

TEIL E. BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

" Gewerbegebiet und Urbanes Gebiet Hirschhorn"

MARKT WURMANNSQUICK
LANDKREIS ROTTAL-INN
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

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

Planstand: **ENTWURF** in der Fassung vom
Datum: 13.07.2023

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

1.	Begründung	3
1.1	Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung.....	3
1.2	Auswahl des Planungsgebietes	4
1.3	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen	4
1.3.1	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung.....	4
1.3.1.1	<i>Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP).....</i>	<i>4</i>
1.3.1.2	<i>Aussagen des Regionalplans</i>	<i>7</i>
1.3.1.3	<i>Weitere Fachplanungen.....</i>	<i>11</i>
1.3.1.4	<i>Verfahrensart.....</i>	<i>11</i>
1.3.2	Örtliche Rahmenbedingungen.....	12
1.3.2.1	<i>Flächennutzungsplan/Landschaftsplan</i>	<i>12</i>
1.3.2.2	<i>Umweltverträglichkeitsprüfung.....</i>	<i>13</i>
1.3.2.3	<i>Gutachten und Untersuchungen.....</i>	<i>13</i>
1.4	Angaben zum Planungsgebiet	13
1.4.1	Beschreibung.....	13
1.4.2	Räumliche Lage und Begrenzung	13
1.4.3	Verkehrsanbindung	14
1.4.4	Infrastruktur	15
1.5	Städtebauliches Konzept.....	15
1.5.1	Erschließung/Verkehrsanbindung	15
1.5.2	Versorgung/Entsorgung	15
1.5.2.1	<i>Wasserversorgung.....</i>	<i>15</i>
1.5.2.2	<i>Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung</i>	<i>15</i>
1.5.2.3	<i>Niederschlagswasser.....</i>	<i>16</i>
1.5.2.4	<i>Löschwasser.....</i>	<i>16</i>
1.5.2.5	<i>Stromversorgung</i>	<i>16</i>
1.5.2.6	<i>Abfallbeseitigung</i>	<i>16</i>
1.5.2.7	<i>Fernmeldewesen</i>	<i>16</i>
1.5.2.8	<i>Spartengespräche</i>	<i>17</i>
1.6	Städtebauliche Begründung/Entwurf	17
1.6.1	Art der baulichen Nutzung.....	18
1.6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	18
1.6.3	Bauweise und überbaubare Grundfläche	19
1.6.4	Bauliche Gestalt	19
1.6.5	Verkehrsflächen.....	20
1.6.6	Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen	20
1.6.7	Flächen und Anzahl der Stellplätze	20
1.6.8	Grünordnung	21
1.7	Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB.....	21
1.8	Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung	25
1.9	Immissionsschutz	25
1.10	Denkmalschutz	27
1.11	Artenschutz.....	27
1.12	Flächenbilanz.....	28

1. Begründung

1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung

Aufgrund des bestehenden Bedarfs an Flächen für Gewerbebetriebe beabsichtigt die Marktgemeinde Wurmansquick die Ausweisung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO und Urbanen Gebietes gem. § 6a BauNVO.

Im nordwestlichen Gemeindegebiet, im planungsrechtlichen Außenbereich, soll die derzeit im bestehenden Flächennutzungsplan ausgewiesene „Fläche für die Landwirtschaft“ in ein Gewerbegebiet (GE) sowie Urbanes Gebiet (MU) umgewandelt werden. Das bestehende Gewerbegebiet wird in die Planung integriert.

Der Gemeinderat Wurmansquick hat deshalb in der Sitzung vom 30.03.2023 die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet und Urbanes Gebiet Hirschhorn“ beschlossen.

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes ist somit die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets nördlich des Ortsteils Hirschhorn, um dem bestehenden Bedarf vor Ort gerecht zu werden. Die Planung sieht vor, dass bereits bestehende Gewerbegebiet an der Gemeindefeldstraße „Am Reiterfeld“ in Richtung Norden, Westen und Süden zu erweitern. Die Festsetzungen des vorangegangenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hirschhorn I“ werden im Zuge der vorliegenden Neuaufstellung angepasst, sofern erforderlich. Im Süden des Planungsgebiets ist zudem die Ausweisung von Urbanem Gebiet zur möglichen Ansiedelung kleiner Gewerbebetriebe vorgesehen. Dabei schließt der südliche Teil der Planung an bereits bestehende Siedlungsflächen mit gewerblicher und zum Teil Wohnnutzung bei Steinbach an. Nördlich des Planungsgebiets liegen zwei Einzelanwesen (Hofstellen) und landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland) sowie ein Graben.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (24. Flächennutzungsplanänderung). Die Änderung schließt bezüglich der Neuausweisung von Baulandflächen einen größeren Umgriff ein als die vorliegende Planung, um zu einem späteren Zeitpunkt bei Bedarf weitere Gewerbeflächen beplanen zu können. Für den vorliegenden Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt, bewertet und in einem Umweltbericht dargelegt werden.

Durch den Bebauungsplan soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung gewährleistet werden. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Marktes Wurmansquick nicht entgegen.

1.2 Auswahl des Planungsgebietes

Der vorliegende Planungsbereich wurde im Wesentlichen aus den folgenden Gründen gewählt:

- An diesem Standort stehen der Marktgemeinde 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 Gewerbegebiets und Urbanen Gebiets an bestehendes Gewerbegebiet
- Einhaltung des Trennungsgrundsatzes zwischen Wohnnutzung und Gewerbe durch Festsetzung eines Urbanen Gebietes.
- Gute Verkehrsanbindung durch die Lage an der Bundesstraße B 588.
- Lage außerhalb von sensiblen Bereichen wie Schutzgebieten, festgesetzten Überschwemmungsgebieten, Biotopen oder Vorrang-/Vorbehaltsgebieten.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

1.3.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.3.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

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.

Auszug aus dem LEP:

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(G) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
- die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie
- den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase.

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

2.2 Gebietskategorien

2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

(Z) Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. Lage und Abgrenzung ergeben sich aus Anhang 2 (Strukturkarte).

2.2.4 Vorrangprinzip

(Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und

- der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

3. Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

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

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind u.U. (s. LEP) möglich.

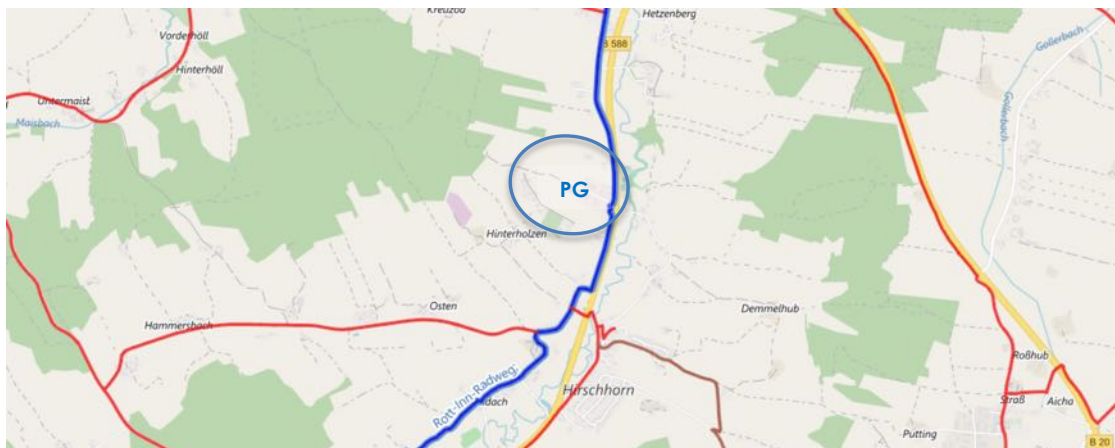
4. Verkehr

4.2 Straßeninfrastruktur

(G) Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.

4.4 Radverkehr

(G) Das Radwegnetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.



