

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Schmatzhausen Süd“

Gemeinde Hohenthann
Landkreis Landshut
Regierungsbezirk Niederbayern



Begründung mit Umweltbericht (TEIL D)

Fassung vom 08.12.2020

Auftraggeber: Gemeinde Hohenthann
Rathausplatz 1
84098 Hohenthann

Planung: Büttner + Klaus Landschaftsarchitekten PartGmbH
Eschenstraße 9
84184 Untergolding

Inhaltsverzeichnis

1	RAUMODNUNG UND LANDESPLANUNG	4
2	FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN	4
3	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG	5
3.1	Lage, Größe	5
3.2	Topographische Verhältnisse	6
3.3	Bewertung der angrenzenden Bereiche	6
3.4	Grundstücksverhältnisse	6
4	PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN	6
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
4.2	Gemeinbedarf	6
4.3	Sport und Spielanlagen	6
4.4	Sondernutzungen	6
4.5	Verkehr	7
4.6	Versorgung	7
4.7	Entsorgung	7
4.8	Land- und Forstwirtschaft	8
4.9	Aufschüttungen und Abgrabungen	8
4.10	Denkmalschutz	8
4.11	Brandschutz	8
4.12	Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen	9
5	STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG	10
5.1	Vorbemerkung	10
5.2	Anlass der Planung	10
5.3	Planungsziele	10
5.4	Lösung der Planungsaufgabe	10
5.5	Inhalt des Bebauungsplanes	11
6.	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	11
6.1	Bewertung der Schutzgüter und Vegetationstypen mit Einordnung in Bestandskategorien	11

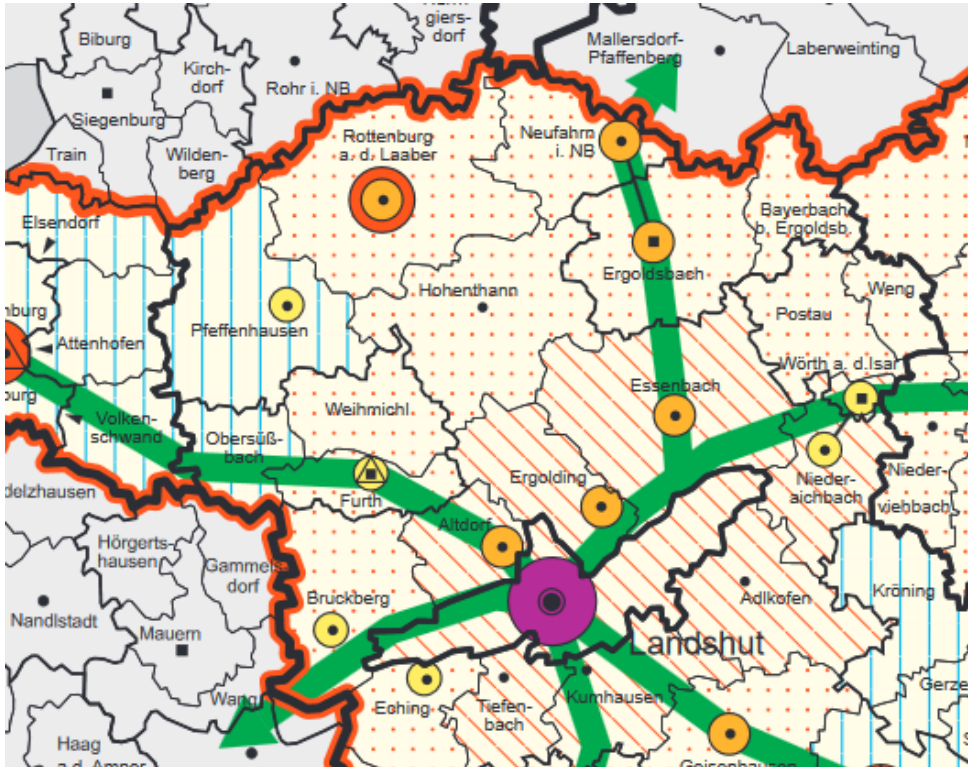
6.2	Ermittlung der Bestandskategorie und der Kompensationsfaktoren	12
6.3	Festlegung der Kompensationsfaktoren	12
6.4	Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen	13

Anlagen: UMWELTBERICHT

1 RAUMODNUNG UND LANDESPLANUNG

Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schmatzhausen Süd“ nicht bekannt.

