

# BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

## ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

---

### DECKBLATT NR. 13

---

#### MARKT WURMANNSQUICK

LANDKREIS ROTTAL-INN

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Datum: 02.02.2023  
Stand: **VORENTWURF**

**BREINL.** 

landschaftsarchitektur + stadtplanung

---

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt **byak** / Stadtplaner **srl**  
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchs Dorf

Telefon: 08734 - 93 91 396  
Mobil: 0151 - 108 198 24  
Mail: [info@breinl-planung.de](mailto:info@breinl-planung.de)  
Web: [www.breinl-planung.de](http://www.breinl-planung.de)

Bearbeitung:  
Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner  
Anita Wiester Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung

<b>1.</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>4</b>
<b>1.1</b>	<b>Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>1.2</b>	<b>Beschreibung des Planungsgebietes</b> .....	<b>4</b>
<b>1.3</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen</b> .....	<b>5</b>
<b>1.3.1</b>	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung .....	5
1.3.1.1	Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) .....	5
1.3.1.2	Aussagen des Regionalplans .....	5
1.3.1.3	Weitere Fachplanungen .....	6
1.3.1.4	Verfahrensart .....	6
<b>1.3.2</b>	<b>Örtliche Rahmenbedingungen</b> .....	<b>7</b>
1.3.2.1	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan .....	7
1.3.2.2	Umweltverträglichkeitsprüfung .....	8
1.3.2.3	Gutachten und Untersuchungen .....	8
<b>1.4</b>	<b>Angaben zum Planungsgebiet</b> .....	<b>10</b>
1.4.1	Räumliche Lage und Begrenzung .....	10
1.4.2	Verkehrsanbindung .....	11
1.4.3	Infrastruktur .....	11
<b>1.5</b>	<b>Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB</b> .....	<b>12</b>
<b>2.</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>16</b>
<b>2.1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>16</b>
2.1.1	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung .....	16
2.1.1.1	Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) (s. Kap. 1.3.1.1) .....	16
2.1.1.2	Aussagen des Regionalplans (s. Kap. 1.3.1.2) .....	16
2.1.1.3	Weitere Fachplanungen (s. Kap. 1.3.1.3) .....	16
2.1.1.4	Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung .....	16
<b>2.2</b>	<b>Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt</b> .....	<b>17</b>
2.2.1	Beschreibung der Umweltprüfung .....	17
2.2.1.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung .....	17
2.2.1.2	Angewandte Untersuchungsmethoden .....	17
2.2.1.3	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung .....	17
2.2.2	Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG .....	17
2.2.2.1	Schutzgut Fläche .....	17
2.2.2.2	Schutzgut Mensch / Immissionen .....	19
2.2.2.3	Schutzgut Arten und Lebensräume .....	19
2.2.2.4	Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten .....	20
2.2.2.5	Schutzgut Wasser .....	22
2.2.2.6	Schutzgut Klima/Luft .....	23
2.2.2.7	Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild .....	24
2.2.2.8	Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter .....	24
2.2.2.9	Wechselwirkungen .....	25
2.2.3	Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB .....	26
2.2.4	Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung) .....	26
<b>2.3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung</b> .....	<b>27</b>

2.3.1	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	27
2.3.2	Prognose bei Durchführung der Planung .....	27
<b>2.4</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich .....</b>	<b>27</b>
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	27
2.4.2	Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen .....	27
2.4.3	Eingriffsregelung.....	27
2.4.3.1	Art des Eingriffs und Faktorenwahl.....	28
2.4.3.2	Ausgleichsfläche.....	28
2.4.3.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz.....	28
<b>2.5</b>	<b>Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring .....</b>	<b>28</b>
2.5.1	Standortwahl.....	28
2.5.2	Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung .....	29
2.5.3	Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring .....	29
<b>2.6</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>30</b>

# 1. Begründung

## 1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung

Die Marktgemeinde Wurmansquick plant Änderungen am Flächennutzungsplan vorzunehmen. Eine bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ verzeichnete Fläche soll zurückgenommen werden. Die Rücknahme erfolgt da diese Fläche in absehbarer Zeit nicht bebaut werden kann und der Markt keinen unverhältnismäßigen Flächenüberhang an Wohnbauflächen generieren will. An anderer Stelle ist die Neuausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ sowie eines „Mischgebiets“ geplant. Die betroffenen Flächen liegen nordwestlich von Wurmansquick, im Ortsteil und Gemarkung Hirschhorn.

In Wurmansquick besteht großer Bedarf an Wohnflächen. Die 13. Flächennutzungsplanänderung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und für ein Mischgebiet nach § 5 BauNVO im Nordwesten von Wurmansquick schaffen und in eine städtebaulich verträgliche Dimension und Ordnung führen.

Die Planung sieht vor, das bereits ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet „WA Hochreit“ zurückzunehmen und wieder als Landwirtschaftsfläche auszuweisen sowie das bestehende Wohngebiet „WA West“ und Mischgebiet in Richtung Westen zu erweitern. Der Großteil des beplanten Bereichs soll als Allgemeines Wohngebiet und ein kleiner Teil entlang der Gerastraße als Mischgebiet ausgewiesen werden. Die Mischgebietsflächen sind teilweise bereits bebaut, hier besteht lediglich Nachverdichtungspotential. Die Erweiterung soll den dringendem Bedarf an Bauland Rechnung tragen. Gegen eine Umsetzung im „WA Hochreit“ spricht die noch aktive Landwirtschaft auf Flurnummer 176 und die fehlende Erwerbsmöglichkeit der Grundstücke.

Die 13. Flächennutzungsplanänderung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Marktgemeinde Wurmansquick nicht entgegen. Der Bebauungsplan „Kronwinkel I“ zum vorliegenden Vorhaben wird im Parallelverfahren aufgestellt.

## 1.2 Beschreibung des Planungsgebietes

Der Markt Wurmansquick liegt im niederbayerischen Landkreis Rottal-Inn und gehört der Region Landshut an. Naturräumlich ist Wurmansquick dem Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn zugeordnet. Wurmansquick liegt direkt an der Bundesstraße B 20 ca. 6km südlich von Eggenfelden und ca. 20km nördlich von Altötting. Die nächstgelegene Bahnstation ist in Eggenfelden. Durch den Ortsteil Hirschhorn verläuft der in weiten Teilen relativ naturnahe Geratskirchener Bach mit zahlreichen wertgebenden Biotopflächen. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung liegt westlich der Bundesstraße B 588. Es sind keine Schutzgebiete oder sonstige besonders schutzwürdige Bereiche innerhalb bzw. in der nahen Umgebung des Planungsgebietes ausgewiesen.

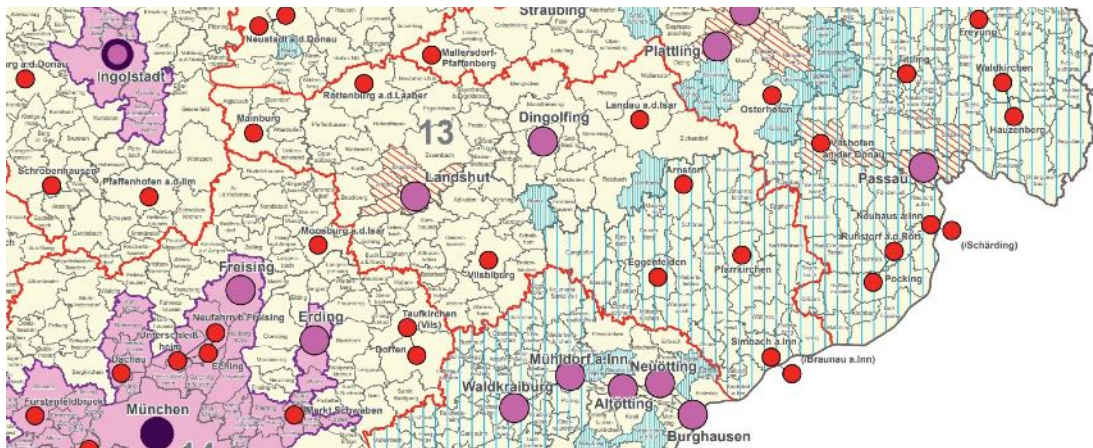
### 1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

#### 1.3.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

##### 1.3.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

(Stand 01.01.2020)

Das Planungsgebiet liegt in der Region 13 (Landshut) im „Allgemeinem ländlichem Raum“ und ist zudem als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf - Kreisregion“ gekennzeichnet. Dieser Teilraum ist durch wirtschaftsstrukturelle oder sozioökonomische Nachteile gekennzeichnet bzw. ist hier eine nachteilige Entwicklung zu befürchten. Nach dem Vorrangprinzip sind die Teilräume vorrangig zu entwickeln, z.B. bezüglich des Leitziels gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen. Nächste zentrale Orte sind die Oberzentren Altötting sowie Neuötting im Süden, im Norden liegt das Mittelzentrum Eggenfelden.