Ausschnitt des Rott-Inn-Radweges (dunkelblaue Linie) bei Hirschhorn (Quelle: <https://radservice.radlland-bayern.de>)

In diesem Abschnitt entspricht der Radweg gleichzeitig einer wenig befahrenen Erschließungsstraße.

5. Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

6. Energieversorgung

6.1.1 Sichere und effiziente Energieversorgung

(G) Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden.

6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

7.1 Natur und Landschaft

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

(G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.

(Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

7.2 Wasserwirtschaft

7.2.1 Schutz des Wassers

(G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann.

7.2.2 Schutz des Grundwassers

(G) Grundwasser soll bevorzugt der Trinkwasserversorgung dienen.

Fazit:

Im Planungsgebiet liegen keine einschränkenden Aussagen durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern vor. Das Vorhaben schließt an die bestehende Bebauung von bestehendem Gewerbegebiet (GE), landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und Siedlungsflächen mit Gewerbebetrieben an der Bundesstraße B 588 an.

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.

Teil A Überfachliche Ziele

I Leitbild

(Z 1) Die Region soll zur Sicherung der Lebensbedingungen künftiger Generationen in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig entwickelt werden. In allen Teilräumen der Region sollen möglichst gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen erhalten bzw. geschaffen werden.

(G 3) Die Sicherung der naturräumlichen Vielfalt und landschaftlichen Attraktivität sowie die Bewahrung des reichen Kulturerbes der Region sind anzustreben.

(G 6) Eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und ihren Teilräumen ist anzustreben.

II Raumstruktur

(G 1) Die bewahrende Erneuerung und Weiterentwicklung der Raumstruktur sind anzustreben. Dabei sind die Bestands- und Qualitätssicherung der bestehenden Siedlungs-, Freiraum- und Infrastruktur von besonderer Bedeutung.

(G 2) Die bevorzugte Entwicklung der östlichen, südöstlichen und westlichen Teilräume ist anzustreben. Dabei ist die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur durch Entwicklung des gewerblich-industriellen Bereichs und des Dienstleistungsbereichs, vor allem auch des öffentlichen Sektors, sowie der Anbindung an das Bundesfernstraßennetz von besonderer Bedeutung.

(G 3) Für die bevorzugte Entwicklung der von Strukturschwächen gekennzeichneten Mittelbereiche u.a. Eggenfelden ist das interkommunale Bündnis „XPer Regio“ von Bedeutung.

(G 4) Es ist anzustreben, den Raum Landshut unter Beachtung der ökologischen Erfordernisse als Wachstumsmotor der Wirtschaft, regionaler Versorgungsschwerpunkt und Standort mit kultureller Ausstrahlung zur Stärkung der gesamten Region zu sichern und weiter zu entwickeln. Für die Entwicklung der gewerblichen und Wohnsiedlungstätigkeit, die infrastrukturelle Entwicklung und die Profilierung des Wirtschaftsstandorts Landshut ist im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum Landshut eine enge Abstimmung zwischen den Gebietskörperschaften, insbesondere durch interkommunale Kooperationen, von besonderer Bedeutung.

(G 5) Eine ausgewogene Siedlungsentwicklung von Wohnen und Gewerbe unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen ist von besonderer Bedeutung. Dies ist besonders für die Zentralen Orte und die Gemeinden **entlang der Entwicklungsachsen** anzustreben.

III Zentrale Orte

(G 3.6) Es ist von besonderer Bedeutung, das Mittelzentrum Eggenfelden in seinen mittelzentralen Versorgungsfunktionen für seinen Verflechtungsbereich zu stärken.

Dabei sind insbesondere anzustreben:

- Ausbau des Dienstleistungsbereichs
- Erweiterung und Stärkung der Industriestruktur, vor allem zur Schaffung von Arbeitsplätzen für Männer
- Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel
- Verbesserung der verkehrlichen Anbindung, vor allem im öffentlichen Verkehr.

Teil B – Fachliche Ziele

I Natur und Landschaft

Die Karte „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans Landshut (13) zeigt östlich der Planung das „Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 26 – Bachtäler des Isar- Inn-Hügellandes“, dabei handelt es sich bei Hirschhorn um den Geratskirchener Bach mit seinen Begleitstrukturen. Der Bachlauf liegt in einer Entfernung von über 50m und mehr zur Planung.

(G 1.4) In landwirtschaftlich intensiv genutzten Gebieten ist die Schaffung ökologischer Ausgleichsflächen anzustreben.

(G) Natürliche und naturnahe Landschaftselemente sind als Grundlage eines regionalen Biotopverbundsystems zu erhalten und weiterzuentwickeln.

(G 1.5) Die Verringerung der Belastungen des Naturhaushaltes ist insbesondere im Raum Landshut anzustreben.

(Z 2.1.1.1) Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden folgende Gebiete ausgewiesen:

- Im Landschaftsraum Isar-Inn-Hügelland: u.a. „26 – Bachtäler des Isar- Inn-Hügellandes“

In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommen.

(G 2.2.1) In den Auenbereichen, insbesondere der Isar, des Inn, der Abens, der Großen und Kleinen Laaber, der Aitrach, der Vils und der Rott ist die Erhaltung und Vermehrung des Grünlandes anzustreben.

II Siedlungswesen

(G 1.1) Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit wie möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

(G 1.2) Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden. Neue Siedlungsflächen sollen bezüglich ihrer städtebaulichen Gestalt den besonderen Anforderungen einer regionaltypischen, flächensparenden und kompakten Bauweise entsprechen.

(G 1.4) Der Flächenverbrauch in den Gemeinden soll durch - die Revitalisierung bestehender Strukturen und - die Einrichtung eines Flächenmanagements reduziert werden.

(G 1.5) Regionale und kommunale Energiekonzepte sollen bei der Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden.

(G 2.1) Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden.

V Wirtschaft

(G 1.1) Im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen ist anzustreben, die Region Landshut als attraktiven, leistungsfähigen und innovativen Wirtschaftsraum zu stärken und zu sichern.

(G 1.2) 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.

(G1.5) 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. Vor allem die im Sog des großen Verdichtungsraumes München und des Mittelbereichs Burghausen liegenden südlichen und südöstlichen Teilräume sind durch Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur zu stärken. Unerwünschte Abwanderungen, insbesondere bei Fachkräften, und unzumutbaren Pendelentfernungen ist entgegen zu wirken.

(G 1.6) In der gesamten Region ist ein gründerfreundliches Klima anzustreben. Zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur ist vor allem von besonderer Bedeutung: - Im Mittelbereich Eggenfelden eine Ausweitung des Arbeitsplatzangebots durch eine Stärkung des gesamten Dienstleistungsbereichs und des Verarbeitenden Gewerbes.

2.2 Handwerk und Verarbeitendes Gewerbe

(G 2.2.1) Insbesondere im Bereich der Mittelzentren Dingolfing, Landau a. d. Isar und Eggenfelden ist die Weiterentwicklung eines leistungsfähigen Dienstleistungshandwerks von besonderer Bedeutung. In den südöstlichen Regionsteilen ist die Weiterentwicklung, Konsolidierung und Modernisierung des Handwerks anzustreben. Die Vorteile, die sich aus dem Tourismus ergeben, sind dabei zu nutzen.

(G 2.2.2) Zur Verfestigung der Standortbindung der Betriebe im Verarbeitenden Gewerbe sind teilräumliche Netzwerke zwischen Zulieferern, Produzenten und Abnehmern von besonderer Bedeutung.

3 Regionale Arbeitsmärkte

(G 3.3) Im regionalen Arbeitsmarkt Landshut ist vor allem die Verbesserung der beruflichen Chancen von Frauen anzustreben. In den regionalen Arbeitsmärkten Dingolfing und Landau a. d. Isar ist dem absehbaren Nachholbedarf an qualifizierten Arbeitskräften, vor allem auch im Dienstleistungsbereich, zu entsprechen und in den regionalen Arbeitsmärkten Eggenfelden, Pfarrkirchen, und Simbach a. Inn ist vor allem auf eine verstärkte Erschließung des vorhandenen Erwerbstätigenpotenzials hinzuwirken.

