzeitigen Situation von Wurmanssquick von Bedeutung ist:

„(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- Auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstraßen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
- [neu, 2017]

- Ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,
- Ein Gewerbe- oder Industriegebiet, dessen interkommunale Planung, Realisierung, Vermarktung rechtlich gesichert sind, unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ohne wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist.
- Ein großflächig produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
- Von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden.

[...]

„(G) Bei der Ausweisung von nicht angebotenen Gewerbe- und Industriegebieten im Sinne von Abs. 2 (Z) Satz 2 Spiegelstrich 2 und 3 sollen auch kleinflächigen, handwerklich geprägten Betrieben Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden.“

Durch die vorliegende Planung werden die Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes befolgt.

### 1.2.2 Regionalplan Landshut (Planungsregion 13)

Den Regionalplan betrachtet ergeben sich weitere wichtige Bestandserfassungen zum Umgriff des zu erörternden Planungsgebietes.

Hierzu werden die Karten Raumstruktur, Landschaft und Erholung, Siedlung und Versorgung/Wasserwirtschaft sowie die dazugehörigen erläuternden Textteile näher betrachtet und auf die Kapitel Wirtschaft, Energie und Verkehr des Regionalplans eingegangen.

#### 1.2.2.1 Raumstruktur

Wie der unten aufgeführten Raumstrukturkarte zu entnehmen ist, wird der Markt Wurmansquick dem ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, zugeordnet (vgl. Abb. 3). Er ist als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum gekennzeichnet. Auf der Entwicklungsachse zwischen Eggenfelden und Simbach am Inn gelegen, kommt dem Markt eine hohe Bedeutung für die zukünftige Entwicklung der Region zu. Der Markt wird zum Mittelbereich Eggenfelden gezählt. In diesem soll auf eine Ausweitung des Arbeitsplatzangebotes und eine Stärkung des gesamten Dienstleistungsbereichs sowie des verarbeitenden Gewerbes hingewirkt werden. Durch die Flächennutzungsplanänderung wird der Weg für diese Entwicklung bereitet und im Sinne der Ziele des Regionalplanes gehandelt.

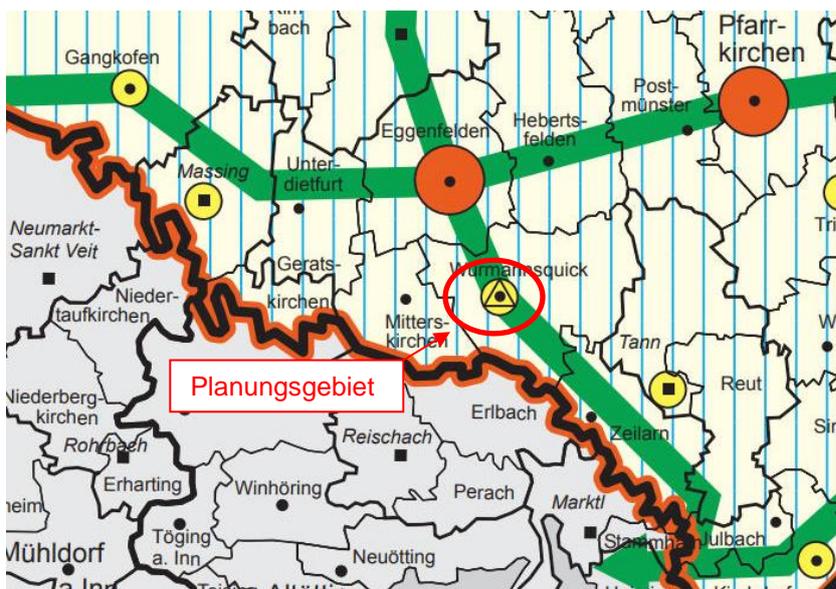
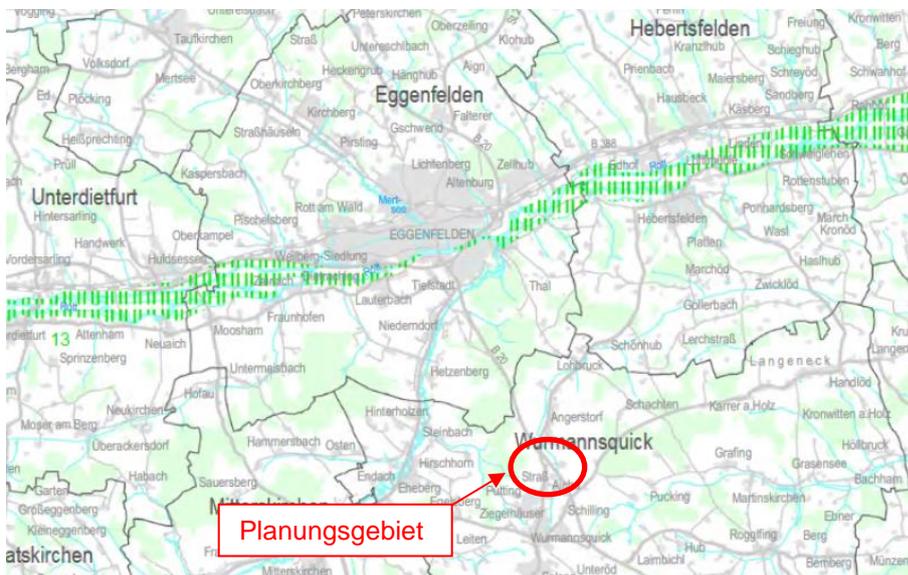


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte, Regionalplan Landshut (13)

### 1.2.2.2 Landschaft und Erholung

Der Einbezug des Themas „Natur und Landschaft“ soll die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sichern und zum Schutz einer gesunden Umwelt beitragen und so die natürlichen Lebensgrundlagen der Region verbessern. Hierzu werden Regionale Grünzüge zur Sicherung der zusammenhängenden Teile der freien Landschaft festgelegt. Das Planungsgebiet liegt 4,5 km südlich des regionalen Grünzuges 13 „Rottal“, welcher wichtige Funktionen zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas und zur Erholungsversorge übernimmt. Aufgrund der räumlichen Entfernung ist mit keinen Beeinträchtigungen dieses regionalen Grünzuges durch die Flächennutzungsplanänderung zu rechnen.



**Abbildung 4: Ausschnitt aus Karte Landschaft und Erholung, Regionalplan Landshut (13)**

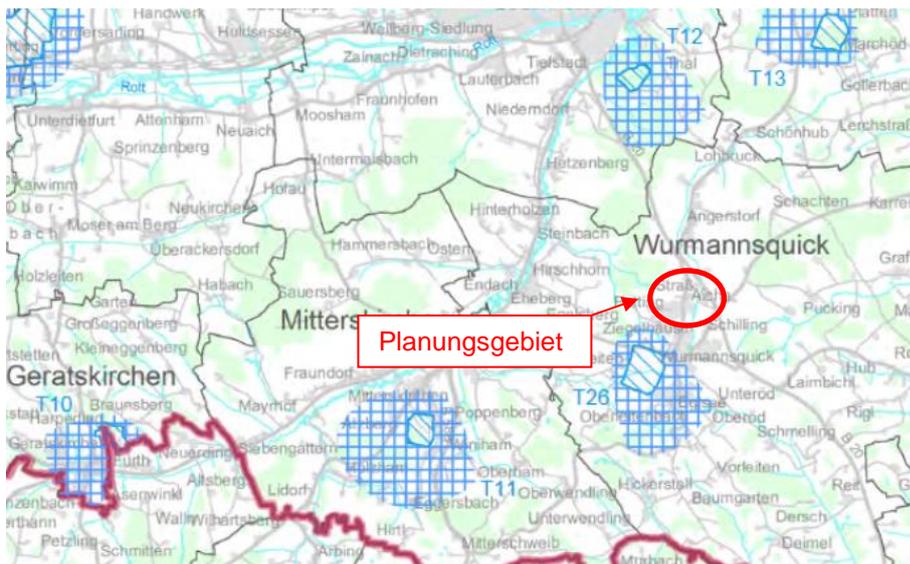
### 1.2.2.3 Siedlung und Versorgung/ Wasserwirtschaft

Zur Deckung des regionalen und überregionalen Bedarfs an Rohstoffen, weist die Regionalplanung Vorbehalts- und Vorranggebiete zur Förderung der Rohstoffe aus.