LEP Bayern: Ausschnitt aus der Strukturkarte

#### **Fazit:**

Das Vorhaben schließt an die bestehende Bebauung von Allgemeinem Wohngebiet „WA West“ (WA) und von Mischgebiet (MI) in Wurmansquick, Ortsteil Hirschhorn an. Das Landesentwicklungsprogramm (Texte und Karten, Stand 2020) kann unter [Landesentwicklungsprogramm - Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie \(bayern.de\)](#) eingesehen werden.

##### 1.3.1.2 Aussagen des Regionalplans

(Stand REP 30.01.2020)

Gemäß der Karte „Nah- und Mittelbereiche“ des Regionalplanes liegt Wurmansquick im Nahbereich mit Mitterskirchen und ist als Kleinzentrum sowie als „Bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort“ gekennzeichnet. Wurmansquick gehört dem Mittelbereich des Mittelzentrums Eggenfelden an. Gemäß der Karte „Raumstruktur“ liegt Wurmansquick auf einer Entwicklungsachse sowie im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

**Fazit:**

Durch die geplante Erweiterung von Allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Bauland. Es liegen keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasser, Bodenschätze und Landschaft, keine Regionalen Grünzüge sowie kein Trenngrün innerhalb des Planungsgebiets vor. Östlich, außerhalb der Planung, befindet sich das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet „26 – Bachtäler des Isar-Inn-Hügellandes“. Der Regionalplan (Texte und Karten, Stand 2020) kann unter [www.region.landshut.org](http://www.region.landshut.org) eingesehen werden.

### 1.3.1.3 Weitere Fachplanungen

#### Arten und Biotopschutzprogramm Rottal-Inn/Pfarrkirchen

Das Planungsgebiet liegt im ABSP-Naturraum „277-060 A Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“ mit den entsprechenden Naturraumzielen. Unter anderen sind darin folgende übergeordnete Ziele und Maßnahmen enthalten (Kapitel 4.2 Teil B):

1. Erhaltung und Mehrung kleinräumiger Landschaftsstrukturen, Verstärkung des Nutzungsmosaiks; Wiederaufbau eines Netzes an naturbetonten bzw. zu entwickelnden Lebensräumen und Sukzessionsflächen; Erhöhung des Anteils naturnaher bzw. extensiv genutzter Flächen auf mindestens 5 % der Kulturlandschaft.
  2. Vorrangiger Erhalt von Mager-, Feucht- und Nassstandorten mit Offenlandvegetation erhöhter Artenschutzbedeutung (Florenkerngebiete) durch naturschutzrechtliche Sicherung und Pflegemaßnahmen.
  3. Entwicklung der Talzüge und Hänge der zahlreichen Bachtäler als weitgehend waldfreies Gerüst des zu schaffenden Biotopverbundes; vorrangig soll damit in Tälern mit noch hohem Biotopentwicklungspotenzial begonnen werden.
- 3.2 Erhalt und Entwicklung feuchter Wiesenauen und Grünlandssysteme unter Einbeziehung einer naturnahen Fließgewässerdynamik, Umgestaltung zu Pufferräumen.

#### BayernNetzNatur-Projekt

Der Bereich liegt zudem innerhalb der Grenzen des BayernNetzNatur-Projektes „Bäche. Böden. Biodiversität.“. Projektträger ist der Landkreis Rottal-Inn. Neben der anfänglichen Sicherung der kleinflächigen, aber im gesamten Landkreis verstreuten Streuwiesen, insbesondere durch regelmäßige Pflege, steht seit 2009 der aktive Aufbau des Biotopverbunds für Flora und Fauna (Fauna-Flora-Stützpunktsystem) durch gezielten Ankauf und Entwicklung der Flächen im Fokus der Naturschutzarbeit.

### 1.3.1.4 Verfahrensart

Die vorliegende 13. Änderung des Flächennutzungsplans schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Kronwinkel I“ und weitere nachfolgende Planungen.

### 1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen

#### 1.3.2.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

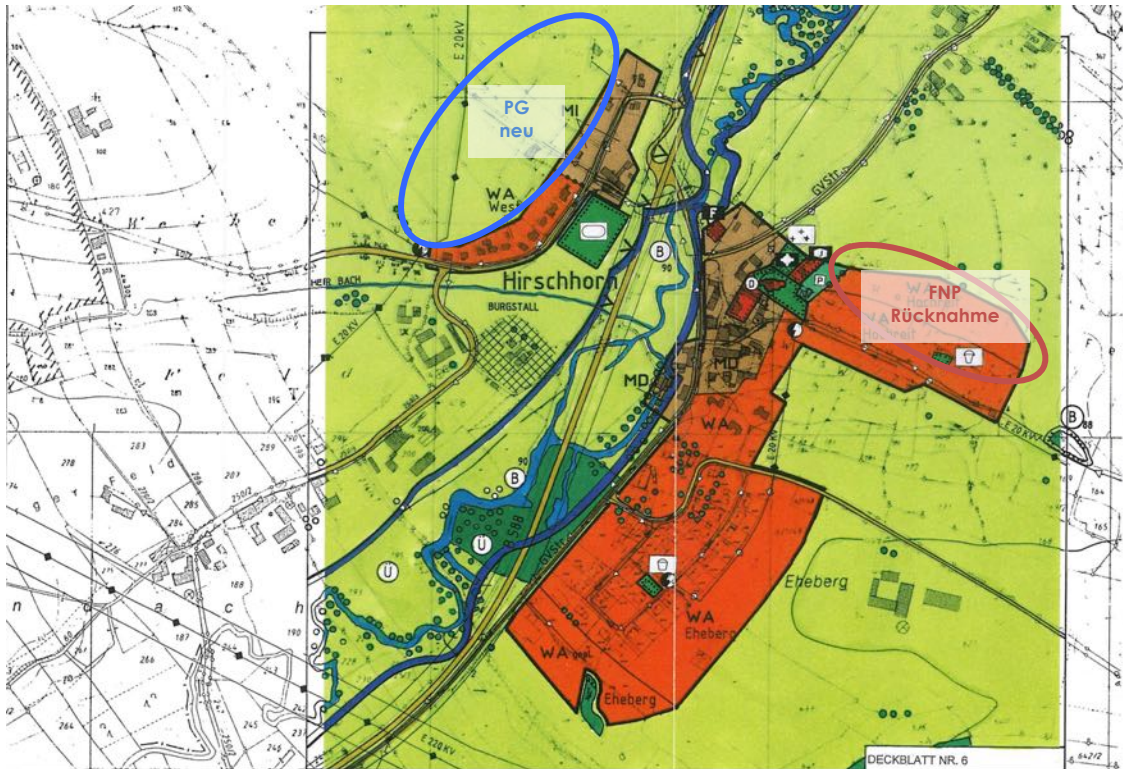


Abbildung: Derzeitiger Stand Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan i. d. F. vom 07.02.1985 bzw. der Änderungen durch Deckblatt 6 mit Datum 18.12.2003 ist eine nordöstlich des neuen Planungsgebiets gelegene Teilfläche bereits als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Südöstlich des neuen geplanten Allgemeinen Wohngebiets (WA) befindet sich das Allgemeine Wohngebiet WA West, das bereits bebaut ist, mit Ausnahme der Parzellen im Nordwesten. Der Großteil der Neuplanung liegt auf derzeit als Landwirtschaftsflächen ausgewiesenen Flächen die derzeit als Acker und Grünland genutzt werden. Sowohl das bestehende Mischgebiet als auch das bestehende Wohngebiet „WA West“ liegen an der Gerastraße. Östlich der Gerastraße befindet sich ein Sportplatz, östlich davon der Geratskirchener Bach mit seinem ausgewiesenen Überschwemmungsbereich und die Bundesstraße B 588. Südlich der neuen Planung sowie der Gerastraße befinden sich historische Gebäude (Schloss Hirschhorn mit Burgstall). Im westlichen Bereich befindet sich eine landschaftsbildprägende Baum-Strauchhecke, die auch als Biotop kartiert ist, sowie ein Stromverteiler. Weitere Aussagen sind für das Gebiet nicht getroffen.

Für die derzeit im Flächennutzungsplan als geplantes Allgemeines Wohngebiet dargestellte Teilfläche im Nordosten des Siedlungsbereichs von Hirschhorn ist eine Rücknahme vorgesehen. Auf die Errichtung von Wohnbebauung soll hier verzichtet und die Fläche wieder als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen werden, was auch der derzeitigen Nutzung entspricht.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Kronwinkel I“ liegen nicht vor, daher wird der Flächennutzungsplan durch vorliegende Planung bzw. Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO sowie eines Mischgebietes gemäß § 5 BauNVO im Parallelverfahren geändert.

### 1.3.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer UVP ist für die vorliegende Erweiterung nicht notwendig da die Schwellenwerte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht überschritten werden. Den umweltschützenden Belangen gem. §1a BauGB wird im Rahmen der Planung Rechnung getragen. Die erforderliche Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt nachfolgend in der vorliegenden Unterlage.

### 1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen

Es wurden bisher keine weiteren Gutachten oder Untersuchungen erstellt. Erkenntnisse zu vorhandenen Bodenarten liegen dem Markt aus (Straßen-)Baumaßnahmen in der direkten Umgebung vor. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde auch die Erschließungsplanung durch das Ingenieurbüro Coplan AG erstellt, hier wurde auch ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung erarbeitet.