(G 3.4) Familiengerechte Arbeitsbedingungen, vor allem auch im strukturschwachen Raum, sind anzustreben. Dem Bedarf entsprechende Angebote zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf sind von besonderer Bedeutung.

(G 3.5) Von besonderer Bedeutung ist, dem prognostizierten, demographisch bedingten Arbeitskräftemangel durch entsprechende Anreize seitens der Betriebe und Kommunen entgegen zu wirken.

VI Energie

(G 1) Zur Sicherung einer wirtschaftlichen, sicheren, klima- und umweltfreundlichen Energieversorgung soll in der Region eine nach Energieträgern diversifizierte Energieversorgung angestrebt und auf einen sparsamen und rationellen Umgang mit Energie hingewirkt werden.

VIII Wasserwirtschaft

(G 1.2) Bei einer Brauchwassernutzung ist darauf hinzuwirken, oberflächennahes Grundwasser zu erschließen. Die Nutzung des tertiären Hauptgrundwasserleiters zur Brauchwasserversorgung ist zu vermeiden.

(G 1.3) Es ist anzustreben, dass insbesondere Industrie, Gewerbe und Landwirtschaft ihren Bedarf – soweit keine Trinkwasserqualität notwendig ist – aus abflussstarken oberirdischen Gewässern, Regenwasser, durch die betriebliche Mehrfachverwendung des Wassers oder im Ausnahmefall auch aus oberflächennahem Grundwasser decken. Ebenso kann zur Bewässerung öffentlicher Flächen oder für die Gartenbewässerung und der Toilettenspülung in Privathaushalten Regenwasser verwendet werden.

(G 2.4) Einer möglichen Grundwasserbelastung durch die Landwirtschaft soll entgegengewirkt werden.

(Z 2.5) Die Wärmebelastung der Gewässer, insbesondere der Isar, ist so zu begrenzen, dass ihre Funktion als ökologisch intakter Lebensraum erhalten bleibt.

(Z) In den Einzugsgebieten der Vils (insbesondere oberhalb des Vilstalsees) und der Rott (insbesondere oberhalb des Rottauensees) ist flächenhaft auf die Verminderung der Boden- und Nährstoffeinträge in die Gewässer hinzuwirken.

(G 3.1) Es ist darauf hinzuwirken, die flussbegleitenden Auen, die der Hochwasserrückhaltung, der Grundwasserneubildung, dem Naturhaushalt und dem Klimaschutz dienen, zu erhalten oder soweit möglich, neu zu schaffen.

(G 4.2) Es soll auf eine weitgehend getrennte Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser und auf die Versickerung von Niederschlagswasser hingewirkt werden.

Fazit:

Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets und Planung des Urbanen Gebiets erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Bauland für Gewerbebetriebe. Es liegen keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasser, Bodenschätze und Landschaft, keine Regionalen Grünzüge sowie kein Trenngrün innerhalb des Planungsgebiets vor. Östlich der Planung sowie der Bundesstraße B 588, außerhalb der Planung, befindet sich das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet „26 – Bachtäler des Isar-Inn-Hügellandes“.

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 (Florenkerengebiete) 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

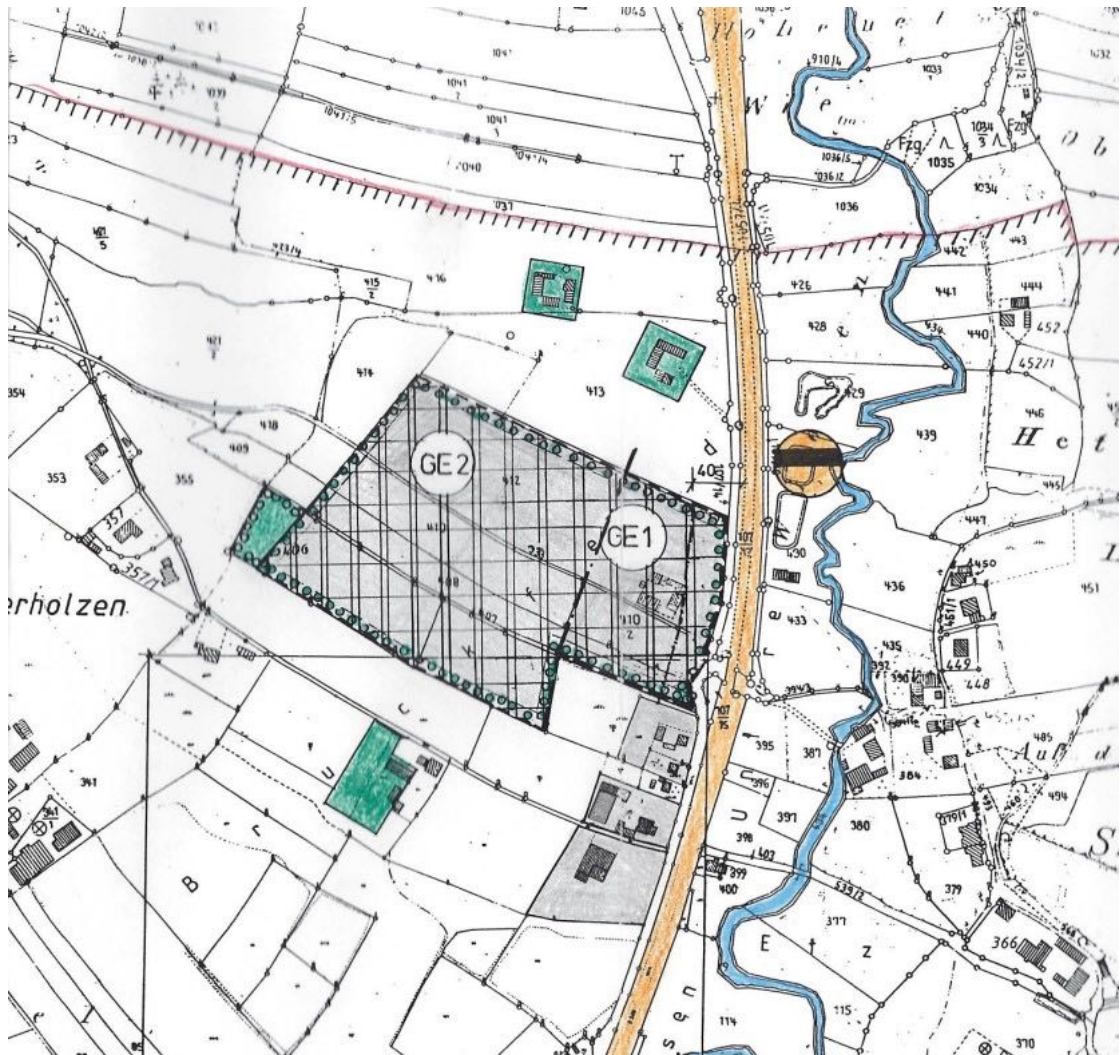
Der Geltungsbereich des Planungsgebiets ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Markts Wurmansquick als „Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke“ bzw. „Gewerbebetriebe Bestand“ ausgewiesen. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist daher nur mit dessen Änderung nach §8 Abs. 3 BauGB möglich. Bei

der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Neuaufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet und Urbanes Gebiet Hirschhorn“

Hierzu wird derzeit im Parallelverfahren die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen

1.3.2.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan



Im genehmigten Flächennutzungsplan sind die Flächen im Geltungsbereich als überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ausgewiesen. Es sind Landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich sowie eine ehemalige landwirtschaftliche Nebenerwerbstele nördlich bzw. südlich des dargestellten (bereits bestehenden) Gewerbegebiets (GE1 und GE2 § 8 BauNVO) verzeichnet. An den Außengrenzen des Gewerbegebiets sowie westlich davon ist eine Bepflanzung abgebildet. Zudem sind Gewerbetriebe (Bestand) westlich der der Bundesstraße 588 bzw. südlich des bestehenden Gewerbegebiets dargestellt. Östlich der Bundesstraße 588, westlich des Geratskirchener Bachs, ist die Kläranlage verzeichnet. Die parallel durchgeführte

24. Flächennutzungsplanänderung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den im Parallelverfahren neu aufgestellten Bebauungsplan „Gewerbegebiet und Urbanes Gebiet Hirschhorn“.