Abbildung 5 zeigt, befindet sich das Planungsgebiet in etwa 3 km Entfernung zum Vorranggebiet KS119 für Bodenschätze bei Martinskirchen. Dieses wurde, wie auch die nahegelegenen Vorranggebiete KS69 und KS128, zum Abbau von Kies und Sand ausgewiesen. Auch für die Sicherung der Wasserversorgung werden Vorranggebiete im Zuge des Regionalplans ausgewiesen. Das nächstgelegene Vorranggebiet für Wasserversorgung lässt sich der Tekturkarte zu Karte II entnehmen und befindet sich in ca. 650 m Entfernung zum Planungsgebiet (s. Abbildung 6). Durch die Flächennutzungsplanänderung ergibt sich keine Beeinträchtigung dieser Vorbehaltsgebiete.



**Abbildung 5: Ausschnitt aus Karte II Siedlung und Versorgung, Regionalplan Landshut (13)**



**Abbildung 6: Ausschnitt aus Tekturkarte zu Karte II Siedlung und Versorgung/ Wasserwirtschaft**

#### 1.2.2.4 Wirtschaft

Da der Druck im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte weiter wächst, muss auch der ländliche Raum gestärkt werden, um als attraktiver, leistungsfähiger und innovativer Wirtschaftsraum mithalten zu können.

„Die dezentrale, regionale Wirtschaftsstruktur mit einer gesunden Mischung aus Großbetrieben und leistungsfähigen, mittelständischen Betrieben sowie einem breiten Branchenspektrum ist für die Wettbewerbsfähigkeit von besonderer Bedeutung. (...)

Eine Erweiterung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebots insgesamt, vor allem aber von qualitativ hochwertigen Arbeitsplätzen, sowie eine Verbreiterung der Branchenstruktur, sind in allen Teilräumen der Region anzustreben. (...)

Zur Verfestigung der Standortbindung der Betriebe im Verarbeitenden Gewerbe sind teilräumliche Netzwerke zwischen Zulieferern, Produzenten und Abnehmern von besonderer Bedeutung (...)

Die Ausweisung des geplanten Gewerbegebietes entspricht diesen Zielen des Regionalplans.

#### 1.2.2.5 Energie

Um eine zukunftsfähige, klima- und umweltfreundliche Energieversorgung zu sichern, sollen die vorhandenen Potenziale erneuerbarer Energien der Planungsregion genutzt werden. Um diese Entwicklung zu leiten, werden in den zugehörigen Karten Vorrangs- und Ausschlussgebiete für Windkraftanlagen ausgewiesen. Im zu betrachtenden Umgriff des Marktes Wurmansquick sind keine Vorbehaltsgebiete für Windenergie vorgesehen. Der Standort wird als Ausschlussgebiet für die Errichtung von Windenergieanlagen gekennzeichnet, weshalb nicht davon auszugehen ist, dass sich in Zukunft Konflikte mit dem Ausbau der Windenergie durch die Änderung des Flächennutzungsplans ergeben.

#### 1.2.2.6 Verkehr

Der Markt Wurmansquick befindet sich an der Achse der Bundesstraße B20 zwischen den Mittelzentren Simbach am Inn und Eggenfelden gelegen in guter Anbindung an den überörtlichen Verkehr.

Der Regionalplan weist darauf hin, dass „dem Regionalen Straßennetz“ eine besondere Bedeutung zukommt. Insbesondere für die Anbindung an das Fernstraßennetz, die Verknüpfung der wichtigen zentralen Orte der Regionen untereinander und die Erreichbarkeit der zentralen Orte aus ihren jeweiligen Verflechtungsbereichen.“

Daher ist es durchaus gewünscht, die Standortauswahl an diesen Achsen auszurichten, um somit eine gute Anbindung und Zufahrtsmöglichkeit an den überörtlichen Verkehr sicher zu stellen. Dies ist mit der Lage des geplanten Gewerbegebietes „Wurmansquick Nordost“ im Norden des Marktes Wurmansquick gesichert.

### 1.2.3 Bestehender Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung als gliedernde, abschirmende und ortsgestaltende und landschaftstypische Grünfläche ausgewiesen. Durch die Flächennutzungsplanänderung sollen die bestehenden Gewerbe- und Mischgebiete, die an den Geltungsbereich angrenzen, durch die Ausweisung weiterer Misch- und Gewerbegebieten erweitert werden. Die direkte Nutzung umliegend des Geltungsbereiches besteht aus:

- Landwirtschaftlich genutzten Flächen (östlich);
- Allgemeinen Wohngebieten (südlich)
- Gewerbegebietsflächen (westlich);
- Mischgebietsflächen (westlich);
- Landwirtschaftlich genutzten Flächen (westlich);



**Abbildung 7: Ausschnitt bestehender Flächennutzungsplan Markt Wurmansquick**

Das neue geplante Gewerbegebiet wird in Wurmansquick als „Wurmansquick Nordost“, mit Anbindung an die B20 ausgewiesen. Diese Ausweisung dient der Erweiterung der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung im westlichen Bereich des Geltungsbereiches.

Mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die betroffenen Flächen in Gewerbegebietsflächen (GE), eingeschränkten Gewerbegebietsflächen (GEE) und Mischgebietsflächen (MI) umgewidmet.

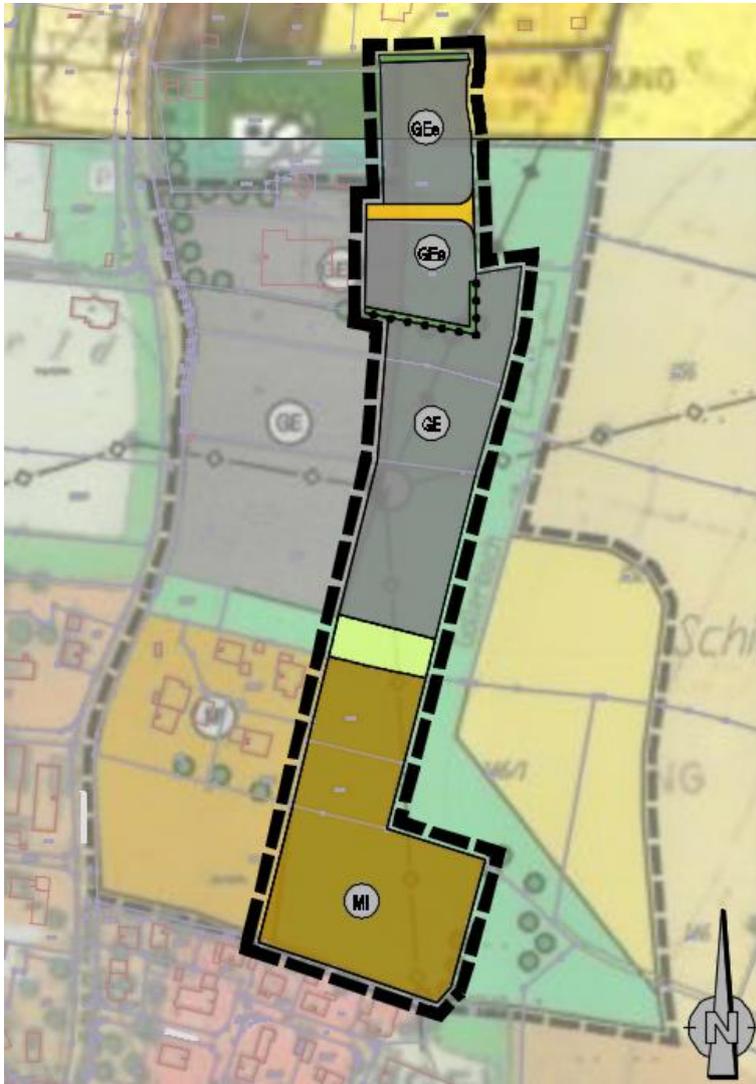


Abbildung 8: Ausschnitt aus Flächennutzungsplan Markt Wurmansquick mit Darstellung der Änderung