Im Regionalplan der Region 13 vom 18. Januar 2019 liegt die Gemeinde Hohenthann mit dem Ortsteil Schmatzhausen zwischen dem Möglichen Mittelzentrum Rottenburg a. d. Laaber und dem Oberzentrum Landshut. In der Raumstruktur Karte 1, Ziele der Raumstruktur, ist die Gemeinde Hohenthann als Einheitsgemeinde ohne übergeordnete Funktionen im allgemeinen ländlichen Raum, geführt.



Regionalplan Region 13, Ausschnitt Karte 1 Raumstruktur

Über die LA 36, die LA 12 und der A 92 München – Deggendorf bzw. A 93 München – Regensburg (beide ca. 15 min) ist der Ortsteil Schmatzhausen sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz und an das Oberzentrum Landshut angeschlossen.

2 FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN

Die Hohenthann besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan, in dem der Planungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Die im Norden angrenzende Wohnbebauung ist im Flächennutzungsplan teilweise als Allgemeines Wohngebiet WA dargestellt.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird durch die 21. Deckblattänderung nach § 3 (2) und 4 (2) BauGB im Parallelverfahren aufgestellt. Die Bauleitplanung entspricht gemäß § 8 (2) BauGB dem Entwicklungsgebot nach



Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenthann

3 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

3.1 Lage, Größe

Das Planungsbereich des Bebauungsplans „Schmatzhausen Süd“ umfasst die Flurstücke 80, 81, 282 (TF), 283 (TF), 284 (TF) und 1526/9 (TF) der Gemarkung Schmatzhausen und befindet sich an der LA 12 am südlichen Ortsrand von Schmatzhausen. Die Größe des überplanten Gebietes, das im Norden direkt an ein Wohngebiet anschließt, umfasst ca. 2,18 ha.

Mit der Bauleitplanung soll ein bestehender Gewerbebetrieb planungsrechtlich abgesichert und diesem gleichzeitig ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Das vorhandene Betriebsgelände im Ortskern von Schmatzhausen wird zusammen mit einer Lagerhalle an den Ortsrand verlagert.

Des Weiteren wird die vorhandene Landwirtschaft mit Wohnbebauung südlich der LA12 zusammen mit einem weiteren Grundstück an der LA12 als Dorfgebiet festgesetzt und somit städtebaulich mit dem Ort Schmatzhausen verbunden. Durch diese Bauleitplanung wird die gewerbliche und wohnbauliche Struktur im Ortsteil Schmatzhausen zusätzlich gestärkt.

Die Größe des gesamten Planbereiches beträgt ca. 21.780m². Entsprechend dem Bedarf wird als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet sowie ein Gewerbegebiet im Bebauungsplan „Schmatzhausen Süd“ der Gemeinde Hohenthann entwickelt. Nördlich grenzen mehrere Wohnhäuser mit Gartenanlagen an das Plangebiet, die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenthann als Allgemeines Wohngebiet dargestellt sind. Östlich und westlich des Plangebietes werden die Flächen ackerbaulich bewirtschaftet, am südöstlichen Rand verläuft die kleine Laaber.



Lage des Planungsbereichs im Gemeindegebiet Hohenthann

3.2 Topographische Verhältnisse

Die überplante Fläche von ca. 2,18 ha des Bebauungsplanes umfasst ein leicht nach Südosten geneigtes Gelände sowie einen Teilbereich der ebenen Aue der kleinen Laber.

Die Geländeoberfläche befindet sich in einer Höhenlage von ca. 450 m bis ca. 455 m über NN.