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 in der Unterlage Umweltbericht Bebauungsplan „Gewerbegebiet und Urbanes Gebiet Hirschhorn“.

1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen

Der Planung liegen folgende Gutachten zugrunde:

- 1) Immissionsgutachten der IB Hooek und Partner mit Berichtsnummer WMQ-6433-01 / 6433-01_E01 vom 31.03.2023
- 2) Bodengutachten IFB Eigenschenk Bericht 2022-2132 vom 30.11.2022

1.4 Angaben zum Planungsgebiet

1.4.1 Beschreibung

Der Markt Wurmanssquick liegt im niederbayerischen Landkreis Rottal-Inn und gehört der Region Landshut an. Naturräumlich ist Wurmanssquick dem Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn zugeordnet. Wurmanssquick 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 des Vorhabens umfasst die geplante Erweiterung von Gewerbegebiet, die Planung von Urbanem Gebiet sowie das bereits bestehende Gewerbegebiet und liegt westlich der Bundesstraße B 588. Der Geratskirchener Bach liegt östlich der genannten Bundesstraße. Es sind keine Schutzgebiete oder sonstige besonders schutzwürdige Bereiche innerhalb bzw. in der näheren Umgebung des Planungsgebiets ausgewiesen. Ein gemäß den Daten des Landesamtes für Denkmalpflege verzeichnetes Bodendenkmal liegt an der südwestlichen Grenze, außerhalb des Planungsgebietes, auf einer angrenzenden Fläche.

1.4.2 Räumliche Lage und Begrenzung

Das Planungsgebiet liegt nördlich des Ortsteils Hirschhorn umfasst den Umgriff des bereits ausgewiesenen Gewerbegebiets und schließt von Norden, Süden und Westen daran an. Östlich davon liegt die Bundesstraße B 588, davon wiederum östlich der Geratskirchener Bach mit seinen begleitenden typischen Lebensraumkomplexen. Im Anschluss an das neu geplante

Gewerbegebiet befinden sich bereits bestehende Siedlungsstrukturen sowohl mit gewerblicher Nutzung als auch mit Wohnnutzung. Folgende Flurnummern 89, 89/2, 89/3, 89/4, 89/5, 89/6, 403 (TF), 404 (TF), 404/5, 405/3, 107/14 (TF) 107/15 (TF), 408, 408/3, 408/4, 408/6, 410, 410/2, 410/6, 410/7, 410/9, 410/10, 410/11, 410/12, 410/13, 333(TF), 412, 412/3, 412/4, 412/6, 412/7, 412/9, 412/10, 412/11, 412/12, 412/13, 412/14, 412/15, 412/16, 412/17, 412/24, 412/23, 413 und 414 , Gemarkung Hirschhorn, sind von der Planung betroffen. Wurmansquick liegt im Landkreis Rottal-Inn an der südlichen Grenze von Niederbayern.

Das Planungsgebiet mit den genannten Flurnummern schließt eine Fläche von 12,8 ha (davon 5,5 ha bestehendes Gewerbegebiet „ Gewerbegebiet Hirschhorn I“) ein und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Siedlung (Hofstellen) und landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland) sowie einen Graben (wassersensibler Bereich),
- im Westen durch bestehenden Wirtschaftsweg, landwirtschaftliche Flächen (Grünland, Acker) und Siedlung (Wohn- und Gewerbenutzung),
- im Nordosten durch den bestehenden Rott-Inn-Radweg/ bzw. die Erschließungsstraße und die hier parallel verlaufende Bundesstraße B 588,
- im Südosten durch bestehende Siedlungsflächen mit Gewerbe- und Wohnnutzung,
- im Süden durch einen Graben (wassersensibler Bereich) und dahinter liegende landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Grünland).



Luftbildausschnitt beim Planungsgebiet (PG) aus FIS-Natur Online des LfU, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

1.4.3 Verkehrsanbindung

Das Gewerbegebiet „Am Reiterfeld“ bei Hirschhorn liegt direkt an der Bundesstraße B 588 ca. 3km südlich von Eggenfelden und ca. 3km nordöstlich von Mitterskirchen. Die nächstgelegene Bahnstation an der Bahnstrecke Passau-Mühldorf befindet sich in Eggenfelden. Wurmansquick liegt etwa 2,5km in südöstlicher Richtung und ist über die Bundesstraße B 588

(Richtung Mitterskirchen) und anschließend die Simbacher Straße oder über die Bundesstraße B 588 (Richtung Eggenfelden) und anschließend die Bundesstraße B 20 erreichbar.

Das Planungsgebiet schließt neben den neu beplanten Flächen das bereits bestehende Gewerbegebiet mit ein und bindet an die dort bereits bestehende Erschließungsstraße „Am Reiterfeld“ an, welche den Rott-Inn-Radweg bzw. die wenig befahrene Erschließungsstraße quert und direkt an die Bundesstraße B 588 anschließt. Weiter südlich befindet sich eine Erschließungsstraße, welche die bereits bestehende Siedlungsflächen, Ortsteil Steinbach, anbindet.

1.4.4 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 des Planungsgebietes (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 Städtebauliches Konzept

1.5.1 Erschließung/Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes erfolgt über die bestehende Gemeindestraße „Am Reiterfeld“ sowie über die südlich gelegene Erschließungsstraße. Es soll ein Ringschluss im nördlichen Bereich geschaffen werden. Der südliche Bereich soll ebenfalls langfristig als Ringstraße ausgebaut werden.

1.5.2 Versorgung/Entsorgung

1.5.2.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Trinkwasserversorgung der Gemeinde angeschlossen.

1.5.2.2 Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser und Dachflächenwasser wird über ein neugeplantes Trennsystem entsorgt. Das Schmutzwasser wird über gemeindliche Schmutzwasserkanäle der östlich gelegenen Kläranlage zugeleitet.

1.5.2.3 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse nur gedrosselt dem Geratskirchener Bach zugeführt werden. Für den bebauten Bereich besteht ein Regenrückhaltebecken im östlichen Bereich. Für die noch unbebauten Bereiche sind Regenrückhaltebecken auf den geplanten Gewerbeflächen geplant. Als Vorfluter sollen die vorhandenen Gräben dienen. Von dort wird das Niederschlagswasser zur Gera abgeleitet.

Der Drosselabfluss muss dabei so ausgelegt werden, dass insgesamt kein größerer Regenwasserabfluss entsteht als bisher von den landwirtschaftlichen Flächen. Der rechnerische Abfluss der landwirtschaftlichen Flächen (bei einer Bemessungsregenspende von 124 l/s*ha) beträgt pro Hektar 12,4 l/s. D.h. der Drosselabfluss ist im B-Plan auf eben diese 12,4 l/s (mit einer geregelten Drossel) festzusetzen. Bei einer GRZ von 0,8 beträgt das Volumen der Regenrückhaltung (bei $Q_{dr} = 12,4 \text{ l/s}$) 233 m³ pro ha Grundstücksfläche. Bei einer GRZ von 0,7 ergeben sich 193 m³ Rückhaltevolumen pro ha.

Neben der Quantität ist auch auf die Qualität des Regenwassers zu achten, d.h. eine geeignete Reinigung (abhängig von der Nutzung der Flächen) ist ebenfalls vorzusehen.

1.5.2.4 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung (Grundschatz) wird über das Trinkwassernetz der Gemeinde sichergestellt. In Einzelfällen können größere Mengen erforderlich werden. Der über den Grundschatz hinausgehende Bedarf ist auf den Bauparzellen darzustellen.