#### 1.2.4 Tatsächliche Nutzung auf der geplanten Fläche aktuell

Wie im Luftbild, Abbildung 9, zu sehen ist, werden die Flächen im Geltungsbereich derzeit wie folgt genutzt:

- Grünflächen
- Hecken und Baumreihen
- Zufahrt zum Regenrückhaltebecken
- Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Maisacker und Grünland),
- Private Gartenanlagen



**Abbildung 9: Ausschnitt Luftbild, BayernAtlas, Stand 2019**

### **1.2.5 Weitere Planungsvorgaben**

Neben den genannten Vorgaben aus der Regionalplanung sind in der Bauleitplanung wie auch im konkreten Einzelfall die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen heranzuziehen und zu berücksichtigen. Dazu zählen das Baugesetzbuch, Vorschriften, Gesetze und Merkblätter zum Naturschutz, Wasserschutz, Brandschutz, Denkmalschutz sowie Vorgaben des Straßenbulasträgers. Zusätzlich ist die Spartenlage der Energieversorger und Telekommunikationseinrichtungen und deren Planungen und Immissionsschutz heranzuziehen und zu berücksichtigen.

## **1.3 Beschreibung des Planungsgebietes**

### **1.3.1 Beurteilung der Lage des Planungsgebietes**

Der Markt Wurmansquick liegt im niederbayerischen Landkreis Rottal-Inn etwa 6 km von Eggenfelden und 20 km nördlich von Altötting. Über die B20 ist der Markt gut an den überörtlichen Verkehr angeschlossen.

Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Bereich von Wurmansquick, anbindend an bereits bestehendes Gewerbe auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Eggenfeldener Straße im Westen. Über die direkte Anbindung an die Eggenfeldener Straße wird die B20 nach nur 700 m erreicht. Durch diese Lage wird die Ausweisung des Geltungsbereiches als Gewerbegebiet (GE) begründet. Die Erschließung erfolgt über die Eggenfeldener Straße im westlichen Bereich des Plangebiets.

Das innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha. Die mittlere Höhe liegt bei ca. 476 m ü NN. Die ausgewiesenen Flächen befinden sich in Hang geneigtem Gelände. Von Norden nach Süden neigt sich die Fläche im Schnitt um 8,0 m von ca. 480 m ü. NN bis hin zu 472 m ü. NN. Von Westen nach Osten fällt die gesamte Fläche nur um ca. 4,0 m, von 479 m ü NN. auf 475 m ü. NN.

### 1.3.2 Naturräumliche Bedingungen

Das Planungsgebiet liegt außerhalb jeglicher Naturpark- oder Landschaftsschutzgebietszonen und anderer sensibler Bereiche, wie Biosphärenreservate o.ä. Auch liegt der Geltungsbereich in keiner direkten Nähe zu amtlich kartierten Biotopflächen. Daher kann weitgehend eine Beeinträchtigung diesbezüglich ausgeschlossen werden.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung in Teilbereichen des Geltungsbereichs ist das Schutzgut **Boden** bereits vorbelastet (Gülleausbringung, Verdichtung durch Maschineneinsatz, Veränderung des Bodengefüges etc.). Im Bereich der Hecken und Baumreihen ist der Boden durch Einträge aus der angrenzenden Landwirtschaft (Stickstoff und Pflanzenschutzmittel) ebenfalls vorbelastet. Durch die Nutzung der Flächen als Gewerbe- bzw. Mischgebiet erhöht sich der Versiegelungsgrad auf der Fläche. In überbauten Bereichen kommt es zum Verlust bzw. zur Einschränkung von Bodenfunktionen. Die Grundwasserneubildungsrate wird geschmälert. Insgesamt erhöhen sich die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Durch den Verlust bzw. die Einschränkung von Bodenfunktionen, wie Retentions- und Filtervermögen insbesondere in überbauten Bereichen und der Erhöhung der Abflussrate sowie Schmälerung der Versickerungsrate werden die Auswirkungen auf das Schutzgut **Wasser** erhöht.

Das Schutzgut **Luft / Klima** wird durch die erhöhte Befestigung der Fläche beeinträchtigt, da die Kaltluftproduktion reduziert wird. Dieser Effekt wird durch die Aufnahme und Speicherung von Wärme durch Baukörper und Belagsflächen weiter verstärkt (anthropogen bedingte erhöhte Wärmeproduktion). Es sind daher Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Das Schutzgut **Arten- und Lebensräume** ist nur durch den direkten Eingriff in den Geltungsbereich selbst betroffen. Schutzgebietscharaktere liegen nicht vor. Teilbereiche des Geltungsbereichs sind gut als Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten geeignet. Es sind Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Entsprechende Schutz und Ausgleichsmaßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplans ausgearbeitet.

Durch die Umwidmung der Fläche wird das Schutzgut **Landschaftsbild** nicht wesentlich beeinträchtigt, da angrenzend bereits ein Gewerbegebiet besteht. Die nachfolgende Nutzung, ebenfalls als Gewerbegebiet, lässt demnach keine weiteren Auswirkungen erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut **Mensch (Erholung/Lärm)** werden auf Bebauungsplanebene genauer eruiert. Die Erholungsfunktion wird durch die nachfolgende Nutzung aber nicht geschmälert.

Das Schutzgut **Kultur- und Sachgüter** ist von der Umwidmung des Flächennutzungsplanes aufgrund entfernter räumlicher Lage zur Boden- und Baudenkmalen sowie zu Vorrang- und Vorbehaltsgebieten des Rohstoffabbaus nicht betroffen.

#### 1.4 Zusammenfassung der Begründung

Zusammenfassend ist das Gebiet aus städtebaulicher Sicht für die Ausweisung als Gewerbegebiet (GE), unter Berücksichtigung der folgenden Punkte, in einem Bebauungsplan oder in anderen Planungen in diesem Planungsbereich, als günstig anzusehen.

- Es gilt, wirtschaftliche Anforderungen und zukunftsorientierte Nachhaltigkeitsfaktoren in Einklang zu bringen.
- Die Ressourcen müssen geschont und der größtmögliche Nutzen für die Region erreicht werden.
- Klare, branchenmäßige Ausrichtung und Profilierung.
- Gute Lage und Erreichbarkeit.
- Soziale Komponenten (z. B. Sicherung von Arbeitsplätzen).
- Neuauflage des Landesentwicklungsprogramms 2017 – Anbindegebot.
- Konkrete Aussagen zum Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) und die Eingriffsregelung nach § 13 BNatSchG sind Bestandteil eines möglichen Bebauungsplanes bzw. sind der konkreten Baumaßnahme direkt zuzuordnen und müssen darin abgehandelt werden.
- Ist eine schalltechnische Untersuchung nach der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau erforderlich, müssen entsprechende Abstände / Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt werden.

Es liegt ein Baugrundgutachten für den Bereich des Feuerwehrhauses im Nordwesten des Geltungsbereichs vor. Im Zuge der Bohrungen wurde hier oberflächennah Bodenwasser angetroffen. Ein Baugrundgutachten für den Geltungsbereich des vorliegenden Flächennutzungsplans wurde bisher nicht erstellt. Im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen im Geltungsbereich wird ggf. die Erstellung eines erneuten Bodengutachtens notwendig.

Es sind die wasserrechtlichen Belange bezüglich der Versickerung zu beachten.