3.3 Bewertung der angrenzenden Bereiche

Im Norden bindet das Planungsgebiet an das bestehende Allgemeine Wohngebiet und die geschlossene Bebauung des Ortes an. Im Osten, Süden und Norden schließen sich an die Gewerbegebiets- und Dorfgebietsflächen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Mittig von Nordost nach Südwest verläuft die LA 12 durch das Planungsgebiet.

3.4 Grundstücksverhältnisse

Die überplante Bauflächen befinden sich in Privatbesitz.

4 PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO und Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO
Für die Bebauung sind maximal 3 Vollgeschoße und eine GRZ von 0,8 zulässig.

4.2 Gemeinbedarf

Entfällt

4.3 Sport und Spielanlagen

Entfällt

4.4 Sondernutzungen

Entfällt

4.5 Verkehr

Überörtlicher Verkehr

Mit der LA 12 wird das Gewerbegebiet an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Über diese sind in kurzer Zeit die A 92 (München – Deggendorf), die A 93 (München – Regensburg) und die B15n zu erreichen.

Örtlicher Verkehr

Die Erschließung des Dorfgebiets erfolgt über die vorhandene LA12. Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt über die abzweigende Gemeindestraße in Richtung Pfeffenhausen.

Ruhender Verkehr

Auf den Stellplatzflächen sind versickerungsfähige Beläge vorgesehen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge usw.).

4.6 Versorgung

Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann vom Zweckverband der Rottenburger Gruppe mit Sitz Ritter-Hans-Ebron-Straße 2, 84056 Rottenburg/L. sichergestellt werden. Die Grundstücksanschlüsse werden vom Zweckverband erstellt und nach der gültigen Satzung abgerechnet.

Elektroversorgung

Die Versorgung des gesamten Gebietes erfolgt durch die Bayernwerk AG, Eugenbacher Straße 1, 84032 Altdorf, und ist gesichert. Die nieder-spannungsseitigen Anschlüsse der Häuser sollen mit Erdkabel erfolgen.

Gasversorgung

Entfällt

Fernwärme

Entfällt

Post- und Fernmeldeanlagen

Die Einrichtung obliegt der Deutschen Telekom AG bzw. den einzelnen Bauwerbern. Die Telekom wird an der Bebauungsplanaufstellung beteiligt. Erschließungsmaßnahmen werden mitgeteilt. Leitungen sollen möglichst unterirdisch verlegt werden.

4.7 Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Das Gewerbegebiet wird über ein Trennsystem entwässert werden. Der Abwasserabfluss erfolgt mittels einer Druckleitung zur Kläranlage Hohenthann.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über die best. Entwässerungsmulden und vorhandenen Leitungen zum Vorfluter. Auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens für die Niederschläge ist vor allem auf privaten Grundstücksflächen soweit wie möglich (Stellplätze aus Natur- bzw. Betonsteinpflaster oder Schotterrasen) zu erhalten und so eine unnötige Flächenversiegelung zu vermeiden. Angrenzend an das GE ist zu Abminderung bei Starkregenfällen ein Regenrückhaltebecken zu errichten.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch das Landratsamt Landshut und über die Gemeinde Hohenthann, und ist durch Satzung des Landkreises geregelt.

4.8 Land- und Forstwirtschaft

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Planungsgebiet im Osten, Südwesten und Nordwesten schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Zeitweise auftretende Lärm- und Geruchsemissionen im Zuge der Bewirtschaftung sind nicht auszuschließen.

4.9 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen bzw. Abgrabungen bis 1 m gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf sind auf den Grundstücken zulässig.

4.10 Denkmalschutz

Im Planungsbereich befinden sich keine kartierten Bodendenkmäler. Sollten unbekannte, nicht sichtbare Bodendenkmäler aufgefunden werden, besteht die Verpflichtung dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Auf die sonstigen Bestimmungen im Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird ebenfalls hingewiesen.

Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind von der genannten Planung nicht betroffen.

4.11 Brandschutz

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zum vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutz sind als Voraussetzung für die Zustimmung von Bauanträgen zu berücksichtigen. Sie greifen jedoch einer Stellungnahme zu den einzelnen Bauanträgen nicht vor.

Baulicher Brandschutz

1. Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und zu unterhalten, dass der Entstehung und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren durch wirksame Löscharbeiten möglich sind.

2. Jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen wie Wohnungen, Praxen, selbstständigen Betriebs- und Arbeitsstätten muss in jedem Geschoss über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege verfügen; ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppenraum). Der erste Rettungsweg muss für Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen. Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe sein oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte verfügt.

3. Für die Feuerwehr ist von öffentlichen Verkehrsflächen aus einer ausreichenden Zu- oder Durchfahrt, zu Gebäuden geringer Höhe ein ausreichender Zu- oder Durchgang, zu allen Gebäudeseiten zu schaffen, von denen aus es notwendig werden kann, Menschen zu retten.

Führt der zweite Rettungsweg über eine nur für Hubrettungsgeräte erreichbare Stelle, so sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. Zu- und Durchfahrten, Bewegungsflächen und Aufstellflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind ständig freizuhalten.

4. Die Verwendung brennbarer Baustoffe ist zulässig, soweit dieses Gesetz oder Vorschriften auf Grund dieses Gesetzes nichts Anderes bestimmen. Leichtentflammbare Baustoffe dürfen nicht verwendet werden. Dies gilt nicht für solche Baustoffe, die in Verbindung mit anderen Baustoffen nicht mehr leichtentflammbar sind.

5. Feuerbeständige Bauteile müssen in den wesentlichen Teilen aus nicht brennbaren Baustoffen bestehen; dies gilt nicht für feuerbeständige Abschlüsse von Öffnungen.

6. Bauliche Anlagen, bei denen nach Lage, Bauart oder Nutzung Blitzeinschlag leicht eintritt oder zu schweren Folgen führen kann, sind mit dauernd wirksamen Blitzschutzanlagen zu versehen.

4.12 Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen

Die Gemeinde Hohenthann möchte durch die Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen so gering wie möglich halten. Die Flächen für bauliche Nutzungen werden durch das Gewerbegebiet und das Dorfgebiet nordwestlich der LA 12 um ca. 9100 m² erweitert.

Die ausgewiesenen überbaubaren Flächen des Gewerbegebietes sind so gering wie möglich gewählt worden um noch eine sinnvolle Bebauung mit dem zu erwartenden Bedarf der Betriebserweiterungen zur ermöglichen.

Durch die Situierung an der LA 12 werden für die Gemeinde Hohenthann keine Erschließungsmaßnahmen erforderlich und somit ein Flächenbedarf für die Erschließung hinfällig.

5 STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

5.1 Vorbemerkung

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenthann ist die überplante Fläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

5.2 Anlass der Planung

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan (Satzung gemäß §10 BauGB) die Aufgabe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen (§1 BauGB). Er enthält die hierfür erforderlichen rechtsverbindlichen Festsetzungen und bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§8 Abs.1 BauGB).

Unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es geboten, einen bereits vorhandenen gewerblichen Standort weiter zu entwickeln, um insbesondere bestehenden Betrieben eine Erweiterung ermöglichen zu können. Der Bebauungsplan ist erforderlich, um den Betrieb einschließlich einer maßvollen Entwicklungsmöglichkeit zu sichern. Durch geeignete Festsetzungen können potentielle Konflikte im Zusammenhang mit der vorhandenen Wohnbebauung von vornherein vermieden bzw. zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden. Alternativstandorte für die Betriebserweiterung wurden im Vorfeld der Bauleitplanung in der Landshuter Straße bzw. der Egger Straße geprüft, allerdings aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Wohnbebauung als ungeeignet befunden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schmatzhausen Süd“ wird laut Beschluss des Gemeinderates Hohenthann aus der Sicht der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, die den örtlichen Bedarf abdecken, als erforderlich gesehen.

5.3 Planungsziele

Der Planungsbereich befindet sich an der LA 12 im Ortsteil Schmatzhausen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenthann ist der Planungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Gemeinde Hohenthann plant, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schmatzhausen Süd“, durch das Gewerbegebiet und die Erweiterung des Dorfgebietes den örtlichen Bedarf abdecken zu können. Dem Gewerbegebiet und dem Dorfgebiet schließt sich eine private Grünfläche als Ortsrandeingrünung an.