## 1.3.3 Begründung der Notwendigkeit der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen

Gemäß § 1a (2) BauGB sowie Ziel 3.2 des LEP ist der städtebaulichen Innenentwicklung eindeutig Vorrang vor Außenentwicklung, also der Inanspruchnahme von Landwirtschafts- und Waldflächen, einzuräumen. Der Markt Wurmansquick verfolgt dementsprechend gemäß § 1 (5) BauGB vorrangig die Strategie qualifizierter Innenentwicklung. Derzeit gibt es im Marktgemeindegebiet zahlreiche Interessensbekundungen an Baugrundstücken. Um den Auswirkungen des demographischen Wandels, insbesondere der Abwanderung jüngerer und mittlerer Altersgruppen und dem sich erhöhenden Arbeitskräftedefizit zu begegnen, sollen zur Anpassung der Bausubstanz im Gemeindegebiet u.a. attraktive Wohnmöglichkeiten geschaffen werden. Für die derzeit hohe Nachfrage nach Wohnraum ist jedoch die derzeit mögliche Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen nicht ausreichend. Die noch unbebauten Grundstücke befinden sich nicht im Besitz der Gemeinde und sind ohne Bauzwang, eine Aktivierung dieser Grundstücke ist daher nicht möglich. Daher ist die Ausweisung von zusätzlichem Bauland, insbesondere für Familien, erforderlich. Seit 1987 ist die Einwohnerzahl von 3.239 Einwohner auf 3.520 im Jahr 2019 (Quelle: Statistik Bayern 09 277 153) gestiegen. Der Anstieg vom Jahr 1987 bis 2019 beträgt damit etwa 8,7 Prozent.

Für Wurmansquick wird gemäß des Demographie\_profil 09277153 des Bayerischen Landesamt für Statistik eine Bevölkerungsentwicklung von -2,84% prognostiziert (3.520 EW im Jahr 2019 und 3.420 EW im Jahr 2033). Aus der Bevölkerungsentwicklung allein lässt sich daher kein zusätzlicher Siedlungsflächenbedarf ableiten. Bei der Bedarfsermittlung ist neben der Bevölkerungsentwicklung insbesondere die fortschreitende Verringerung der durchschnittlichen Belegungsdichte in den Haushalten zu berücksichtigen. Die durchschnittliche Belegungsdichte in den Haushalten ist im Schnitt in Bayern von ca. 2,5 Einwohnern (EW) pro Wohneinheit (WE) im Jahr 2000 auf ca. 2,2 EW/WE im Jahr 2014 gesunken. Da sich diese Entwicklung fortsetzt, ist auch bei leicht rückläufigen Bevölkerungszahlen von einem steigenden Wohnbauflächenbedarf auszugehen und eine moderate Entwicklung von weiteren Wohnbauflächen zu begründen.



### Bevölkerungsentwicklung

Vom Bayerischen Landesamt für Statistik sind im Rahmen einer demographischen Untersuchung (Demographiespiegel) landesweit Bevölkerungsvorausberechnungen erstellt worden. Für den Markt Wurmansquick ist eine negative Einwohnerentwicklung von 3.520 Einwohner im Jahr 2019 bis ca. 3.420 Einwohner im Jahr 2033 prognostiziert, das entspricht für diesen Zeitraum einer Reduzierung von ca. 2,84%.

Daraus ergibt sich eine negative Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum von 15 Jahren von ca. -100 Personen. Die Abnahme von durchschnittlich 6,7 Einwohnern pro Jahr begründet sich aus der aktuellen Situation in der Region. Der Landkreis Rottal-Inn gehört zu den Regierungsbezirken in Bayern mit stagnierender Bevölkerungszahl.

### Abschätzung des Wohnbauflächenbedarf

Unter Berücksichtigung einer angenommenen Belegungsdichte von 2,35 Personen pro Haushalt (Wohneinheit (WE)) und einem durchschnittlichen Flächenbedarf von ca. 554,1qm pro Wohneinheit ergibt sich folgendes freiwerdendes Potenzial für die prognostizierte Bevölkerungsabnahme in den nächsten 15 Jahren:

Abnahme von 100 Einwohnern / 2,35 Personen pro WE x 554,1 qm = **ca. 2,4 ha freiwerdendes Potenzial.**

Bedingt durch den demographischen Wandel ist davon auszugehen, dass die durchschnittliche Anzahl von Personen pro Wohneinheit in den nächsten Jahren weiter sinken wird. Für den Markt Wurmansquick wird in den nächsten 15 Jahren eine Entwicklung von 2,35 Personen pro Haushalt zu 2,05 Personen pro Haushalt angenommen (Quelle: Eigene Berechnung). Bei Berücksichtigung dieser als „Auflockerungsbedarf“ bezeichneten Komponente errechnet sich ein zukünftiger Bedarf von rund 170 Wohneinheiten (3.420 Einwohner/2,05 Personen pro WE – 3.563 Einwohner/2,35 Personen pro WE). Dies entspricht einem zusätzlichen **Nettowohnflächenbedarf von ca. 9,44 ha** (170 WE x 554,1 qm). Daraus ergibt sich eine zusätzliche Bruttobaufläche (Nettowohnbaufläche zzgl. 25% für Erschließung, öffentliche Grünflächen, Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser) von **rund 11,8 ha**.

Der gesamte Wohnbauflächenbedarf beträgt somit:

Bruttowohnbauflächenpotential aufgrund abnehmender Bevölkerung in ha	-2,358
Bruttowohnbauflächenbedarf aufgrund des Auflockerungsbedarfs der bestehenden Haushalte in ha	11,804
<b>Wohnbauflächenbedarf in ha</b>	<b>9,446</b>

Das geplante Baugebiet kann **davon 5,6 ha** decken.

### Nachverdichtungspotenziale / Baulücken

Flächen zur Innenentwicklung oder Konversionsflächen sind zurzeit im Marktgemeindegebiet nicht verfügbar. Größere Grundstücke innerhalb der Dorfgebiete, die sich theoretisch zur Nachverdichtung eignen würden, werden größtenteils von den bestehenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben genutzt oder stehen nicht zum Verkauf an. Die vorhandenen Baugebiete im Gemeindegebiet sind zum großen Teil bebaut. Die noch freien Baugrundstücke befinden sich alle in privater Hand. Häufig werden freie Baugrundstücke, die sich in privatem Eigentum befinden, zurückgehalten und den Nachkommen zur Verfügung gestellt. Diese Grundstücke stehen nicht zum Verkauf an und sind für die Gemeinde nicht verfügbar.

Im Rahmen des Bebauungsplanes hat die Verwaltung folgendes Innenentwicklung-Potenzial überprüft. Es wurde bei den privaten Eigentümern von möglichen Baugrundstücken (Baulücken) die Abgabebereitschaft (Ankauf durch Gemeinde, oder Verkauf an Bauwillige) abgefragt, mit folgendem Ergebnis:

Es gibt derzeit 52 mögliche „Baulücken“

- (1) Davon werden 10 aktuell durch Bauleitplanung überplant (Sportplatzsiedlung Rogglfing)
  - (2) Davon können 11 bebaut werden Ortskern Wurmansquick (Baulinie)
  - (3) Davon werden 4 derzeit bebaut bzw. befinden sich in Planung
  - (4) Davon können 2 möglicherweise erworben werden
  - (5) Davon wird 1 Baugrundstück für gemeindliche Zwecke benötigt
  - (6) Davon können 24 nicht erworben werden und sind in Privatbesitz ohne Bauzwang
- Es stehen daher potentiell 23 Stück (Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 4) zur Verfügung. Dies entspricht einem Baulandpotential von 1,59 ha (= 23 Parzellen \* 554,1qm zzgl. 25% für Erschließung)

Überschlägige Ermittlung des Bedarfs

Wohnbauflächenbedarf	9,443 ha
Deckung durch Baulücken	1,593 ha
Deckung durch das Planungsgebiet	5,6 ha
Weiterer Bedarf	2,353 ha

Der kurzfristige Bedarf (konkrete Anfragen) an Bauland in Wurmansquick wird seitens der Gemeinde mit ca. 45 Bauparzellen innerhalb der nächsten 5 Jahre beziffert. Es liegen der Gemeinde aktuelle mehr Anfragen als geplante Grundstücke vor. Alle Grundstücke werden zudem auch mit einer Bauverpflichtung veräußert (Bebauung innerhalb von 3 Jahren), so dass es zu keinen Spekulationsobjekten und leerstehenden Grundstücken kommt.