Es wurden alternative Entwicklungsräume für Gewerbe untersucht. Unter den gegebenen Umständen wurde dieser Standort, insbesondere auch durch Berücksichtigung der sich summierenden Wirkungen gesamt-räumlich betrachtet als sehr gut geeignet befunden.

Das Planungsgebiet steht zur gewerblichen Nutzung durch den Markt unmittelbar zur Verfügung, schließt an bereits bestehendes Gewerbe an und kann den Bedarf an benötigten Gewerbeflächen decken. Hinzu kommt eine ideale Verkehrsanbindung, die das erhöhte Verkehrsaufkommen direkt auf die Bundesstraßen leiten kann.

Weitere Argumente sprechen für die Ausweisung des Gewerbegebietes an geplanter Stelle:

- Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes,
- Einhaltung und Umsetzung umweltschutzrechtlicher Belange (externe Ausgleichsflächen),
- Anbindung an bestehende Gewerbegebiete

**Begründung mit Umweltbericht**  
**Markt Wurmansquick**  
Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan  
12. Änderung

- Förderung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Natürlich bedingte Restriktionen (nicht veränderbare Gegebenheiten), durch welche die Handlungsmöglichkeit beeinflusst wird, wurden ebenfalls berücksichtigt.

Somit wird die Ausweisung des im Geltungsbereich dargestellten Gewerbegebietes (GE), des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe) und des Mischgebiets (MI) auch aus planerischer Sicht empfohlen.

## 2 UMWELTBERICHT

### 2.1 Einleitung

#### 2.1.1 Kurzdarstellung des wichtigsten Ziels des Bauleitplans

Die Umwidmung von Grünflächen in Mischgebiets- und Gewerbeflächen soll benötigte Bauflächen schaffen, um die Weiterentwicklung des Marktes als Wirtschaftsstandort zu fördern. Gleichzeitige Ziele sind es, mit der Ausweisung auch eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu gewährleisten und die umweltschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung einzuhalten.

#### 2.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

In der Begründung wurden unter Kapitel 1.2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben (Planungsrechtliche Voraussetzungen), S. 1 ff, die allgemeinen relevanten Ziele des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans ausgiebig beschrieben.

Darüber hinaus wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Wurmansquick (vgl. Begründung Kapitel 1.2.3, 1.2.4, S. 7 ff) sowie die allgemein gültigen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall-Wassergesetzgebung sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz berücksichtigt.

### 2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Um eine genauere Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter vornehmen zu können, wird mit Hilfe der öffentlich zugänglichen Planungsinstrumente die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter untersucht, die im LEP und RRP nicht weiter berücksichtigt worden sind.

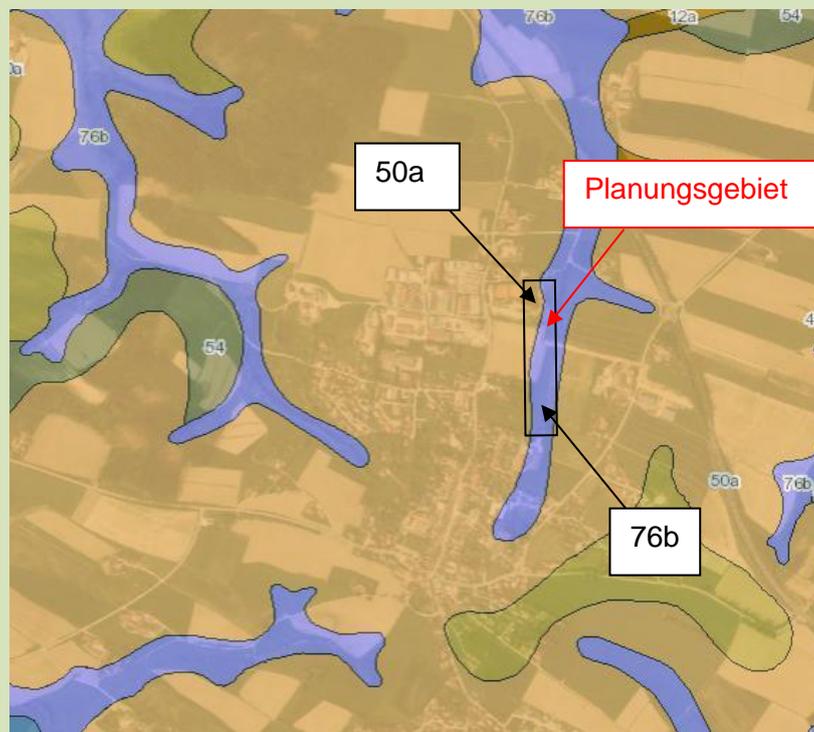
Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

## 2.2.1 Boden

### **Beschreibung – Bestand**

Anhand der Bodenübersichtskarte (M 1 : 25.000) kann man deutlich erkennen, dass im Planungsgebiet folgende Böden zu finden sind:

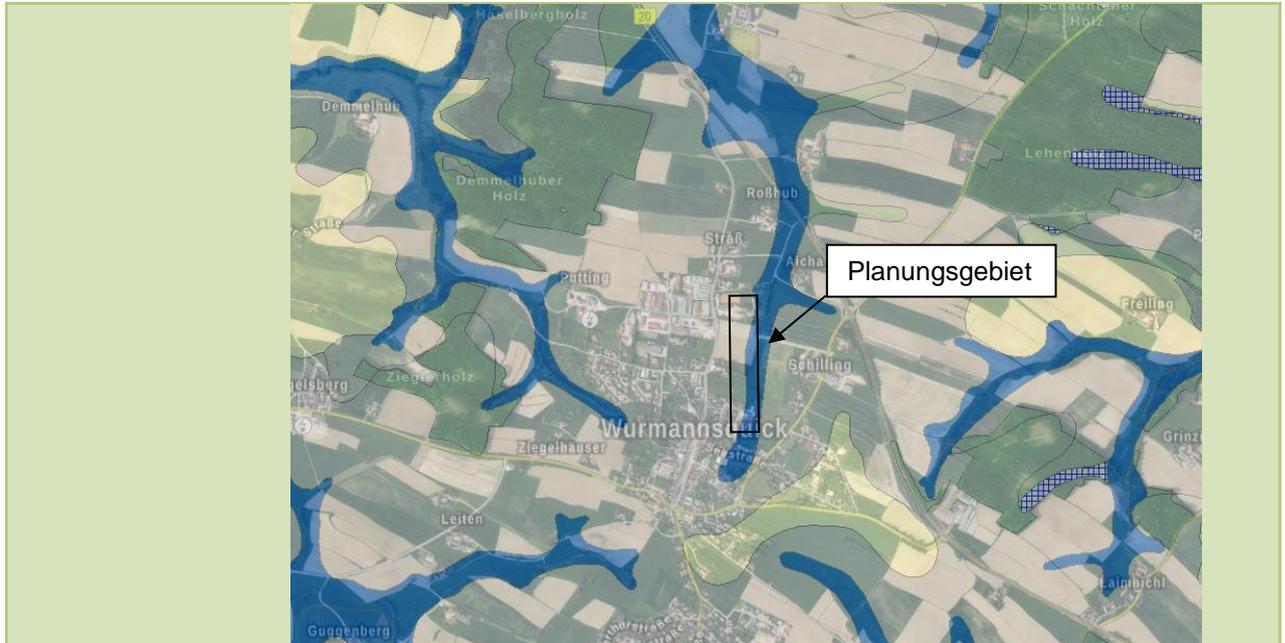
- „50a“ – Fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich), verbreitet mit Hauptlage.
- „76b“ – Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment).



**Abbildung 10: Übersichtsbodenkarte, M 1:25.000, UmweltAtlas, Stand 07/2017**

Das Standortpotential für natürliche Vegetation zeigt im Geltungsbereich:

- Blau – Standorte mit potenziellem Grundwassereinfluss im Unterboden
- Grün – Carbonatfreie Standorte mit hohem Wasserspeichervermögen



**Abbildung 11: Standortpotential für natürliche Vegetation, UmweltAtlas**

Für das Areal des Feuerwehrhauses im Nordwesten des Geltungsbereichs liegt ein Bodengutachten vor.