1.5.2.5 Stromversorgung

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der Bayernwerke. Für sämtliche Neubauten wird die Zuleitung mittels Erdkabel ausgeführt. Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz kann der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig werden. Damit eine Beeinträchtigung der privaten Verkehrsfläche unterbleibt, sollen die Schränke unter Berücksichtigung von Sichtdreiecken so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit den Grundstücksgrenzen bzw. Zaunflucht übereinstimmt und die Anlage ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen. Die genaue Lage dieser Anlagen ergibt sich erst im Rahmen der Netzwerkprojektierung.

1.5.2.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt in Wurmansquick über den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger AWW Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn. Im Planungsgebiet können folgende Abfallarten über Tonnen bzw. Container entsorgt und regelmäßig geleert werden: Restmüll, Bioabfälle, Papier und für das Recycling-System „Grüner Punkt“ zugelassene Materialien (Gelbe Tonne). Zudem gibt es einen Wertstoffhof an der Puttinger Straße 1, Wurmansquick. Hier ist die Entsorgung von zahlreichen Abfall- bzw. Wertstoffen (Altkleider, Glas, Papier, Elektrogeräte, Metalle, Kunststoffe, Batterien u.w.).

1.5.2.7 Fernmeldewesen

Alle Kabelleitungen sind mit ausreichenden Dienstbarkeiten zu sichern. Die Verlegung kann oberirdisch und unterirdisch erfolgen. Eine rechtzeitige Koordinierung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen.

1.5.2.8 Spartengespräche

Es wird angeregt vor Baubeginn ein Spartengespräch mit den unterschiedlichen Versorgungsträgern durchzuführen (Abwasserzweckverband, Bayernwerke, Deutsche Telekom, usw.).

1.6 Städtebauliche Begründung/Entwurf

Der städtebauliche Entwurf geht von einer Erweiterung der Bebauung in Richtung Norden und Süden aus. Die neu beplanten Flächen (Erweiterung Gewerbegebiet, Planung Urbanes Gebiet) grenzen an bereits bestehendes Gewerbegebiet bzw. Siedlungsflächen und binden an bereits bestehende Erschließungsstraßen („Am Reiterfeld“ und südlich des Gewerbegebiets gelegene Erschließungsstraße) an. Das bestehende Gewerbegebiet (vorangegangene Planung) wird in die vorliegende Planung integriert und wo erforderlich angepasst.

Der Höhenunterschied im Planungsgebiet beträgt etwa 18 m.

Der städtebauliche Entwurf sieht im gewerblichen Bereich fünf Parzellen mit einer Gesamtfläche von ca. 3,4ha und sechs Parzellen im Urbanen Gebiet mit einer Fläche von 2,7ha vor. Die Flächen der vorangegangenen Planung (bestehendes Gewerbegebiet) umfassen 5,5ha.

Zur besseren Einbindung des geplanten Gewerbegebiets (Erweiterung) in die Umgebung sind hinsichtlich der Kubatur nur mittelgroße Gewerbeeinheiten vorgesehen. Die geplanten Grundstücksgrößen liegen zwischen 1.100qm und ca. 15.300qm welche für mittlere bis kleinere Gewerbebetriebe ausreichend Raum bieten. Größere Gewerbeeinheiten sind aufgrund der exponierten Lage und einer möglichen Fernwirkung nicht gewünscht.

Im Bereich des Urbanen Gebietes sind 6 Parzellen mit Grundstücksgrößen zwischen 2.480qm und ca. 6.360qm vorgesehen.

Um ein umgebungsverträgliches Baugebiet zu entwickeln soll von den größeren gewerblichen Einheiten im Norden über die etwas kleineren Einheiten im Urbanen Gebiet ein verträglicher Übergang zu angrenzenden Baustrukturen und zum planungsrechtlichen Außenbereich geschaffen werden.

Die Staffelung und Anordnung der Gebäude ergeben sich aus der Topographie und gewählten Erschließungsform, sowie dem konkreten Bedarf an Grundstücken für gewerbliche Einheiten.

Um die gewünschte Maßstäblichkeit und das dörfliche Erscheinungsbild weiter zu konkretisieren wurden differenzierte Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude und städtebaulichen Gestalt getroffen.

Die Festsetzungen von Pflanzungen/Grünflächen der vorangegangenen Planung werden im Zuge der Neuplanung angepasst und erfolgen aufgrund der Erweiterung von Gewerbegebiet sowie Planung von Urbanem Gebiet an anderer Stelle. Eine Eingrünung des Plangebietes zum planungsrechtlichen Aussenbereich erfolgt hauptsächlich in Richtung Südwesten, Norden und Nordosten (innerhalb der Baugrundstücke). Auch zu den bestehenden Siedlungen hin ist eine ortstypische Gestaltung durch die Pflanzung von Hecken und Einzelbäumen geplant.

Die Lage und Anordnung der Erschließungsstraße wurde so gewählt, dass nur geringfügige Geländeänderungen notwendig werden und eine möglichst ökonomische Erschließung mit geringem Flächenverbrauch erreicht wird. Es wurde außerdem darauf Wert gelegt, dass ein Ringschluss erfolgt. Zur Gliederung des Straßenraumes sind zusätzlich zahlreiche Baumpflanzungen auf öffentlichem Grund vorgesehen.

1.6.1 Art der baulichen Nutzung

Die beplanten Flächen werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgelegt. Durch diese Festlegung soll gewährleistet werden, dass dieser Bereich grundsätzlich der bereits vorhandenen Prägung, der gewerblichen Nutzung, vorbehalten bleibt.

Der südliche Bereich (Parzellen 6 bis 12) wird als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Damit wird ein städtebaulich sinnvoller Übergang vom Gewerbegebiet zu den angrenzenden Nutzungen gesichert, dem Trennungsgrundsatz wird hiermit entsprochen. Im Urbanen Gebiet ist sowohl Wohnnutzung als auch eine Nutzung der Flächen für Gewerbebetriebe sowie Einrichtungen sozialer, kultureller und anderer Art, welche die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, möglich.

1.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Da sich das Gewerbegebiet (GE) und das Urbane Gebiet (MU) aus städtebaulichen Gesichtspunkten hinsichtlich der Kubatur und Größe der Baukörper unterscheiden sollen und auch unterschiedliche Anforderungen an Nutzung und Größen bestehen, wurden die Festsetzungen teils differenziert für die beiden Gebiete getroffen.

Im Wesentlichen wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal zulässige Grundflächenzahl und der Angabe der maximalen talseitigen Wandhöhe, bezogen auf das vorhandene Gelände, festgelegt. Im Gewerbegebiet sind durch die höhere Grundflächenzahl und größeren Wandhöhen im Vergleich zum Urbanen Gebiet grundsätzlich größere Kubaturen möglich und gewünscht.

Im GE wurde daher eine Grundflächenzahl von **0,60** festgesetzt, welche nur durch Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Stellplätze und Zufahrten) und Nebenanlagen i.S. des § 14 (Wege, Sitzplätze, etc.) bis zu einer maximalen Grundflächenzahl **0,80** überschritten werden darf. Im MU wurde die maximal zulässige Grundflächenzahl von **0,50** festgesetzt, die mögliche Überschreitung für Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Stellplätze und Zufahrten) und Nebenanlagen i.S. des § 14 (Wege, Sitzplätze, etc.) ist nur bis zu einer maximalen Grundflächenzahl **0,70** möglich.

Ein volles Ausschöpfen der maximal zulässigen GRZ kann bedingt durch die festgesetzten Baugrenzen und/oder Topographie und erforderlichen Flächen für Regenrückhaltebecken(-einrichtungen) eingeschränkt sein.