## 1.4 Angaben zum Planungsgebiet

### 1.4.1 Räumliche Lage und Begrenzung

Das Planungsgebiet (**westlicher Teil mit dem Bereich der Neuausweisung und Bestandsüberplanung**) mit den Flurnummern 85/3, 85/2 Teil, 82/6, 81/2 Teil, 82/2, 82/1, 82/7, 82/5, 82/4, 82/8, 82, 82/9, 82/12, 69 Teil, 69/3, 69/4, 71 Teil, 76 Teil, 80 Teil, 83 Teil, 84 Teil, 85 Teil, 86/2 Teil, 86 Teil, 86/4 Teil, 104/11, 104/12 Teil, 104/10 Teil, 103/2, 103/1, 104/13, 104/14 Teil und 92 Teil schließt eine Fläche von 6,16 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Nordwesten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Osten durch bebaute Flächen mit Wohngebiet bzw. gemischter Nutzung und die Bundesstraße B 588
- im Süden durch Wohnbebauungen
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und einer Hecke (Gehölzbiotop)

Das Planungsgebiet (**Bereich der Flächenrücknahme**) mit den Flurnummern 178/2 (Teil) und 176 (Teil) schließt eine Fläche von 1,5 ha ein und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und eine landwirtschaftliche Hofstelle
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Süden durch Wohnbebauung (WA Hochreit)
- im Westen durch eine Grünfläche und den Parkplatz der Kirche



Luftbildausschnitt von Hirschhorn aus FIS-Natur Online des LfU, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

#### 1.4.2 Verkehrsanbindung

Das westliche Planungsgebiet (Neuausweisung) wird über neugeplante Straßen an die bereits bestehende Gerastraße angeschlossen. Diese führt in Richtung Westen zur Kreisstraße (PAN 46), in nordöstliche Richtung zur Bundesstraße (B 588).

Weitere Aussagen zur Erschließung sind der Entwurfserläuterung zum Bebauungsplan entnehmen.

#### 1.4.3 Infrastruktur

Wurmansquick hat einen Kindergarten namens „St. Monika“. Der Kindergarten Rogglfing gehört ebenfalls zum Markt Wurmansquick, dessen Einzugsgebiet umfasst im Wesentlichen die Gemeindeteile Rogglfing, Martinskirchen und Langeneck. Zudem gibt es eine Grund- und Mittelschule. In Wurmansquick befinden sich ein Bauhof und ein Wertstoffhof. Die Wasserversorgung erfolgt seit 1997 im gesamten Gemeindegebiet über die zentrale Wasserversorgung, das Wasserwerk befindet sich in Leiten und bezieht das Wasser aus zwei Tiefbrunnen. Die Reinigung von verschmutztem Wasser erfolgt in vier Kläranlagen, davon befindet sich eine der Kläranlagen östlich der B 588 auf Höhe von Steinbach (Teichkläranlage Hirschhorn, Adresse Steinbach 14).

In Wurmansquick und seinen Ortsteilen sind zahlreiche mittelständische Firmen in den Bereichen Handel, Handwerk und Dienstleistung ansässig. Der Ort bietet zahlreiche Freizeitgestaltungsmöglichkeiten und ein intaktes Vereinsleben.

## 1.5 Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB

Nach §1 Abs. 6 BauGB sind die im Folgenden ausgeführten, öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und gegeneinander und untereinander abzuwägen.

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung  
Siehe Kapitel Mensch /Immissionen
- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, [...] Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Durch die Planung werden zusätzliche Wohnhäuser sowie Flächen für gemischte Nutzungen geschaffen. Damit wird dem großen Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen und es werden gemischte Nutzungen in einem Teilbereich zugelassen, wodurch ggf. neue Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen werden können.

- Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Über die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer, sowie junge, alte und behinderte Menschen können auf der vorliegenden Planungsebene keine Aussagen getroffen werden. Es sind hierauf jedoch keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Es sind aus derzeitiger Sicht keine Auswirkungen auf die Belange des Bildungswesens zu erwarten. Bei einer entsprechenden Eingrünung (siehe grünordnerische Maßnahmen, Bebauungsplanebene) sind keine nachteiligen Wirkungen auf Sport, Freizeit und Erholung zu erwarten. Es befindet sich ein Sportplatz östlich der Planung bzw. östlich der Gerastraße.

- Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Die vorliegende Planung schließt an das bestehende Wohngebiet „WA West“ sowie bestehendes Mischgebiet an. Das geplante Mischgebiet auf einem Teil des Planungsgebiets sichert den Bestand (bestehender Gewerbebetrieb Raumausstatter) und ermöglicht die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe im Ortsteil Hirschhorn. Das bestehende Angebot an Wohnraum und Flächen für gemischte Nutzungen, einschließlich des Potenzials an einem Ausbau der innerörtlichen, verbrauchernahen Versorgungsangebote, wird somit im Marktgemeindegebiet Wurmansquick, Ortsteil Hirschhorn, erhöht.

- Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb oder auf benachbarten Flächen des Planungsgebietes. Etwa 150m entfernt, bei der sogenannten „Schlüsselwiese“, befindet sich gemäß dem Denkmal-Atlas des Bayerischen

Landesamt für Denkmalpflege das Bodendenkmal D-2-7642-0013 (Wasserburgstall des Mittelalters und der frühen Neuzeit, „Schloss Hirschhorn“). In einer Entfernung von mehr als 250m östlich des Planungsgebietes liegt der Kirchenberg mit Pfarrkirche, zugehörigem Wirtschaftsgebäude und einem verzeichneten Bodendenkmal mit mittelalterlichen und neuzeitlichen Befunden beim Friedhof. Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds erfolgt durch die Grünordnung auf Bebauungsplanebene. Baudenkmäler bzw. Sichtbeziehungen zu Denkmälern sind dabei zu berücksichtigen (siehe auch Kapitel Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter der vorliegenden Unterlage sowie Umweltbericht des Bebauungsplans „Kronwinkel I“)

- Die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

Für die vorliegende Planung voraussichtlich nicht relevant.

- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Siehe Kapitel 2. Umweltbericht in vorliegender Unterlage sowie Umweltbericht zum Bebauungsplan „Kronwinkel I“.

- Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Die Ausweisung des Mischgebietes trägt dem Bedarf an Gewerbeflächen Rechnung. Die Potenziale für mittelständische Betriebe sowie einer verbrauchernahen Versorgung werden damit ausgebaut.

- Die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Ein Großteil des Planungsgebiets wird derzeit intensiv landwirtschaftlich, als Acker und als Grünland, genutzt. Durch die Planung gehen landwirtschaftliche Flächen mit gemäß den Angaben zu Bodenfunktionen des Bayerischen Umwelt-Atlas hoher natürlicher Ertragsfähigkeit verloren. Auf den durch die vorliegende Planung entstehenden Wohnflächen und Flächen für gemischte Nutzungen ist auch weiterhin mit ortsüblichem Lärm, Staub und Geruchsbelästigung durch die angrenzenden Landwirtschaftsflächen zu rechnen.

Für die derzeit im Flächennutzungsplan als geplantes Allgemeines Wohngebiet dargestellte Teilfläche im Nordosten des Siedlungsbereichs von Hirschhorn ist eine Rücknahme vorgesehen. Auf die Errichtung von Wohnbebauung soll hier verzichtet und die Fläche wieder als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen werden, was auch der derzeitigen Nutzung entspricht. Hier liegen ebenfalls hohe Ertragszahlen gemäß den Daten der Bayerischen Umwelt-Atlas vor.

- Die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Durch die Ausweisung des Mischgebietes werden bestehende Arbeitsplätze gesichert und die Schaffung neuer Arbeitsplätze wird ermöglicht. Von einem Ausbau des Wohnraumangebots profitieren sowohl Arbeitnehmer als auch ansässige Betriebe in Wurmansquick. Leben und Arbeiten in Wurmansquick wird durch ein erhöhtes Angebot an Wohnungen und Arbeitsplätzen attraktiver.

- Die Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange von Versorgung, insbesondere Energie und Wasser. Genaue Angaben zur Versorgung können dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan (Begründung, Kapitel „Versorgung/Entsorgung“) entnommen werden.

- Die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen. Es liegen keine Vorrang-/Vorbehaltsgebiete im untersuchten Bereich.

- Die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Allgemein kann durch die Planung in der Umgebung von einem erhöhtem Verkehrsaufkommen durch eine erhöhte Anzahl von Anwohnern sowie von Liefer-/Entsorgungsverkehr, jedoch in verträglichem Rahmen, gerechnet werden. Siehe auch Kapitel Mensch /Immissionen. In Wurmansquick gibt es keinen Bahnhof. Die nächstgelegene Bahnstation an der Bahnstrecke Passau-Mühldorf befindet sich in Eggenfelden. Viele Orte sind von Wurmansquick aus mit Bus bzw. einer Kombination von Bus und Bahn erreichbar. Der Rott-Inn-Radweg liegt östlich der Planung.

- Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept liegt in der Gemeinde nicht vor. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die städtebauliche Entwicklung von Wurmansquick jedoch miteinbezogen. Die Marktgemeinde Wurmansquick geht derzeit von einem kurzfristigen Bedarf aufgrund konkreter Anfragen von ca. 45 Parzellen innerhalb der nächsten 5 Jahre aus. Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme von Siedlungsflächen wurde im Auftrag der Marktgemeinde untersucht. Unter Einbeziehung verschiedener Annahmen zum Flächenbedarf, Bevölkerungsentwicklung und Nachverdichtungspotenzialen/Baulücken erfolgte eine Prognose des künftigen Bedarfs an Bauland. In diesem Zusammenhang zu berücksichtigende weitere derzeit stattfindende Planungen in Wurmansquick sind das Vorhaben im Ortsteil Hirschhorn Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hirschhorn I Neuaufstellung & Erweiterung und Urbanes Gebiet" (Erweiterung Gewerbegebiet und Planung Urbanes Gebiet) sowie Bebauungsplan und

Grünordnungsplan „Sportplatzsiedlung Rogglfing III“ im Ortsteil Rogglfing (Ausweisung von Wohngebiet und Mischgebiet) und einem Baugebiet im Ortsteil Eglsee, siehe auch Kapitel 2.2.4.

- Die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Im unmittelbaren Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. In einer Entfernung von mehr als 90m, liegt das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Geratskirchener Bachs, außerhalb des unmittelbaren Wirkraums der Planung. Durch die Entfernung und durch den Höhenunterschied des Planungsbereichs zum Bachtal sowie den vorhandenen Retentionsraum (Wiesen in der Bachaue) ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasser des Geratskirchener Bachs mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

- Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

Nach derzeitigem Wissensstand für die vorliegende Planung nicht relevant. Sollte es Auswirkungen geben, wären diese durch die Planung voraussichtlich positiv da das Wohnraumangebot in der Marktgemeinde erhöht werden soll.

- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Die Festsetzung von Grün- und Freiflächen erfolgt im Rahmen der Grünordnung auf Bebauungsplanebene.

## 2. Umweltbericht

### 2.1 Einleitung

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Durch die vorliegende Planung ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt.

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in den nachfolgenden Planungen überprüft und durchgeführt. Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter werden geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

In der vorliegenden 13. Flächennutzungsplanänderung werden nur die wesentlichen Aussagen dargestellt, eine detaillierte Abwägung der Schutzgüter und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Kronwinkel I“ bzw. weiteren nachfolgenden Planungen. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren je nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben werden.

#### 2.1.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

##### 2.1.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) (s. Kap. 1.3.1.1)

##### 2.1.1.2 Aussagen des Regionalplans (s. Kap. 1.3.1.2)

##### 2.1.1.3 Weitere Fachplanungen (s. Kap. 1.3.1.3)

##### 2.1.1.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

<b>Merkmal</b>	<b>Betroffenheit ja/nein</b>	<b>Erhebliche Auswirkungen</b>
FFH-Gebiet	Nein	Nein
SPA Gebiet	Nein	Nein
Naturschutzgebiet	Nein	Nein
Naturdenkmal	Nein	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein	Nein
geschützte Landschaftsbestandteile	Nein	Nein,
geschützte Biotope	Ja, Lage angrenzend	Nicht zu erwarten, bleibt erhalten.



Überschwemmungsgebiete	Nein	Nein
Wasserschutzgebiete	Nein	Nein
sonstige Schutzausweisung	Nein	Nein
Denkmalschutz / Bodendenkmäler	Nein	Nein
Immissionsschutz	Nein	Nein

## 2.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

### 2.2.1 Beschreibung der Umweltprüfung

#### 2.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

siehe unter **Kap. 1.4.1 Räumliche Lage und Begrenzung** und unter **Kap. 1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung**

#### 2.2.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes.

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), RP (Region 13, Landshut) und einer Ortsbegehung im Juli 2018 und ergänzend im September 2022.

#### 2.2.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung

Die Bewertung erfolgt nach Unterscheidung 3er Stufen: Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft. Schwierigkeiten bei der Datenerhebung sind bisher nicht aufgetreten. Kenntnislücken sind aus derzeitiger Sicht nicht vorhanden.

### 2.2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG

#### 2.2.2.1 Schutzgut Fläche

Bestand:

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2017 wurde das Schutzgut Fläche als neuer Umweltbelang eingeführt: Gemäß Baugesetzbuch soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung sind vorrangig umzusetzen.

Bewertung / Planung:

Eine detailliertere Betrachtung zum Schutzgut Fläche bzw. Flächenbedarf in der Marktgemeinde Wurmansquick erfolgt im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel 1.3.3 Begründung der Notwendigkeit der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen und des Umweltbericht des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Kronwinkel I“. Die wesentlichen

Gründe für die Auswahl des Planungsgebietes werden nachfolgend aufgeführt (siehe auch Kapitel 1.2 Auswahl des Planungsgebiets Begründung Bebauungsplan):

- An diesem Standort stehen der Gemeinde Wurmansquick kurzfristig geeignete Grundstücke zur Verfügung. Hieraus entsteht eine genügend große, zusammenhängende Planungsfläche. Andere potenziell geeignete Grundstücke können seit Jahren nicht erworben werden und stehen damit nicht zur Verfügung.
- Anbindung an die bestehende Erschließung (Straße/Verkehr, Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist auf kurze Entfernung möglich.
- Anbindung des geplanten Vorhabens an bestehendes Wohngebiet bzw. Mischgebiet.
- Gute Verkehrsanbindung durch die Lage nahe der Bundesstraße B588 sowie Anbindung an die Kreisstraße PAN 46.
- Lage außerhalb von sensiblen Bereichen wie festgesetztem Überschwemmungsgebiet und Biotopkomplexen, bzw. Schutzgebieten.

Ebenso wurden Ausschlusskriterien für innerörtliche Flächen im Rahmen des Bebauungsplans betrachtet. Sie scheiden aus den folgenden Gründen für die Entwicklung des Allgemeinen Wohngebiets und des Mischgebiets aus:

- Flächen sind seit Jahren durch die bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht verfügbar
- Flächen mit Lage in (wasser-)sensiblen Bereichen
- Zu geringe Flächengrößen für entsprechende Bauungen
- Fehlende bzw. schlechte Verkehrsanbindung
- Vermeidung von übermäßiger Verkehrsbelastung an anderer Stelle
- Aus städtebaulicher Sicht zu erhaltende innerörtliche Grün- und Freiflächen zur Erhaltung der Freiraumqualität sollen freibleiben von Bebauung

Aus den aufgeführten Gründen für die Planung (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan „Kronwinkel I“, Kapitel 1.3.3 Begründung der Notwendigkeit der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen) sowie den Ausschlusskriterien wird das Planungsgebiet als sinnvollste Fläche für die vorliegende Planung erachtet. Ausschlaggebend ist hierbei, dass der Gemeinde keine geeigneten Flächen der Innenentwicklung zur Verfügung stehen.

Innerhalb des Planungsgebiets tragen die Festsetzung einer max. zulässigen GRZ sowie sonstige Festsetzungen zur Verminderung der Bodenversiegelung und zur Anlage von Grünflächen dazu bei, die Versiegelung auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Da andere Potenzialflächen nicht für die vorliegende Planung zur Verfügung stehen, werden in Bezug auf die Nutzbarmachung von Potenzialflächen **keine** erheblichen Wirkungen durch die Ausweisung erwartet. Aus diesen Gründen und vor dem Hintergrund des zulässigen Pro-Kopf-Verbrauchs im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie (siehe Umweltbericht Bebauungsplan „Kronwinkel I“) werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als **mittel** erheblich bewertet.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Fläche	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

### 2.2.2.2 Schutzgut Mensch / Immissionen

**Bestand:**

Im Planungsgebiet gibt es mehrere bestehende Quellen von Emissionen wie Lärm, Licht, Staub, Abgasen und Gerüchen. An das Planungsgebiet schließen in Richtung Norden und Westen landwirtschaftliche Flächen an von denen Emissionen ausgehen. Es ist mit ortsüblichem Lärm, Staub und Geruchsbelästigung zu rechnen. Der östlich gelegene Siedlungsbereich (WA West) ist ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Nordöstlich befindet sich ein Mischgebiet (MI) mit eher immissionsarmen Nutzungen. Zudem ist die Bundesstraße B 588 mit einer Entfernung von mehr als 100m zu nennen, von der Verkehrslärm und entstehende Abgase des Verkehrs ausgehen. Auch vom Sportplatz östlich der Planung gehen zeitlich begrenzt Lärmemissionen aus.

Die bestehenden Nutzungen (Landwirtschaft, Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet, Verkehr, Sportplatz) sind im Bestand konfliktfrei möglich.

Die Fläche hat keine Erholungsfunktion.

**Bewertung / Planung:**

- Es ist im Planungsgebiet weiterhin mit ortsüblichen Immissionen wie landwirtschaftlicher Lärm-, Staub- und Geruchbelästigung zu rechnen, dies gilt auch für die künftige Bebauung. Für Baugebiete in Ortsrandlage sind generell höhere landwirtschaftliche Immissionen zu dulden.
- Durch die Neuplanung erhöht sich das Verkehrsaufkommen, auch bei den vorhandenen Erschließungsstraßen in der Umgebung.
- Während Bauphasen ist mit verstärkter Belastung durch Lärm, Staub und Abgasen zu rechnen.
- Die Bebauung grenzt an bestehendes Wohn- und Mischgebiet an. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu wahren. Die gesetzlichen Vorgaben bzgl. Immissionsschutz für die ausgewiesenen Nutzungen sind einzuhalten. Im Zuge der nachfolgenden Planungen müssen, soweit erforderlich, Lärmgutachten erstellt werden. Dies betrifft insbesondere potenziell interessierte Betriebe im Mischgebiet.