### **Bewertung**

Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als „gliedernde, abschirmende und ortsgestaltende und landschaftstypische Grünfläche“ erhöht sich der Versiegelungsgrad auf der Fläche durch die Errichtung von Gewerbegebäuden und die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und dergleichen. Tatsächlich wird der Boden im Geltungsbereich aktuell unter anderem zur Landwirtschaft genutzt (Maisacker, Intensivgrünland). Durch die landwirtschaftliche Nutzung ist der Boden bereits vorbelastet (Eutrophierung durch Düngung, Verdichtung durch Befahren mit landwirtschaftlichen Maschinen). Dies führt zu Schädigung des Bodengefüges, wodurch Retentionsvermögen und Filterfunktion des Bodens geschmälert werden. Zudem besteht das Risiko, dass Nährstoffe aus den landwirtschaftlich genutzten Flächen in den östlich gelegenen *Gollerbach* eingetragen und anschließend weitreichend verdriftet werden.

Der Boden im Untersuchungsgebiet kann also durchaus als vorbelastet eingestuft werden. Der Versiegelungsgrad wird im Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und im Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 festgelegt. Durch entsprechende Maßnahmen (beispielsweise Verwenden von Rasengittersteinen, Neuanlage von Grünflächen), können die Beeinträchtigungen des Bodens minimiert werden und der Versiegelung Einhalt geboten werden.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastung des Bodens mit einer **geringen Beeinträchtigung** des Schutzgutes Boden zu rechnen.

**Ergebnis –**  
*Erheblichkeit*

**Gering**

der Beein-  
trächtigung

## 2.2.2 Wasser

### Beschreibung – Bestand

- Keine Oberflächengewässer im Planungsgebiet vorhanden.
- Keine Wasserschutzgebiete im Planungsgebiet vorhanden.
- Fläche liegt z. T. im wassersensiblen Bereich.
- Bodengutachten für angrenzende Bereiche liegt vor (s. Schutzgut Boden)
- Anthropogen überprägter Boden, jedoch ohne Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen (landwirtschaftliche Fläche brachgefallen)
- Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen in das Grundwasser ist vorhanden.
- Für den Geltungsbereich Süd ist ein Wasserrechtsverfahren von 2015 (Ingenieurbüro Kessler, Eggenfelden) vorhanden.

### Bewertung

Der Versiegelungsgrad wird im Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8, und im Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 festgelegt. Dadurch wird die Grundwasserneubildungsrate nur teilweise eingeschränkt.

- Nach derzeitigem Kenntnisstand keine Versickerung möglich. Eine Einleitung des Niederschlagswassers ist in das bereits gebaute und wasserrechtlich genehmigte Regenrückhaltebecken nordöstlich außerhalb des Geltungsbereichs möglich.

Im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens zur Errichtung eines Regenrückhaltebeckens östlich unterhalb des zu betrachtenden Geltungsbereichs wurde der südliche Bereich innerhalb des Geltungsbereichs bereits bezüglich der Niederschlagswasserabführung berücksichtigt. *Bei der Bemessung dieses Beckens wurden bereits ausreichend große Prognoseflächen mit berücksichtigt, die bisher nicht bebaut wurden. Die Ableitung des Regenwassers aus dem geplanten Baugebiet ist somit im Umfang der wasserrechtlichen Erlaubnis enthalten, auch wenn sich hier eine örtliche Verschiebung der Flächen ergibt.*<sup>1</sup> Weitere Ausführungen hierzu werden auf Bebauungsplanebene gemacht.

Maßnahmen, welche auf Bebauungsplanebene erarbeitet werden, können die negativen Wirkungen auf das Schutzgut wesentlich mindern.

→ Die erwarteten Auswirkungen werden daher als **gering** erheblich eingestuft.

### Ergebnis – Erheblichkeit der Beein- trächtigung

**Gering**

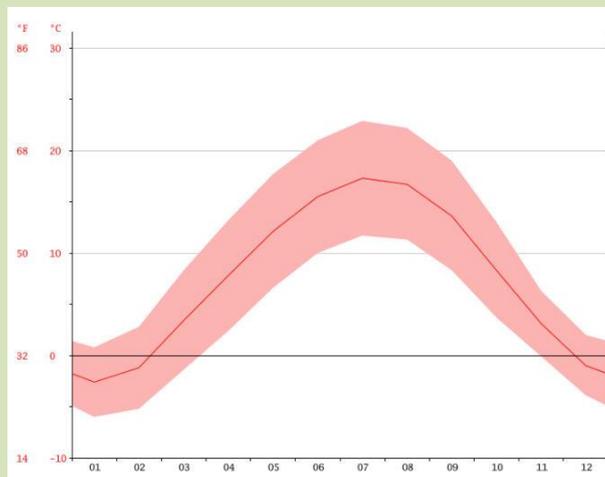
<sup>1</sup> Ingenieurbüro Kessler, mit Mail vom 26.11.2019

**2.2.3 Klima/ Luft**

**Beschreibung – Bestand**

Klimadaten nach Köppen-Geiger laut Climate-Data.org:

- Klima: mild, warm und gemäßigt
- Niederschlagsmenge: Niederschlag/ Jahr im Durchschnitt 764,84 mm
- Jahresdurchschnittstemperatur von 7,7°C.
  - Juli ist der wärmste Monat. Die durchschnittlichen Temperaturen liegen dann bei 17,3°C.
  - Januar ist der kälteste Monat, mit im Schnitt -2,6°C.



	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember
Ø Temperatur (°C)	-2.6	-1.2	3.4	7.8	12.1	15.5	17.3	16.7	13.6	8.3	3.1	-1
Min. Temperatur (°C)	-6	-5.2	-1.4	2.4	6.6	10	11.7	11.3	8.3	3.7	-0.1	-3.9
Max. Temperatur (°C)	0.8	2.8	8.3	13.2	17.7	21	22.9	22.2	19	13	6.3	2
Niederschlag (mm)	71	56	66	68	97	120	126	115	80	64	65	77

**Abbildung 12: Klimatablelle und Daten zum Wetter in Wurmansquick, climate-data.org**

Das Klima in Wurmansquick ist warm und gemäßigt. Wurmansquick hat während des Jahres eine erhebliche Menge an Niederschlägen zu verzeichnen. Das gilt auch für den trockensten Monat. Die Klassifikation des Klimas lautet Cfb entsprechend der Klima-Klassen nach Köppen-Geiger. Eine Jahresdurchschnittstemperatur von 7.7 °C wird in Wurmansquick erreicht. Innerhalb eines Jahres gibt es durchschnittlich 1005 mm Niederschlag. Der niederschlagsärmste Monat ist mit 56 mm der Februar. Im Gegensatz dazu ist der Juli der niederschlagsreichste Monat des Jahres mit 126 mm Niederschlag. Der im Jahresverlauf wärmste Monat ist mit 17.3 °C im Mittel der Juli. Im Januar sind die Temperaturen am niedrigsten. Die durchschnittliche Temperatur in dem Monat liegt bei -2.6 °C.

(Climate-data.org)

Kleinklimatisch gesehen fungiert das Grünland im Süden des Geltungsbereiches derzeit als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die angrenzende Bebauung. Die entstandene Kaltluft fließt mit der Geländeneigung Richtung Osten ab und sammelt sich im Graben des *Gollerbachs*. Anschließend wird sie von der bestehenden Vegetation umgelenkt und bewegt sich voraussichtlich mit der Fließrichtung des Gewässers Richtung Norden. Die Grünflächen im nördlichen Bereich tragen ebenfalls zur Kaltluftentstehung bei. Der Abfluss der Kaltluft dürfte jedoch durch die Vegetation im Osten teilweise gehindert werden und es ist davon auszugehen, dass sich die kalte Luft in Regenrückhaltebecken und Absetzbecken sammelt, weshalb davon ausgegangen wird, dass die Flächen eine untergeordnete Rolle bei der Kaltluftversorgung der umgebenden Siedlungen spielen. Die Ackerfläche kann aufgrund der Bewirtschaftung (Düngung, Spritzmittel) als emittierender Bereich eingestuft werden.