Die Wandhöhen wurden ebenfalls differenziert. Im GE sind diese bezogen auf das vorhandene Gelände talseitig mit maximal 8,5m zulässig. Auf 20% der zulässigen Grundflächenzahl kann diese sogar bis zu 10,0m zulässig sein, wenn hier eine Büronutzung stattfindet und der Gebäudeteil durch Vor- oder Rücksprünge (min. 1,0m) deutlich vom anderen Gebäudeteil abgesetzt oder getrennt voneinander errichtet wird und mit Flachdach ausgeführt wird. Im MU sind nur talseitige Wandhöhen von 7,80m zulässig. Im GE und MU sind darüber hinaus noch technische Einrichtungen (wie z.B. Lüftungsanlagen) bis zu einer Höhe von 3,0m auf maximal 5% der Dachfläche zulässig und nur wenn sie um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand abgerückt werden. Durch die getroffenen Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude kann teilweise ein Eingraben der Gebäude erforderlich werden. In Kombination mit den zulässigen Geländeänderungen (Aufschüttung/Abgrabung) bis 2,0m kann aber eine relativ ebene Anlage der Grundstücke erfolgen.

Nebengebäude, welche auch außerhalb der Baugrenzen möglich sind wurden flächenmäßig nicht begrenzt. Deren zulässige Wandhöhe wurde mit 3,50m im Mittel, max. jedoch 4,0m talseitig, bezogen auf das geplante Gelände festgesetzt.

Die Geländeänderungen (Abgrabungen / Aufschüttungen) sind sowohl im GE als auch im

MU nur bis 1,5m zulässig, so dass die vorhandene Topographie nicht wesentlich verändert wird aber eine relative ebene Nutzung der Freiflächen möglich ist. Lediglich für Erdbecken (z.B. Regenrückhaltebecken) sind Geländeänderungen bis 2,5m zulässig. Angrenzend an Ausgleichsflächen oder in Flächen mit Pflanzbindungen sollen sowohl im GE als auch im MU keine Geländeänderungen zugelassen werden, so wird ein harmonischer Übergang zu den angrenzenden Geländeflächen erreicht. Grundsätzlich sollen mögliche Geländesprünge als Erdböschung ausgeführt werden, lediglich im Bereich der Zufahrten sind Stützmauern bis zu 1,5m zulässig. Ein Aneinandergrenzen von Aufschüttung und Abgrabung ist nicht zulässig um ein Terrassieren der Grundstücke zu vermeiden.

1.6.3 Bauweise und überbaubare Grundfläche

Um ein umgebungsverträgliches (offenes und eher kleinstrukturiertes) Gewerbegebiet bzw. Urbanes Gebiet zu schaffen teilen die Baugrenzen das Planungsgebiet in nicht zu große Segmente. Die Festlegung von Baugrenzen schafft für dieses Gewerbegebiet und Urbane Gebiet ortstypische und offene Bauweise. Innerhalb der Baufenster sind sowohl die Hauptgebäude als auch Garagen/Carports bzw. Nebengebäude unterzubringen. Lediglich kleinere Nebengebäude (i.S. einer Nebenanlage) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Darüber hinaus sind auch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze private Verkehrsflächen, nicht überdachte Terrassen, Entwässerungseinrichtungen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht in festgesetzten Grünflächen oder Flächen mit Pflanzbindungen zulässig. Weitere Überschreitungen der Baugrenzen sind für Kellerabgänge, Außentreppen und Eingangsüberdachungen möglich, jedoch nur bis zu einer Tiefe von 2,0m und wenn deren Fläche insgesamt je Bauparzelle nicht mehr als 40qm beträgt. Die Überschreitungen dürfen nicht in Flächen mit Pflanzbindungen liegen.

Die Anordnung der Baufenster entspricht grundsätzlich der bereits begonnenen bzw. in der näheren Umgebung vorhandenen städtebaulichen Struktur und sichert die Lage der gewünschten Baukörper in diesem Quartier. Im Gewerbegebiet wurden diese größer gewählt, um den gewerblichen Einheiten und Betrieben gewisse Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen.

Die Lage der offenen Stellplätze ist frei wählbar.

1.6.4 Bauliche Gestalt

Grundsätzlich sollen nur ortsbildverträgliche Gebäude entstehen welche über einen rechteckigen Grundriss zu entwickeln sind. Um dies zu erreichen wurde u.a. der First nur in Längsrichtung zugelassen, außerdem wurden negative Dacheinschnitte nicht zugelassen und Dachaufbauten wie z.B. Gauben begrenzt.

Für Hauptgebäude wurden nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung bis 20°, Pultdächer bis max. 10° und Flachdächer zugelassen. Grundsätzlich wurde im Vergleich zu anderen Gebietskategorien eine geringere Dachneigung zugelassen, damit sich aufgrund der möglichen Ausdehnung der Gebäude keine dominante Wirkung, durch voluminöse Dächer, entwickeln kann. Zusätzlich wurde auch noch die maximale Firsthöhe mit 11,5m im GE und 10,5m im MU begrenzt. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zur Nutzung solarer Energie zulässig und ausdrücklich erwünscht. Flachdächer müssen begrünt werden.

Für die Nebengebäude wurden Sattel-, Flachdächer und angepultete Dächer zugelassen. Bei Satteldächern wurden die Dachneigungen auf max. 20°, bei Pultdächern auf max. 10° begrenzt.

Die Werbeanlagen wurden aufgrund des gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbildes auf eine Maximalgröße von 6qm und Maximalanzahl von 2 Stück begrenzt, zudem sind nur dem jeweiligen Betrieb dienende Werbeanlagen zulässig. Aus Gründen des Ortsbildes, aus Rücksichtnahme auf nachbarliche Belange, zur Reduzierung möglicher Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs und aus Gründen des Artenschutzes wurden Wechselleuchtwerbungen mit z.B. blinkenden Schriftzügen oder animierte Werbungen ausgeschlossen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes sind im gesamten Baugebiet Zink-, Kupfer- oder Bleidacheindeckungen nur bis max. 50 qm zulässig.

Die Gebäudetypologien und Dachformen sind den bereits bestehenden Haustypen entlehnt.

1.6.5 **Verkehrsflächen**

Der nordwestliche Bereich des Planungsgebietes wird über eine Stichstraße mit einer Verkehrsraumbreite von 8,0m an die bestehende Ortsstraße bzw. der Wendefläche des bestehenden Gewerbegebietes aus angebunden. Der nordöstliche Bereich wird direkt an die bestehende Erschließungsstraße angebunden. Die Straßenbreite ist für die neuen Straßen mit 6,0m vorgesehen, die übrigen 2,0m sind multifunktionale Flächen die für die geplanten Baumpflanzungen aber auch als Stellplätze oder Ausweichbuchten verwendet werden können. Zur Erschließung des südlichen Bereiches soll die vorhandene Verkehrsfläche auf 6,0m aufgeweitet werden.

Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen. Die Grundstücke sind ausreichend groß, so dass jeder Betrieb ausreichend Stellplätze für Mitarbeiter, Personal und Besucher auf dem Grundstück unterbringen kann.

1.6.6 **Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen**

Die Lage von Garagen, Carports und Nebengebäude wurde verbindlich definiert, die Situierung ist nur innerhalb des Baugrenzen möglich. Stellplätze, private Verkehrsflächen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Lediglich kleinere, freistehende Nebengebäude i.S. einer Nebenanlage gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zulässige Wandhöhen siehe Punkt 1.6.2, zulässige Dachneigungen siehe Punkt 1.6.4.

1.6.7 **Flächen und Anzahl der Stellplätze**

Im Planungsgebiet wurden die Stellplätze aufgrund der differenzierten Anforderungen durch unterschiedliche Nutzungen konkret definiert. Dies sind beispielsweise 2 Stellplätze je Wohnung, 1 Stellplatz je 35qm Hauptnutzungsfläche bei Büronutzung, 1 Stellplatz je 60qm Hauptnutzungsfläche bei Handwerksbetrieben oder 1 Stellplatz je 90qm Hauptnutzungsfläche bei Lagerräumen.

Vor Garagentoren bzw. Hallentoren, die der Parknutzung dienen, ist eine Aufstellfläche von 5,0m einzuhalten. Die geforderte Aufstellfläche von 5,0 m vor den Garagen ist als Stellplatz zulässig. Die Stellplatzanlagen sind nach jedem 6. Stellplatz durch einen Baum zu gliedern.