**Prognose:**

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingt</b>	<b>Anlagenbedingt</b>	<b>Betriebsbedingt</b>	<b>Zusammenfassung</b>
<b>Mensch/ Immissionen</b>	Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

### 2.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

**Bestand:** Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv als Ackerfläche und Grünland genutzt. Im bereits bebauten Bereich befindet sich ein strukturarmer Garten mit Ziergehölzen. Im westlichen Teil liegt das amtlich kartierte Biotop Nummer 7642-0117-004 „Hecken, Gewässerbegleitgehölz und Hochstaudenfluren bei Osten“ und ein Feldgehölz im südöstlichen Bereich. Weitere schützenswerte Gehölz- und Vegetationsbestände liegen nicht vor. Nennenswert ist zudem der ebenfalls als Biotop kartierte Bereich entlang des Geratskirchener Bachs (mehr als 100m von der Planung entfernt). Es handelt sich um einen ausgedehnten Komplex aus verschiedenen Feucht- sowie Gewässerbiotopen. Südlich des Geltungsbereiches in einer Entfernung von mehr als 50m ist eine Ökoflächenkataster-Ankaufsfläche mit ID 198867 verzeichnet. Es handelt sich um eine grabenbegleitende Feuchtwiese.

Artennachweise geschützter Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Planungsgebietes sind gemäß den Angaben der Artenschutzkartierung nicht bekannt. Im weiteren Umfeld gab es Artennachweise von Großem Mausohr (bei der Katholischen Kirche Hirschhorns), der Kleinen Bartfledermaus (bei einem Privathaus, Am Eheberg), der Fischotter unter der Gerabrücke am nördlichen Ortsrand von Hirschhorn sowie Biber, Eisvogel und Rauchschnalbe bei der Brücke über den Geratskirchener Bach bei Enddach.

Bewertung / Planung:

- Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Verlust von Lebensraum sowie zu Neuinanspruchnahme von unbebauten Flächen. Insbesondere versiegelte Flächen stehen nicht mehr als (Teil-)Habitat zur Verfügung.
- Dabei handelt es sich überwiegend um intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen, sowie um Teile des bestehenden Feldgehölzes. Der bebaute Bereich mit strukturarmen Gartenflächen bleibt unverändert erhalten.
- Es liegt ein amtlich kartiertes Biotop (Biotop Nummer 7642-0117-004 „Hecken, Gewässerbegleitgehölz und Hochstaudenfluren bei Osten“) an der westlichen Grenze des Planungsgebiets. Das Biotop soll erhalten bleiben. Die östlich an das Biotop grenzende Fläche wird als Grünfläche im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung gesichert.
- Durch das neue Wohngebiet und Mischgebiet und dessen Nutzung kommt es auf den Flächen und deren Umgebung zu vermehrten Störungen von Tieren durch erhöhten Lärm, Bewegung, Licht und Verkehr, jedoch im bereits vorbelasteten Raum.
- Stoffeinträge durch die landwirtschaftliche Nutzung (Düngemittel, Pflanzenschutz, Abgase) werden bei Umsetzung der Planung eingestellt. Durch die Nutzung als Wohngebiet und Mischgebiet ist von neu entstehenden Stoffeinträgen (z.B. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen) auszugehen.
- Durch Festsetzungen auf Bebauungsplanebene im Zuge nachfolgender Planungen sind siedlungsnah, ökologisch wertvolle Lebensräume zu schaffen, z.B. durch Neupflanzung heimischer Bäume und Sträucher, Anlage von Grünflächen, Vorgaben für Privatgärten (siehe Bebauungsplan „Kronwinkel I“).
- Besonders schützenswerte Bereiche, z.B. Nass- und Feuchtwiesen mit wertgebenden, zum Teil gefährdeten Tier- und Pflanzenarten liegen am Geratskirchener Bach, außerhalb des Planungsgebiets. Konkrete Aussagen zum Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) werden in nachfolgenden Planungen sowie dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Kronwinkel I“ getroffen.

Prognose:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingt</b>	<b>Anlagenbedingt</b>	<b>Betriebsbedingt</b>	<b>Zusammenfassung</b>
<b>Arten und Lebensräume</b>	Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Mittel

2.2.2.4 Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten

Bestand: Die Böden werden bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt, die natürliche Ertragsfunktion und Bodenstruktur ist intakt.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) im Maßstab 1:25.000 befindet sich das Planungsgebiet auf den Legendeneinheiten 15 und 12a, welche nachfolgend beschrieben werden. Das Talsystem des Geratskirchener Bachs wird der Legendeneinheit 76b zugeordnet.



Abbildung des ÜBK25-Ausschnitts aus dem Fin-Web des Bayerischen Landesamts für Umwelt  
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Sachdaten der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 des LfU	
Legendeneinheit	Legendentext
15	Fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde aus Kryolehm bis –schluffton (Lösslehm mit sandiger Beimengung unterschiedlicher Herkunft)
12a	Fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium)
76b	Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)

Zudem wurde geprüft ob es sich um einen Boden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte handelt: Im Umfeld und Wirkraum der Planung befinden sich gemäß der digitalen Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, welche auf der Homepage „Bayerischer Denkmalatlas“ zur Verfügung stehen, keine Bodendenkmäler. Gemäß den Angaben zu Bodenfunktionen aus dem Umwelt-Atlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt liegen im Planungsbereich Böden mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit vor.

**Bewertung / Planung:**

Das Standortpotenzial der vorliegenden Böden für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion) ist als gering bis mittel einzustufen, da es sich weder um wertvolle Feucht- noch Magerstandorte handelt. Die Retentions- und die Ertragsfähigkeit des Bodens bewegt sich im mittleren bis hohen Bereich.

Durch bauliche Maßnahmen wird das Bodengefüge gestört. Diese sollen in den nachfolgenden Planungen auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Die natürliche Ertragsfunktion wird aufgrund von Versiegelung gestört. Im Rahmen von Baumaßnahmen kann es zu nachteiligen Bodenverdichtungen kommen.

Folgende Minimierungsmaßnahmen sollen getroffen werden:

- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzungen auf Ebene nachfolgender Planungen bzw. Bebauungsplan „Kronwinkel I“.

- Erdmassenbewegungen für Gebäude, bauliche Anlagen und Verkehrsflächen sollen durch die Festsetzungen nachfolgender Planungen auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert werden.
- Festsetzungen zum Geländeauftrag bzw. -abtrag sollen weitere Bodeneingriffe auf den Freiflächen verhindern.
- Die bevorzugte Verwendung wasserdurchlässiger Beläge soll einen Beitrag zum Erhalt der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens leisten.

Darüber hinaus soll nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Der Mutterboden, welcher bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Um einen fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleisten zu können ist DIN 19731, welche in Kapitel 7.2 den Ausbau, die Trennung und die Zwischenlagerung des Bodenmaterials regelt, einzuhalten.

Prognose:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingt</b>	<b>Anlagenbedingt</b>	<b>Betriebsbedingt</b>	<b>Zusammenfassung</b>
<b>Boden/ Geologie</b>	Gering/Mittel	Mittel	Gering	Mittel

#### 2.2.2.5 Schutzgut Wasser

Bestand:

Im unmittelbaren Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. Östlich in einer Entfernung von über 130 m verläuft der Geratskirchener Bach mit seinen Seitenbächen. Südwestlich der beplanten Fläche verläuft ein kleiner Bach von Westen (Gemarkung Hammersbach) in Richtung Osten. Die Böden im Planungsgebiet sind mäßig sickerfähig (lehmig bis tonig-lehmig) und leisten keinen bedeutenden Beitrag zur Grundwasserneubildung. Gemäß den Informationen aus der Hydrogeologischen Karte 1:100.000 des Bayerischen Bodeninformationssystems reicht die Filterwirkung von gering (bei starker Trockenheit) bis hoch. Die detaillierten Angaben sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

<b>Hydrogeologische Karte M 1:100.000 des LfU</b>		
<b>Hydromorphe Merkmale der Legendeneinheit</b>	<b>Klassifikation</b>	<b>Schutzfunktionseigenschaften</b>
Deckschicht vorwiegend (tonig-) lehmige Ausbildung (undifferenziert)	Deckschicht aus Lockergestein mit sehr geringer bis äußerst geringer Porendurchlässigkeit	hohes Filtervermögen, bei Trockenrissbildung in den oberflächennahen Partien stark vermindert
Jüngere Obere Süßwassermolasse (Hangendserie, Mischserie, Moldanubische Serie)	-	mäßiges, bei erhöhtem Feinkornanteil auch hohes Filtervermögen

Bewertung / Planung:

- Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet liegt mehr als 90m entfernt, im Bachtal des Geratskirchener Bachs, außerhalb des Planungsgebiets.
- Die nahegelegenen Bäche (Geratskirchener Bach und aus westlicher Richtung zufließender Bach) bleiben von der Planung unbeeinträchtigt, Schadstoffeinträge etc. sind nicht zu erwarten.