#### **Bewertung**

Grundsätzlich ist zum Thema Klima zu vermerken, dass es auch laut einschlägiger Gesetze wie z. B. Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG, Baugesetzbuch BauGB, Bayerischer Verfassung, als auch laut Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) klimawirksamen Landschaftsraum zu schützen gilt. Ziel des Klimaschutzes ist, Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen, die für das Klima von Siedlungsgebieten bedeutsam sind, in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten und zu verbessern. Durch die Errichtung von Gebäuden, Zufahrten, Stellplätzen und Erschließungsstraßen, die mit der Entwicklung eines Gewerbegebietes verbunden ist, wird das Kaltluftentstehungsgebiet in seiner Funktion eingeschränkt. Bebauung und Belagsflächen speichern die Wärme und führen zu einer Verstärkung dieses Effekts. Zudem stellt zu dichte Bebauung ein Hindernis für den Kaltluftabfluss dar. Vor dem Hintergrund des Klimawandels kommt dem Erhalt von Kaltluftentstehungsgebieten eine hohe Bedeutung zu. Durch die umliegende landwirtschaftliche Nutzung bestehen bereits vor allem aus lufthygienischer Sicht Belastungen für das lokale Klima.

- Die Funktion eines Kaltluftentstehungsgebietes wird bei der Entwicklung eines Gewerbe- /Mischgebietes verloren gehen bzw. eingeschränkt.
  - Frischluftschneisen sind von der Umwidmung der Flächen nicht betroffen
- Durch die Ausweisung von Gewerbe-/ Mischgebiet, im direkten Anschluss an bestehende Bebauung, ist jedoch allenfalls mit **geringen** Auswirkungen auf das Kleinklima zu rechnen.

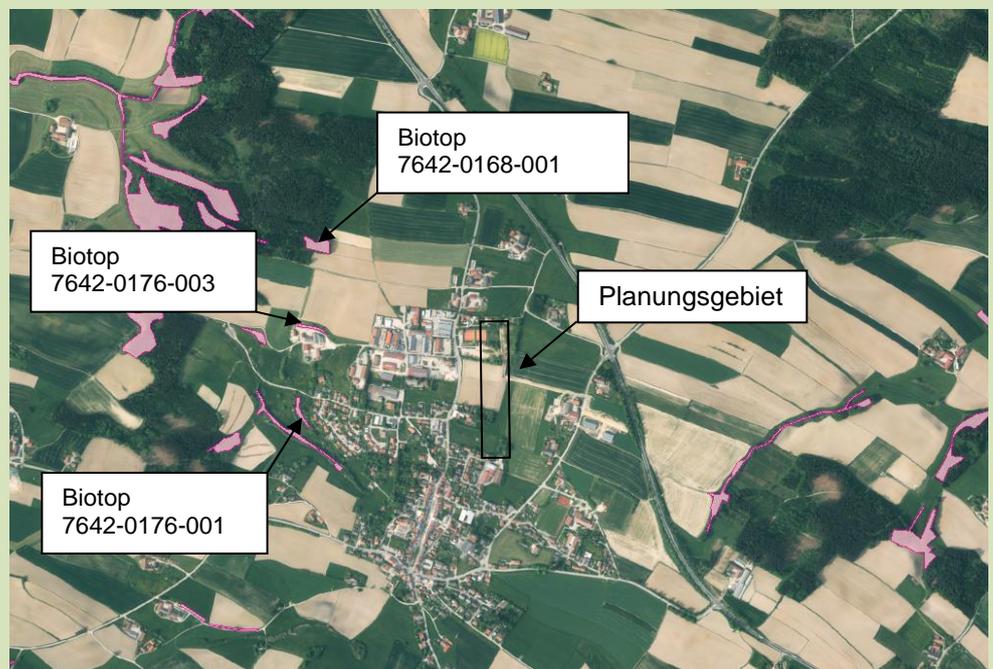
**Ergebnis –**  
*Erheblichkeit  
der Beein-  
trächtigung*

**Gering**

## 2.2.4 Arten und Lebensräume

### Beschreibung – Bestand

- Entfernte Nähe zu folgenden Biotopflächen:
  - Biotopfläche 7642-0176-003 (ca. 600 m Luftlinie): „Hecken und Säume südlich und nördlich Putting“
  - Biotopfläche 7642-0168-001 (ca. 620 m Luftlinie): „Feldgehölz in einem Taleinschnitt westlich Straßhub, im „Demelhuber Holz““
  - Biotopfläche 7642-0176-001 (ca. 640 m Luftlinie): „Hecken und Säume südlich und nördlich von Putting“



**Abbildung 13: Biotopflächenübersicht, Ausschnitt BayernAtlas 2019**

Die oben aufgeführten Biotope werden von der Planung in keinsten Weise berührt oder beeinträchtigt.

- Keine unmittelbare Nähe zu Schutzgebieten.
- Keine Daten der ASK in der näheren Umgebung
- Potentielle natürliche Vegetation: Zittergrasseggen-Hainsimse-Buchenwald; örtlich mit Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald
- Aktuelle Nutzung überwiegend als landwirtschaftliche Fläche. Landwirtschaftliche Flächen potentielles Jagdhabitat für Greifvögel.
- Gut geeignete Lebensräume für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten im nördlichen Geltungsbereich in Form von Hecken und Grünland vorhanden

### Bewertung

Gegenüber der momentan rechtswirksamen Darstellung als „gliedernde, abschirmende und ortsgestaltende und landschaftstypische Grünfläche“ führt die Entwicklung eines Gewerbegebiets auf der Fläche zu einem Verlust des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen. Tatsächlich wird der überwiegende Teil des Geltungsbe-

reiches derzeit zur intensiven Landwirtschaft genutzt. Gegenüber der reellen momentanen Nutzung führt das geplante Gewerbegebiet im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen zum Verlust von Lebensräumen mit geringem naturschutzfachlichem Wert. Die Flächen stellen insbesondere in Bezug auf Greifvögel ein geeignetes Jagdhabitat dar. Im Umkreis sind jedoch ausreichend Flächen vorhanden, die diese Funktion übernehmen können. Abgesehen von den landwirtschaftlichen Flächen finden sich innerhalb des Geltungsbereiches Vegetationsstrukturen, wie Hecken und Baumreihen, Einzelgehölze mit hohem Bestandsalter sowie kleinere Bereiche mit extensivem Grünland, die im Zuge der Anlage des Regenrückhaltebeckens im Nordosten des Geltungsbereichs auf einer Auffüllung angelegt wurden. Diese Flächen und Strukturen stellen gut geeignete Lebensräume für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten dar.

Das Schutzgut **Arten- und Lebensräume** ist nur durch den direkten Eingriff in den Geltungsbereich selbst betroffen. Schutzgebietscharaktere liegen nicht vor. Auf Ebene des Bebauungsplanes werden umfassende Maßnahmen zum Schutz geeigneter Lebensräume bzw. zu deren Ausgleich formuliert. Fundpunkte der Artenschutzkartierung sind im Umgriff des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Es ist daher mit **geringen** Beeinträchtigungen von Arten- und Lebensräumen zu rechnen

→ Es ist von einer **geringen** Erheblichkeit auszugehen.