1.6.8 **Grünordnung**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen.

Das Planungsgebiet nimmt mit seiner Lage im ortsräumlichen Verbund eine wichtige räumliche und zugleich vernetzende Stellung ein. Die Sicherung bestehender wertvoller Lebensräume und Biotopstrukturen wurde bereits bei der Standortwahl berücksichtigt. Die Fläche ist aufgrund des Fehlens dieser Lebensräume und Biotopstrukturen für die Bebauung geeignet. Die Gräben an den Grenzen des Planungsgebietes im Norden und im Süden bleiben erhalten und werden als Grünzug gestaltet. Im direkten Wirkraum befinden sich keine Biotope oder geschützte Lebensräume. Es gehen landwirtschaftliche Acker- und Grünlandflächen durch das Vorhaben verloren.

Ziel der Grünordnung ist es, eine verträgliche Einbindung der geplanten Bebauung am Ortsrand sicherzustellen und eine bessere Vernetzung über neu geschaffene Grünflächen und Einzelpflanzungen zu erreichen. Innerhalb der Grundstücke soll außerdem eine ortstypische Durchgrünung mit standortgerechten bzw. heimischen Laubbäumen und Sträuchern sichergestellt werden. Die Eingrünung zum planungsrechtlichen Außenbereich soll in dem Bereich der Gräben in Form von Gewässerbegleitgehölzen und durch die Anlage von Hecken erfolgen, um hier eine dorfgerechte und für dieses Quartier prägende Eingrünung zu erhalten. Die Art der zu pflanzenden Bäume wurde entsprechend den regionaltypischen und heimischen Vorkommen und unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes (Vogelnähr- und Nistgehölz) gewählt. Durch die definierte Lage und die Festsetzung einer Mindestanzahl von neu zu pflanzenden Bäumen wird die ortstypische Durchgrünung sichergestellt und verbessert sowie eine Vernetzung der Lebensräume innerhalb und außerhalb des Planungsumgriffs geschaffen. Diese Vernetzung ist insbesondere von Bedeutung, da das Planungsgebiet den Übergang zum Außenbereich darstellt.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen innerhalb des Planungsgebietes gleichen die nicht vermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen aus.

1.7 **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 Umweltbericht Bebauungsplan „Gewerbegebiet und Urbanes Gebiet Hirschhorn“ 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 Flächen für Gewerbebetriebe im Gemeindegebiet von Wurmansquick geschaffen. Damit wird auch der Schaffung sowie der Sicherung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben bzw. durch deren Erweiterung Rechnung getragen.

- 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 Bebauungsplan) sind keine nachteiligen Wirkungen auf Sport, Freizeit und Erholung zu erwarten.

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

Die vorliegende Planung erweitert das bestehende Gewerbegebiet und ermöglicht die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe bzw. die Vergrößerung bestehender Betriebe und nichtstörender Gewerbebetriebe im Urbanen Gebiet. Das bestehende Angebot an Gewerbeflächen, einschließlich des Potenzials an einem Ausbau der innerörtlichen, verbrauchernahen Versorgungsangebote, wird somit im Gemeindegebiet 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 Baudenkmäler innerhalb oder im nahen Umfeld der Planung. Sichtbeziehungen zu einzelnen, denkmalgeschützten Gebäuden wie Stadeln und Scheunen bei Hetzenberg und Steinbach, sowie die Katholische Pfarrkirche in Hirschhorn sind durch die Entfernung und umgebende Landschaftselemente (z.B. Gehölze) nicht vorhanden bzw. nur sehr eingeschränkt vorhanden. Zudem liegt das Bodendenkmal „D-2-7642-0014 Brandgräber der späten Bronze- und/oder Urnenfelderzeit“ an der südwestlichen Grenze, außerhalb des Planungsgebiets. Verfahrensstand: Benehmen hergestellt, nachqualifiziert. Das Landesamt für Denkmalpflege ist in die Planung miteinzubeziehen, um gegebenenfalls erforderlich Maßnahmen abzustimmen. Weitere Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb oder im nächsten Umfeld der Planung sind nicht bekannt. Weiterführende Informationen bezüglich des betroffenen Bodendenkmals sind in den Kapiteln „Schutzgut Geologie und Boden“ und „Schutzgut Kultur- und Sachgüter“ im Umweltbericht des Bebauungsplans „Gewerbegebiet und Urbanes Gebiet Hirschhorn“ dargelegt. Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt durch die Grünordnung. Durch die Lage am Ortsrand ist eine Eingrünung an den Außengrenzen geplant. Im Bereich der Gräben an der nördlichen sowie an der südlichen Grenze des Planungsgebiets ist ein Grünzug vorgesehen. An den geplanten Erschließungsstraßen sind einzelne Gehölze (Solitär) vorgesehen.

- 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 Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet und Urbanes Gebiet Hirschhorn“.

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

Die Erweiterung des Gewerbegebietes und Urbanen Gebietes trägt dem Bedarf an Gewerbeflächen für Gewerbebetriebe 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, überwiegend ackerbaulich, zum Teil auch 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 Gewerbeflächen ist auch weiterhin mit ortsüblichem Lärm, Staub und Geruchsbelästigung durch die angrenzenden Landwirtschaftsflächen zu rechnen.

- Die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes werden bestehende Arbeitsplätze gesichert und die Schaffung neuer Arbeitsplätze ermöglicht. Von einem Ausbau profitieren sowohl Arbeitnehmer als auch ansässige Betriebe. Leben und Arbeiten in Wurmansquick wird durch ein erhöhtes Angebot an 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 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 erhöhten Verkehrsaufkommen durch eine erhöhte Anzahl von Anliegern, z.B. Arbeitnehmer, Liefer- und 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, gleichzeitig Erschließungsstraße, 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 im Markt Wurmansquick nicht vor. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die städtebauliche Entwicklung von Wurmansquick, hier Ortsteil Hirschhorn, jedoch miteinbezogen.

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

Im Norden und Süden des Planungsgebiets befinden sich Gräben (wassersensible Bereiche). In einer Entfernung von etwa 50m und mehr, östlich der Planung fließt der Geratskirchener Bach außerhalb des unmittelbaren Wirkraums der Planung. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet liegt im Bachtal, ebenfalls außerhalb der Planung. Durch den Höhenunterschied des Planungsbereichs, durch die Entfernung zum Bachtal sowie durch den vorhandenen Retentionsraum (Wiesen und Feuchtwälder in der Bachau) ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasser des Geratskirchener Bachs sehr unwahrscheinlich. Dies verdeutlichen auch Modellberechnungen von potenziellen Wassertiefen bei Hochwasser des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf, entnommen aus Daten des Geoinformationsdienstes FIS-Natur-Online. Die modellierten Überflutungstiefen bei häufigen Hochwassersituationen sowie bei 100-jährigem Hochwasser liegen außerhalb des Planungsgebietes. Die vorliegende Modellierung eines Extremhochwassers des WWA Deggendorf berührt einen kleinen Teilbereich des Grabens im Süden, jedoch außerhalb der Planung (siehe auch Kapitel Schutzgut Wasser in vorliegender Unterlage, sowie im Umweltbericht zum im Parallelverfahren geänderten Bebauungsplan).

- 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 Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde durch eine Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe erhöht wird.

- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Die Festsetzung von Grün- und Freiflächen erfolgt im Rahmen der Grünordnung der vorliegenden Planung.

1.8 Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt. Durch die baulichen Maßnahmen entsteht ein Ausgleichsbedarf (siehe Umweltbericht) welcher innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches geleistet wird.

1.9 Immissionsschutz

Nach § 1 BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessen zu berücksichtigen.

Das Planungsgebiet ist von Acker- und Grünlandflächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, von Wald, von Siedlungsflächen mit Wohnnutzung sowie gewerblicher Nutzung und von Verkehrsflächen umgeben. Dadurch treten Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen auf die im Umweltbericht beschrieben werden.