- Derzeit mögliche Stoffeinträge aus landwirtschaftlicher Nutzung z.B. durch Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln entfallen bei Umsetzung des Vorhabens im Planungsgebiet.
- Mit Festsetzungen/Hinweisen nachfolgender Planungen auf Bebauungsplanebene zum Umgang mit nicht verunreinigtem Niederschlagswasser (z.B. sickerfähige Beläge), Festsetzung eines geringen Versiegelungsgrades bzw. Festsetzungen zur Minimierung der Bodeneingriffe soll die natürliche Ertragsfunktion und Sickerfähigkeit des Bodens, so weit möglich, erhalten werden. Die Grundwasserneubildung sowie Filterfunktion des Bodens werden dadurch in geringerem Ausmaß reduziert.
- Auf Bebauungsplanebene sind Festsetzungen zur getrennten Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser zu treffen.
- In den Grundwasserkörper soll nach derzeitigem Kenntnisstand nicht eingegriffen werden.
- Die Verdunstung (Evaporation) soll durch den Erhalt und Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen verbessert werden.

Prognose:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingt</b>	<b>Anlagenbedingt</b>	<b>Betriebsbedingt</b>	<b>Zusammenfassung</b>
<b>Wasser</b>	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering

#### 2.2.2.6 Schutzgut Klima/Luft

Bestand:

Dem ABSP zufolge liegt der Landkreis im Klimabezirk "Niederbayerisches Hügelland", der durch ein mild kontinentales Klima mit im Vergleich zu den Winterniederschlägen ergiebigeren Sommerregen und besonders hohen Temperaturdifferenzen zwischen kältestem und wärmstem Monat gekennzeichnet ist. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7-8 °C und die jährlichen Niederschläge liegen südlich der Rott bei ca. 850 mm. Bei den Niederschlägen macht sich der Einfluss der Alpen bemerkbar der aufgrund der Staubbildungen am Alpenrand bei Strömungen aus nördlichen Richtungen zu relativ hohen Niederschlägen und zu lang anhaltenden Dauerregen führt. Grünlandgenutzte Talmulden sind durch erhöhte Spät- und Frühfrostgefahr gekennzeichnet.

Das Planungsgebiet hat aufgrund seiner Ortsrandlage, der Siedlungsstruktur und Topographie eine günstige Durchlüftungssituation. Das Planungsgebiet liegt in nach Süden bzw. Südosten exponierter Hanglage. Die landwirtschaftlichen Flächen sowie Gehölze leisten einen Beitrag zur Klimaregulierung (Kaltluft- bzw. Frischluftentstehung).

Bewertung / Planung:

- Es ist von erhöhten Emissionsbelastungen und Staubentwicklung baubedingter Art, durch Baustellenfahrzeuge während Bauphasen auszugehen.
- Der Reduzierung landwirtschaftlicher Emissionen steht die Erhöhung des Verkehrsaufkommens (Anwohner, Anlieger, Liefer- und Entsorgungsverkehr, Arbeitnehmer und Kundschaft/Besucher im Mischgebiet) gegenüber.
- Weitere Emissionen sind ggf. durch sich ansiedelnde Gewerbebetriebe im Mischgebiet zu erwarten.
- Zur Vermeidung höherer Hitze- und Staubentwicklung sollen Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern erfolgen.

- Zum Erhalt des Mikroklimas sollen bei nachfolgenden Planungen die Gebäudestellung und Pflanzungen beitragen. Luftaustauschbahnen (Nordsüd- und Westostdurchlässigkeit) innerhalb des Planungsgebietes (Luftfeuchtigkeit, Staub, Temperatur) sollen erhalten bleiben.

Prognose:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingt</b>	<b>Anlagenbedingt</b>	<b>Betriebsbedingt</b>	<b>Zusammenfassung</b>
<b>Klima/Luft</b>	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

### 2.2.2.7 Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild

Bestand:

Das Planungsgebiet nimmt aufgrund seiner Lage (Ortsrandlage), Topographie (Hanglage) und umgebender Bebauung eine mittlere Funktion für das Landschaftsbild ein. Von Süden und Osten ist die Sicht eingeschränkt durch bestehende Siedlungsflächen, von Westen durch das bestehende Gehölzbiotop.

Bewertung / Planung:

- Durch die Planung geht unbebaute Landschaft verloren und es findet ein Eingriff in das Landschaftsbild statt, der durch die Grünordnung und Gebäudetypologie / -stellung minimiert und ausgeglichen werden muss. Die erforderlichen Maßnahmen werden in den nachfolgenden Planungen festgelegt, bzw. im Bebauungsplan „Kronwinkel I“ (derzeit in Aufstellung im Parallelverfahren).
- Mit der Anbindung an die bestehenden Siedlungsbereiche nordöstlich und südwestlich bzw. westlich des Planungsgebietes sowie an die bestehende Erschließungsstraße erfolgt ein behutsamer Eingriff.
- Mit Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude auf Bebauungsplanebene sollen Eingriffe in die Topographie minimiert werden. Das Landschaftsrelief soll erhalten bleiben.
- Die auf Bebauungsplanebene festgesetzten Baufenster und die großzügigen Grünflächen sollen die Durchlässigkeit des Gebietes sichern.
- Die Planung soll durch kompakte Bauweise und günstige Erschließung einen unnötigen Flächenverbrauch an anderer Stelle verhindern und dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Rechnung tragen.
- Neupflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Flächen und zum planungsrechtlichen Außenbereich sollen die Einbindung des Wohngebiets und Mischgebiets in die Landschaft sichern.

Prognose:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingt</b>	<b>Anlagenbedingt</b>	<b>Betriebsbedingt</b>	<b>Zusammenfassung</b>
<b>Landschaftsbild</b>	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

### 2.2.2.8 Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter

Bestand:

Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt, da nicht vorhanden, siehe auch unter Kapitel 2.1.1.4.



Amtlich kartierte Biotope werden im Kapitel Schutzgut Arten und Lebensräume behandelt, es liegt ein amtlich kartiertes Gehölzbiotop am südwestlichen Rand des Planungsgebiets.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Festgesetzten Überschwemmungsgebieten am Geratskirchener Bach. Im direkten oder benachbarten Umfeld des Planungsgebiets liegen gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas weder Boden- noch Baudenkmäler vor. Etwa 150m entfernt südlich des Vorhabens, bei der sogenannten „Schlüsselwiese“, befindet sich gemäß dem Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege das Bodendenkmal D-2-7642-0013 (Wasserburgstall des Mittelalters und der frühen Neuzeit, („Schloss Hirschhorn“). In einer Entfernung von mehr als 250m östlich des Planungsgebietes liegt der Kirchenberg mit Pfarrkirche, zugehörigen Wirtschaftsgebäude und einem verzeichneten Bodendenkmal mit mittelalterlichen und neuzeitlichen Befunden beim Friedhof.

Bewertung / Planung:

- Durch die Nähe zum Geratskirchener Bach und Seitenbächen sowie dem genannten Bach südwestlich des Vorhabens wird besonderes Augenmerk auf das Schutzgut Wasser gelegt, Maßnahmen siehe unter Kapitel Schutzgut Wasser.
- Keine Bau- und Bodendenkmäler im unmittelbarem Wirkraum der Planung. Es bestehen Sichtbeziehungen vom Planungsgebiet zum Kirchberg mit seinen Baudenkmälern. Durch das bereits bestehende Wohngebiet (WA West) und umgebende Siedlungsflächen ergibt sich durch die neue Planung keine maßgebliche Veränderung im Erscheinungsbild. Die vorgesehenen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern binden die geplanten Bebauungen in die Umgebung ein.
- Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Prognose:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingt</b>	<b>Anlagenbedingt</b>	<b>Betriebsbedingt</b>	<b>Zusammenfassung</b>
<b>Schutzgebiete/ Kultur- und Sachgüter</b>	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering

### 2.2.2.9 Wechselwirkungen

Durch die Planung erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser) und in das Landschaftsbild. Auswirkungen auf Boden und Wasser z.B. durch Versiegelung und Überbauung betreffen i.d.R. auch die vorhandenen Arten mit den entsprechenden Lebensräumen. Eine Zunahme von Verkehr und Lärmbelastungen betreffen den Menschen ebenso wie lärm-, immissions- oder störungsempfindliche Arten. Eine Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung kann je nach erfolgter Bewirtschaftungsweise eine Abnahme von Stoffeinträgen (z.B. verursacht durch Düngemittel) in Boden und Wasser bewirken, was gleichzeitig einen positiven Effekt auf zuvor betroffene Gewässer bzw. Grundwasser (Schutzgut Wasser, Schutzgut Arten und Lebensräume) durch eine Minderung der stofflichen Belastung bewirkt. Gleichzeitig gehen landwirtschaftliche Nutzflächen sowie unbebaute Flächen verloren. Als Wechselwirkungen sind auch die vorzunehmenden Maßnahmen der Grünordnung zu nennen. Nur bei fachgerechter Anlage und Pflege der Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen ist die Einbindung des Wohn- und Mischgebiets in die Landschaft bzw. der naturschutzrechtlich geforderte Ausgleich gegeben.