**Ergebnis –**  
*Erheblichkeit  
der Beein-  
trächtigung*

**Gering**

## 2.2.5 Mensch (Erholung)

### **Beschreibung – Bestand**

- Derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche. Außerdem private Gartenanlagen, Hecken und Gehölze sowie Teilbereiche mit Grünland im Geltungsbereich.
- Lärmbelastung derzeit bereits durch das angrenzende Gewerbe im Westen.
- Im Nordwesten des geplanten Gewerbegebiets Sportanlagen (Tennisplatz) mit Erholungsfunktion.
- Eggenfeldener Straße im Westen als Radwanderweg „Alpenpanorama-Weg“ ausgewiesen.
- Geltungsbereich im Norden und Süden an Wohnbebauung angrenzend
- Fläche selbst ohne Erholungsfunktion.

### **Bewertung**

Entscheidenden Einfluss auf die Lebensqualität des Menschen haben die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie Erholungs- und Freizeitfunktionen. Zudem steht das Schutzgut Mensch an sich in enger Wechselbeziehung zu den übrigen Schutzgütern, vor allem zu denen des Naturhaushaltes.

Bei der Errichtung des geplanten Gewerbegebietes gilt es zu beachten, inwieweit schädliche Umwelteinwirkungen vorhanden und welche Auswirkungen durch die Errichtung des Gewerbegebietes zu erwarten sind.

Das bedeutet, dass die Gewerbefläche (Emittent) so gegliedert und anderen Nutzungen gegenüber so zugeordnet werden muss,

- dass Lärmbelastungen vor allem in Bereichen, die überwiegend dem Wohnen oder der Erholung dienen, vermieden oder zumindest minimiert werden.
- dass visuelle Beeinträchtigungen vermieden oder minimiert werden.
- dass städtebauliche Spannungen vermieden oder minimiert werden, die aufgrund der Veränderungen der eigentlichen Nutzungssituation (Erholungsfunktion, Nahversorgung, Infrastrukturbedarf, etc.) ausgelöst werden würden.

Im Norden und Süden schließt Wohnbebauung an (Gebiet südlich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen). Weiter grenzt der Geltungsbereich an ein Mischgebiet an. Auch hier ist Wohnbebauung vorhanden. Um einen aus städtebaulicher Sicht harmonischen Übergang zwischen den Gebieten zu schaffen, wird der an das Mischgebiet angrenzende Bereich ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen. Der nördliche Bereich wird als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, da hier unter anderem Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet sind, zugelassen werden. Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes geht mit einer Dezimierung des zulässigen Lärmkontingents einher, was auch Bewohnern der angrenzenden Wohnbebauung zu Gute kommt.

Im Westen des Geltungsbereiches befinden sich bestehende gewerbliche Flächen. Um zwischen dem bestehenden Gewerbe und den Erweiterungsflächen einen angepassten Übergang zu erreichen, ist eventuell eine schalltechnische Untersuchung zu erstellen, dessen Lärmkontingentierung auf Bebauungsplanebene in die Entwurfsplanung mit aufgenommen wird.

Durch die Errichtung des eingeschränkten Gewerbegebiets kommt es möglicherweise zu negativen Effekten in Form von visuellen Beeinträchtigungen für Besucher der im Nordwesten gelegenen Sport- und Erholungsanlage (Tennisplatz). Da die Fläche selbst momentan keine Bedeutung für die Erholungsfunktion hat und das Gebiet durch das bestehende Gewerbegebiet im Westen und die landwirtschaftlichen Flächen (Geruchsbelastung) vorbelastet ist, ergeben sich **geringe** Auswirkungen auf das Schutzgut **Mensch**.

**Ergebnis –**  
*Erheblichkeit  
 der Beein-  
 trächtigung*

**Gering**

### 2.2.6 Landschaftsbild

**Beschreibung –**  
*Bestand*

Der Planungsbereich ist in folgender naturräumlicher Gliederung zu finden (Fin-View):

- Naturräumliche Haupteinheit: D65 – Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten.
- Naturräumliche Untereinheit: D60 – Isar-Inn Hügelland
- Landschaftliche Eigenart: landwirtschaftliche Nutzfläche. Die mittlere Höhe liegt bei ca. 476 m ü. NN. Von Norden nach Süden neigt sich die Fläche von ca. 480 m ü. NN. bis hin zu 472 m ü. NN. Von Westen nach Osten fällt die gesamte Fläche von 479 m ü. NN. auf 475 m ü. NN.
- Geringe Erholungswirksamkeit.

**Bewertung**

Im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen wirkt das Planungsgebiet ausgeräumt und strukturarm. Im Norden weist der Geltungsbereich ein abwechslungsreicheres Bild auf. Hier werden die Grünflächen von Hecken und Einzelgehölze untergliedert. Auch die privaten Gartenanlagen stellen einen struktureicheren Abschnitt innerhalb des Geltungsbereiches dar, sie bleiben von der Planung unberührt. Auf Bebauungsplanebene sind Maßnahmen zu ergreifen, welche zum Erhalt der strukturgebenden Hecken und Bäume, sowie eine umfassende Eingrünung des Gebiets, was zur Erhöhung des Struktureichtums und zur Schaffung neuer Lebensräume beitragen. Die Hecken im Norden des Geltungsbereichs, sowie die Eingrünung von Tennisplatz, Feuerwehrhaus und Regenrückhaltebecken verhindern negative Fernwirkungen in diesem Abschnitt. Ähnliche Wirkungen haben die Gehölzbestände, welche im Süden und Südosten an den Teil des Geltungsbereichs angrenzen.

→ Vor dem Hintergrund einer umfassenden Maßnahmenkonzeption auf Bebauungsplanebe (Eingrünung der Flächen, Erhalt strukturgebender Elemente und Anlage von Ausgleichsflächen in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsgebietes) sowie unter Berücksichtigung der Vorbelastung der Fläche (intensive Landwirtschaft), Beeinträchtigung störungsempfindlicher Arten durch bestehendes Gewerbe, Siedlungen und B20/ Eggenfeldener Straße ist insgesamt mit **geringen** Auswirkungen auf das Schutzgut **Landschaftsbild** zu rechnen.

**Ergebnis –**  
*Erheblichkeit*  
*der Beeinträchtigung*

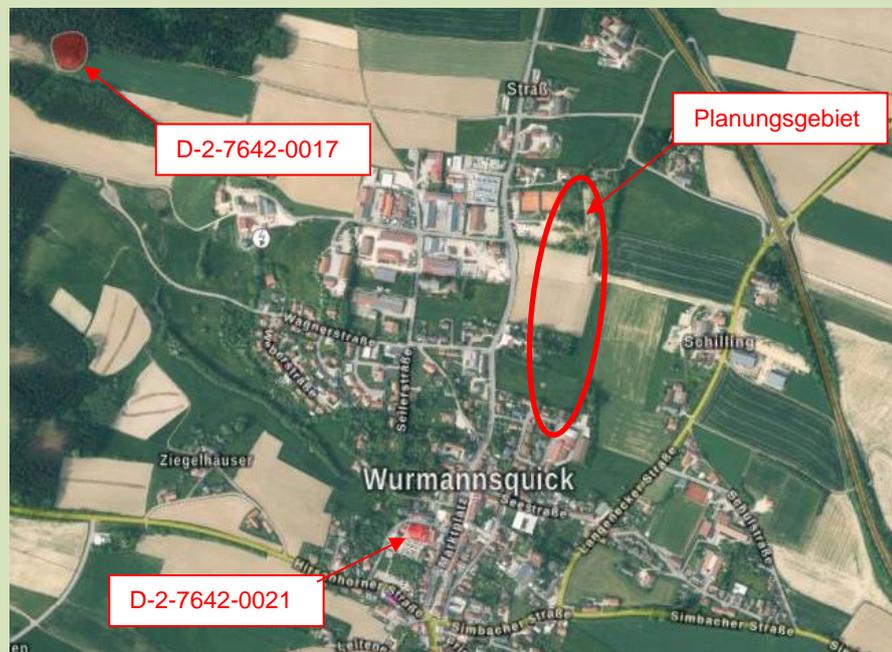
**Gering**

### 2.2.7 Kultur- und Sachgüter

**Beschreibung –**  
*Bestand*

Kulturgüter sind üblicherweise unwiederbringlich und verschwinden bei ihrer Entfernung dauerhaft. Baudenkmal, archäologische Fundstellen, Bodendenkmäler, Böden mit Funktionen als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte stellen einen eigenen durchaus prüffähigen Wert dar.