Im Rahmen der Neuaufstellung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet und Urbanes Gebiet Hirschhorn“ durch den Markt Wurmansquick wurde durch das Sachverständigenbüro "Hock & Partner Sachverständige", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 31.03.2023 ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die zur Tag- und Nachtzeit im Geltungsbereich der Planung durch die innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen zu erwarten sind. Die Geräuschentwicklung der Betriebe wurde anhand der Angaben der Betreiber zur Betriebscharakteristik in einem Lärmprognosemodell abgebildet. Im Ergebnis kommt es in einigen Bereichen des Geltungsbereichs zu Überschreitungen der jeweils anzustrebenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

Um eine Einschränkung der ansässigen Betriebe durch den Anspruch neu entstehender schutzbedürftiger Nutzungen im Plangebiet auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche auszuschließen, wird festgesetzt, dass auf den Gewerbegebietsparzellen 5, 14 und 21 keine schutzbedürftigen Nutzungen entstehen dürfen, für die zur Nachtzeit gegenüber der Tagzeit ein erhöhter Schutzanspruch besteht, also insbesondere keine Wohnnutzungen sowie Beherbergungsbetriebe. Weiterhin wird auf Parzelle 5 das Entstehen von Immissionsorten im Sinne der TA Lärm generell ausgeschlossen, da deren Schutzanspruch zur Tagzeit den Betrieb der Siebanlage der Matthias Laibinger GmbH & Co. KG auf Parzelle 13 einschränken würde.

Für die als urbanes Gebiet ausgewiesenen Parzellen 6 und 7 werden zudem Bereiche definiert, in denen ebenfalls keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm zulässig sind bzw. nur solche ohne erhöhten Schutzanspruch zur Nachtzeit (Büronutzungen). Ergänzend dazu wird in die Festsetzung aufgenommen, dass von dieser Anforderung abgesehen werden kann, wenn im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens qualifiziert nachgewiesen wird, dass beispielsweise durch lärmabgewandte Grundrissorientierung oder andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen der geltende Immissionsrichtwert der TA Lärm eingehalten wird.

Zusätzlich wurde zur langfristigen Absicherung der Verträglichkeit des Gewerbegebietes mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691:2006-12 durchgeführt, deren Ergebnisse in der Form maximal zulässiger, richtungsabhängiger Emissionskontingente auf den gewerblichen Baufeldern festgesetzt werden. Durch die Festsetzung der Emissionskontingente soll sichergestellt werden, dass die an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft jeweils anzustrebenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 – in Summenwirkung mit den Geräuscheinwirkungen der außerhalb des Plangebietes bestehenden gewerblichen Nutzungen sowie dem von der Kontingentierung ausgenommenen Betrieb der Matthias Laibinger GmbH & Co. KG – eingehalten werden können.

Die Festsetzung der Emissionskontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereichs. Sie stellt nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO eine Gliederung des Plangebietes hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen und damit nach dem als Eigenschaft im Sinne dieser Vorschrift anzusehenden "Emissionsverhalten" dar. Eine solche Gliederung kann gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO auch im Verhältnis zu einem anderen Gewerbegebiet erfolgen, wenn im Gemeindegebiet ein weiteres Gewerbegebiet ohne Emissionsbeschränkungen ausgewiesen ist.

Im Gemeindegebiet des Marktes Wurmannsquick existiert mit dem "Gewerbegebiet Nord" ein Gewerbegebiet ohne Emissionsbeschränkungen, für welches keine flächenbezogenen Schalleistungspegel bzw. Lärmkontingente festgesetzt sind, sodass dieses keinen bauplanungsrechtlichen Emissionsbeschränkungen unterliegt. Gemäß der diesbezüglichen Rechtsprechung ist daher davon auszugehen, dass sich grundsätzlich jeder nach § 8 BauNVO zulässige Betrieb dort niederlassen könnte, sodass von der Möglichkeit einer baugebietsübergreifenden Gliederung im Sinne von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO Gebrauch gemacht wird.

Somit sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

1.10 Denkmalschutz

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb der Planung. Es liegt jedoch ein im Bayerischen Denkmal-Atlas verzeichnetes Bodendenkmal („D-2-7642-0014 Brandgräber der späten Bronze- und/oder Urnenfelderzeit“) an der südwestlichen Grenze, außerhalb des vorliegenden Planungsgebiets (siehe auch Umweltbericht). Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Die Untere Denkmalschutzbehörde Rottal-Inn ist in die weitere Planung miteinzubeziehen, falls erforderlich sind entsprechende Maßnahmen abzustimmen.

Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

1.11 Artenschutz

Nach den Ergebnissen der erfolgten Bestandsaufnahme ist davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslöst.

Eine Auswertung der Artenschutzkartierung zeigt Sichtungen zahlreicher, wertgebender und zum Teil gefährdeter Tier- und Pflanzenarten am Geratskirchener Bach (Sichtungen verschiedener, wertgebender Fischarten und Libellen in diesem Bachabschnitt zwischen den Jahren 1983 und 2004, Nachweis des Fischotters an der Gerabrücke im Norden von Hirschhorn im Jahr 2014) sowie in Siedlungsgebieten (z.B. Eisvogel, Biber und Rauchschnalbe bei Enddach im Jahr 2014, verschiedene Fledermausarten in Hirschhorn 1996 und 1997, bei Hetzenberg 1997) im weiteren Umfeld der Planung. Artennachweise geschützter Tier- und Pflanzenarten, im nahen und im unmittelbaren Wirkraum des Planungsgebiets, sind nicht bekannt. Von der vorliegenden Planung sind Flächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung (zum Großteil Acker) betroffen. Das Vorkommen von Bodenbrütern ist aufgrund der vorhandenen Störungen durch bestehende Siedlung, Gewerbebetriebe und Verkehrswege sowie durch die Kulissenwirkung angrenzender Bebauung (Siedlung und Gewerbe) mit hinreichender Wahrscheinlichkeit auszuschließen. Aufgrund der vorliegenden und umgebenden Landschaft mit Wäldern, Feldern, Gräben und Wiesen sowie der Nähe zum Biotopkomplex des Geratskirchener Bachs ist eine Nutzung des Planungsbereichs von diversen Fledermaus- und Vogelarten als Teilhabitat beispielsweise zur Nahrungssuche anzunehmen. Aufgrund der vorhandenen Grün- und Gehölzstrukturen auf benachbarten Flächen und in der weiteren Umgebung ist ein Ausweichen auf diese Bestände im Sinne eines Teilhabitats während der Bauphase möglich. Das Entfernen von Gehölzen hat außerhalb der Paarungs-, Brut-, und Aufzuchtzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen. Die vorgesehenen Pflanzungen von Gehölzen im Zuge der Neugestaltung der Grünflächen bieten neuen Lebensraum für die genannten Tiergruppen. Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) entbehrlich.

1.12 Flächenbilanz

<u>Räumlicher Geltungsbereich Nr.1</u>	ca.	<u>127.785 qm</u>
<u>davon Grundstücke /Bauland</u>	ca.	<u>105.090 qm</u>
<u>Verkehrsflächen öffentliche Straße</u>	ca.	<u>9.435 qm</u>
<u>Verkehrsflächen öffentlicher Pflwegeweg</u>	ca.	<u>275 qm</u>
<u>Verkehrsflächen straßenbegl. Grünflächen</u>	ca.	<u>1.085 qm</u>
<u>Öffentl. Grünflächen</u>	ca.	<u>2.710 qm</u>
<u>Sonstige Flächen</u>	ca.	<u>385 qm</u>
<u>Ausgleichsflächen (im Geltungsbereich Nr. 1)</u>	ca.	<u>8.820 qm</u>
<u>Ausgleichsflächen (im Geltungsbereich Nr. 2)</u>	ca.	<u>8.827 qm</u>
<u>Ausgleichsflächen (im Geltungsbereich Nr. 3)</u>	ca.	<u>2.036 qm</u>

F. Breinl

.....
Erster Bürgermeister
Georg Thurmeier

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