Weitere Wechselwirkungen im Sinne von Beeinträchtigungen, die nicht bereits in Bezug auf die Schutzgüter beschrieben wurden, sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Eine detaillierte

Betrachtung und Festlegung von konkreten Gestaltungs-, Schutz-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Zuge der nachfolgenden Planungen sowie im Bebauungsplan „Kronwinkel I“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird.

### 2.2.3 Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB

Im Folgenden wird auf die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf sonstige Umweltbelange gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eingegangen. Zur Vermeidung von Überschneidungen und Wiederholungen wird auf die bereits betrachteten Schutzgüter bzw. Inhalte an dieser Stelle nicht erneut eingegangen, es werden nur noch nicht in der vorliegenden Unterlage enthaltene Punkte aufgeführt.

Die sonstigen zu berücksichtigenden Belange des §1 Abs. 6 BauGB werden unter Kap. 1.7 behandelt. Auch hier wird teilweise zur Vermeidung von inhaltlichen Überschneidungen und im Interesse eines „schlanken“ Umweltberichts mit Verweisen gearbeitet.

Noch nicht an anderer Stelle der vorliegenden Unterlage bearbeitete sonstige Umweltauswirkungen der Planung auf Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB:

- Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern  
→ wird auf Bebauungsplanebene behandelt
- Nutzung von erneuerbaren Energien/sparsame und effiziente Nutzung von Energien  
→ wird auf Bebauungsplanebene behandelt
- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete  
→ nicht relevant da keine Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten, daher keine negativen Auswirkungen möglich
- Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen  
→ wird auf Bebauungsplanebene behandelt

### 2.2.4 Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung)

Nach Prüfung der Umweltauswirkungen auf die Umweltbelange und Schutzgüter gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und §2 Abs. 1 UVPG verbleibt die Prüfung der Planung hinsichtlich der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (vgl. Anlage 1 Abs. 2b. lit. ff) BauGB).

Derzeit sind der Gemeinde keine Vorhaben in benachbarten Plangebieten bekannt, welche eine Kumulierung solcher Auswirkungen verursachen könnten:

## **2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung**

### 2.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie deren Bewertung.  
Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d.h. die Flächen werden weiter genutzt wie bisher. Die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild würden in diesem Gebiet unterbleiben. Der Bedarf an Wohn- und Mischgebietsflächen müsste an anderer Stelle gedeckt werden. Im Rücknahmebereich hingegen könnten die Flächen entsprechend bebaut werden, hier finde Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild statt.

### 2.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Fläche entsprechend der auf Bebauungsplanebene getroffenen Festsetzungen genutzt. Eine ökologische Verbesserung wird sich erst nach Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen und Entwicklung der Ausgleichsfläche einstellen. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Im Rücknahmebereich führt die Planung dazu, dass sie weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird und nicht wie bisher vorgesehen bebaut wird. Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild unterbleiben hier.

## **2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich**

### 2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden in der vorliegenden Unterlage im **Kapitel 2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung** beschrieben. In den nachfolgenden Planungen bzw. im Umweltbericht Kapitel 1.4.1 Bebauungsplan „Kronwinkel I“ sollen diese weiter konkretisiert werden.

### 2.4.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Die hierfür erforderlichen Erdbewegungen und Eingriffe in das Bodengefüge müssen an anderer Stelle ausgeglichen werden.

Durch die Anlage von Ausgleichsflächen sollen die unvermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung und die weiteren Beeinträchtigungen der Schutzgüter zusätzlich verringert werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden in nachfolgenden Planungen sowie im Bebauungsplan „Kronwinkel I“ festgelegt und sollen neuen Lebensraum für die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten schaffen und gleichzeitig die Auswirkungen auf Mensch, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter minimieren.

### 2.4.3 Eingriffsregelung

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des

Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach den Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt. Durch den Eingriff entsteht ein Ausgleichsbedarf, welcher innerhalb des Vorhabensbereiches minimiert und außerhalb des Vorhabenbereiches auf Flächen des gemeindlichen Ökokontos „Am Grasenseer Bach“ geleistet wird.

Die Eingriffsermittlung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Planungen sowie dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Kronwinkel I“. Hierzu werden die konkreten Eingriffe herangezogen und im Umweltbericht bilanziert.

#### 2.4.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl

Siehe nachfolgende Planungen bzw. Umweltbericht Bebauungsplan „Kronwinkel I“

#### 2.4.3.2 Ausgleichsfläche

Beim Planungsgebiet handelt es sich überwiegend um intensiv genutztes Ackerland, Intensivgrünland und einen strukturarmen Garten. Die Kompensationsfaktoren sind entsprechend dem Leitfaden auf Bebauungsplanebene anzuwenden.

Der Kompensationsbedarf soll auf Flächen des gemeindlichen Ökokontos „Am Grasenseer Bach“ geleistet werden.

Siehe nachfolgende Planungen bzw. Umweltbericht Bebauungsplan „Kronwinkel I“

#### 2.4.3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Siehe nachfolgende Planungen bzw. Umweltbericht Bebauungsplan „Kronwinkel I“

## 2.5 Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring

### 2.5.1 Standortwahl

Die Marktgemeinde hat im Vorfeld der Planung Standorte bzw. Varianten für eine mögliche Erweiterung der Bebauung eruiert. Potentielle Bauflächen im Innenbereich bzw. „Ortskernnähe“ stehen der Gemeinde aufgrund der örtlichen Besitzverhältnisse und eingeschränkten Erwerbsmöglichkeiten seit Jahren nicht zur Verfügung (siehe auch unter Begründung zum Bebauungsplan „Kronwinkel I“, Kapitel 1.3.3 Begründung der Notwendigkeit der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen).

Die Gemeinde erachtet den Standort des geplanten Wohngebiets und Mischgebietes für die Umwelt als den verträglichsten Standort (ungeachtet der sonstigen technischen Anforderungen).

Für die Wahl des Standortes spricht außerdem:

- Verfügbarkeit der Fläche
- Technische Eignung auf Grund von Hangneigung und Exposition
- Anschluss an bestehendes Wohn- und Mischgebiet

- Anschluss an bestehende Erschließungsstraße (Gerastraße), gute Verkehrsanbindung (Kreisstraße PAN 46, Bundesstraße B 588)
- Lage außerhalb von festgesetztem Überschwemmungsgebiet
- Fehlen von naturschutzfachlich bedeutsamen Vegetations-/Lebensraumstrukturen

Eine weitere Abwägung wird im Rahmen der nachfolgenden Planungen bzw. Begründung und Umweltbericht Bebauungsplan „Kronwinkel I“ dargelegt.

#### 2.5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort für das geplante Wohngebiet und Mischgebiet von vorne herein ausgeschlossen und geeignete Flächen, entsprechend der gesetzlichen Anforderungen und Entwicklungsprogramme eruiert. Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

#### 2.5.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Nach § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden die Gemeinden zu unterrichten, sofern und soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Eine Planung der Überwachung orientiert sich an den jeweils betroffenen Schutzgütern und Wirkfaktoren. Die getroffenen Festsetzungen lassen nach derzeitigem Planungsstand keine erheblichen Umweltauswirkungen (wie Lärm, Artenschutz) erwarten.

Bei jeder baulichen Maßnahme soll die Einhaltung und Wirksamkeit der Festsetzungen und Maßnahmen der Grünordnung von der Marktgemeinde Wurmansquick und / oder dem Planfertiger überprüft werden.

## 2.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes und Mischgebietes im Ortsteil Hirschhorn erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Bauland, gleichzeitig wird Bauland zurückgenommen, um Überhangflächen zu generieren. Innerhalb des Erweiterungsbereiches liegen überwiegend landwirtschaftliche Flächen. In der vorliegenden Unterlage werden bereits Aussagen zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie zur Grünordnung getroffen die in nachfolgenden Planungen noch konkretisiert werden sollen. Der Bebauungsplan „Kronwinkel I“ wird im Parallelverfahren aufgestellt.

Es sollen neue Lebensräume geschaffen, schädigende Auswirkungen für Flora und Fauna minimiert und das Planungsgebiet durch festgesetzte Pflanzungen in die Landschaft eingebunden werden. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen sollen ausgeglichen werden. Nach derzeitigem Planungsstand werden die vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Mensch/Lärm: Ein Lärmschutzgutachten liegt derzeit nicht vor, wird ggf. (je nach Vorhaben) in nachfolgenden Planungen erforderlich.

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
<b>Fläche</b>	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Mittel
<b>Mensch / Immissionen</b>	Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
<b>Arten und Lebensräume</b>	Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Mittel
<b>Boden / Geologie</b>	Gering/Mittel	Mittel	Gering	Mittel
<b>Wasser</b>	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering
<b>Klima/Luft</b>	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
<b>Landschaftsbild</b>	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Mittel
<b>Kultur- / Sachgüter</b>	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering



.....  
Erster Bürgermeister  
Georg Thurmeier

.....  
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner  
Florian Breinl Dipl.-Ing.