Laut Karte des Bayerischen Denkmaltatlas sind folgenden Boden- und Baudenkmäler in der näheren Umgebung des Plangebietes vorhanden:



**Abbildung 14: Ausschnitt Denkmalschutz, Bayerischer Denkmaltlas**

- Bodendenkmal D-2-7642-0021 (ca. 350 m Luftlinie): Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Andreas in Wurmansquick mit zugehörigem Friedhof

	<p>➤ Bodendenkmal: D-2-7642-0017 (ca. 1 km Luftlinie): Burgstall des hohen oder späten Mittelalters ("Schüssel" bzw. "Limmelburg")</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches des Gewerbegebietes befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler.</p>
<b>Bewertung</b>	<p>Aufgrund der räumlich entfernten Lage können Beeinträchtigungen der umliegenden Denkmäler mit sehr großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.</p> <p>Nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.</p> <p>Die Erheblichkeit wird somit als gering angesehen.</p> <p>→ Es ist insgesamt mit einer <b>geringen</b> Auswirkung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu rechnen</p>
<b>Ergebnis – Erheblichkeit der Beeinträchtigung</b>	<b>Gering</b>

### 2.2.8 Wechselwirkungen und Summenwirkungen bei Durchführung der Planung

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereichs.

### 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans würde bei Nichtdurchführung der Ausweisung des Geltungsbereiches als Gewerbegebiet, der Großteil der Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt, mit sämtlichen negativen Auswirkungen auf Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen.

### 2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

#### 2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Hinsichtlich der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen zum Schutzgut Boden gilt es vor allem durch die neue Bebauung eine möglichst geringe Versiegelung des Bodens zu verursachen und die Versiegelung auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Dies beeinflusst ebenso das Schutzgut Wasser, da durch die Versiegelung ein negativer Einfluss auf die Grundwasserneubildung ausgeübt wird. Zusätzlich ist hier wichtig, das anfallende Regenwasser der befestigten Flächen entweder über einen Regenwasserkanal, oder wenn möglich über das im Nordosten (außerhalb des Geltungsbereichs) bestehende Regenrückhaltebecken abzuführen. Da bei der Bemessung des RRB bereits ausreichend große Prognoseflächen, die zum Großteil bisher unbebaut blieben, berücksichtigt wurden, ist die Ableitung des Regenwassers aus dem geplanten Baugebiet im Umfang der wasserrechtlichen Erlaubnis enthalten, auch wenn sich eine örtliche Verschiebung

der Flächen ergibt.<sup>2</sup> Daher ist eine Ableitung des im Gebiet anfallenden Niederschlagwassers grundsätzlich möglich. Die notwendigen Unterlagen, die dies bestätigen, wurden dem Landratsamt Rottal-Inn bereits zur Prüfung übermittelt. Der Umgang mit dem Niederschlagwassers wird während des Verfahrens geklärt.

Die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Eingrünung an sich beeinflusst das Schutzgut Klima und Luft (Frischluftgewinnung) als auch die Schutzgüter Arten und Lebensräume (neue Habitatstrukturen) und Landschaftsbild im positiven Sinne. Weiter wird die Integration der neuen Baukörper in das Landschaftsbild durch Festsetzungen auf Bebauungsplanebene geregelt.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter wird nicht gesehen.

Die Erholungsfunktion wird nicht maßgeblich beeinträchtigt. Durch Sicherung von Lärmschutzmaßnahmen und Lärmkontingentierung des bereits bestehenden und geplanten Gewerbegebietes wird das Schutzgut Mensch ausreichend berücksichtigt.

Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes sollen die negativen Auswirkungen minimieren. Entsprechende Festsetzungen werden im Rahmen des Verfahrens zur Bauleitplanung geklärt.

#### **2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich**

Gemäß §15 BNatSchG ist der Verursacher unvermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verpflichtet, diese durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (BayLfU 2001) herangezogen. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes lässt sich daher nur ein vorläufiger Kompensationsbedarf ermitteln. Da die Wahl des Kompensationsfaktors maßgeblich von den angewandten grünordnerischen Maßnahmen abhängig ist, kann die endgültige Festlegung auf einen Ausgleichsfaktor erst auf Ebene des Bebauungsplanes stattfinden. Es wird daher eine Wertespanne angegeben, in der sich der Ausgleichsbedarf voraussichtlich bewegen wird. Umfassende Vermeidungsmaßnahmen rechtfertigen die Wahl des niedrigeren Kompensationsfaktors (unterer Wert der Wertespanne). Der für diesen Eingriff erforderliche Ausgleich liegt voraussichtlich bei **7.537m<sup>2</sup> –14.451 m<sup>2</sup>**. Dieser wird außerhalb des Geltungsbereiches erbracht und jeweils auf Bebauungsplanebene dargestellt.

### **2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Es wurden keine alternativen Entwicklungsräume für ein Gewerbegebiet untersucht. Für die Wahl des Standortes als Gewerbegebiet sprechen jedoch folgende Kriterien:

- Verfügbarkeit und gute Erreichbarkeit der Fläche.
- Ideale Verkehrsanbindung, die das erhöhte Verkehrsaufkommen direkt auf die umliegenden Bundes- und Staatsstraßen leiten kann.
- Entfernte Lage zum Ortskern
- Anbindung an bestehende Gewerbegebiete

<sup>2</sup> Ingenieurbüro Kessler, mit Mail vom 26.11.2019.

All diese Kriterien werden durch den gewählten Standort erfüllt. Daher ist dieser Standort des geplanten Gewerbegebietes wegen seiner Lage und seiner geringen Umweltauswirkungen als optimal zu sehen.

## **2.6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ. Entsprechend der Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung wurde die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs entsprechend auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durchgeführt. Artenschutzrechtliche Belange sind im Rahmen der Bebauungsplanung detailliert zu prüfen.

## **2.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Da diese geplante Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Konkrete Maßnahmen zur Überwachung werden auf Ebene des Bebauungsplanes beschrieben.

## 2.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bereich ist im aktuellen Flächennutzungsplan als gliedernde, abschirmende und ortsgestaltende und landschaftstypische Grünfläche ausgewiesen. Tatsächlich wird die Fläche überwiegend zur intensiven Landwirtschaft genutzt. Bei der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart in ein Gewerbegebiet wird die Intensität der Nutzung, im Hinblick auf die Versiegelung, in Teilbereichen ungünstiger.

Auf Bebauungsplanebene wird auf die Einhaltung allgemein gültiger artenschutzrechtlicher Gesetze sowie die Berücksichtigung der Umweltschutzgüter näher eingegangen und entsprechende Vermeidungsmaßnahmen getroffen/ Ausgleichsmaßnahmen beschrieben.

Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen.

**Tabelle 1: Zusammenfassung der Schutzgüterbewertung**

Schutzgut	Erheblichkeit
<i>Boden</i>	Gering
<i>Wasser</i>	Gering
<i>Klima / Luft</i>	Gering
<i>Arten und Lebensräume</i>	Gering
<i>Mensch (Lärm/Erholung)</i>	Gering
<i>Landschaftsbild</i>	Gering
<i>Kultur- und Sachgüter</i>	Gering

### **3 LITERATURVERZEICHNIS**

BayLfU (Bayerisches Landesamt für Umwelt; Hrsg. 2001): Eingriffsregelung auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung. Merkblätter zur Landschaftspflege und zum Naturschutz 3.5.–Augsburg.

LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) – Lesefassung Stand 2018.–Landshut.

REP (Regionaler Planungsverband Landshut 2008): Regionalplan Landshut. Stand 19. Januar 2008. –Landshut.