Die auszuweisenden Flächen befinden sich in direkter Nachbarschaft zu bereits bebauten Bereichen. Damit entspricht der vorliegende Entwurf dem Anbindegebot LEP-Ziel Z 3.3, wonach die Zersiedelung der Landschaft vermieden werden soll.

5.4 Lösung der Planungsaufgabe

Der vorliegende Entwurf wurde zusammen mit der Gemeinde Hohenthann aus der städtebaulichen Rahmenplanung zur Ortserweiterung entwickelt.

Das im Süden liegende Gewerbegebiet soll die Auslagerung und Erweiterung eines ortsansässigen Bauunternehmens ermöglichen. Geräuschimmissionen können somit von der Wohnbebauung im Ortskern in den Ortsrand verlagert werden. Der Bebauungsplan stellt den zukünftigen südlichen Ortsrand von Schmatzhausen dar.

5.5 Inhalt des Bebauungsplanes

Siehe auch textliche und planliche Festsetzungen nach § 9 BauGB.

Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO

Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

Flächen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 4 - 26 BauGB

Im Bebauungsplan sind festgesetzt:

- Überbaubare Flächen
- Einzelflächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Grenzen des Geltungsbereiches
- zulässige Wand- und Firsthöhen

6 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Mit dem Leitfaden (ergänzte Fassung 2003) 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung festgelegt.

Die Grundsätze des Leitfadens werden für die folgende Ausgleichsbilanzierung herangezogen.

6.1 Bewertung der Schutzgüter und Vegetationstypen mit Einordnung in Bestandskategorien

Schutzgut Arten und Lebensräume

Einstufung: Kategorie I, oberer Wert

Schutzgut Boden

Einstufung: Kategorie I, oberer Wert

Schutzgut Wasser

Einstufung: Kategorie I, oberer Wert

Schutzgut Klima und Luft

Einstufung: Kategorie I, oberer Wert

Schutzgut Landschaftsbild

Einstufung: Kategorie I, oberer Wert

6.2 Ermittlung der Bestandskategorie und der Kompensationsfaktoren

Wegen der geringen Bedeutung des Gebietes für die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Klima, Boden, Wasser, Luft und Landschaftsbild ist die landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) zuzuordnen.

Die möglichen Kompensationsfaktoren liegen bei einer hohen Eingriffsschwere (Typ A, GRZ > 0,35) in Verbindung mit Kategorie I zwischen 0,3 und 0,6.

6.3 Festlegungen der Kompensationsfaktoren unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Im Zuge der Grünordnungsplanung werden folgende Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe getroffen:

- Lockere Baum- und Strauchhecken entlang der östl. und südl. Grundstücksgrenze zur Ortsrandeingrünung
- Etablierung von Grünflächen in Randbereichen und Umwandlung von artenarm in artenreich
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Mulden zur Rückhaltung von Oberflächenwasser
- Verbot tiergruppenschädigenden Anlagen (Zaunsockel)

Intensiv gewerblich genutzte Flächen: (f) 0,60

Flächenaufteilung im Baugebiet (ohne östlichen Bestand):

1. Nettobauland (Baugrundstücke ohne priv. Grünflächen)

Gewerbegebiet: 6.052 m²

Dorfgebiet westlich: 3.056 m²

Dorfgebiet östlich: 5.137 m²

2. Grünflächen, privat

Eingrünung des Gewerbegebiets 1.495 m²

Extensives Grünland Auenbereich 3.360 m²

3. Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen 2.667 m²

Gesamter Geltungsbereich 21.767 m²

Der gesamte Bearbeitungsbereich beträgt ca. 2,18 ha.

Für die Ausgleichsflächenberechnung zu berücksichtigende Fläche:

Nettobauland ohne priv. Grünflächen und Bestandsflächen 9.108 m²

Demnach errechnet sich folgender Ausgleichsbedarf unter Betrachtung des Bestandes:

Gesamtfläche des Eingriffs (Kategorie I): $9.108 \text{ m}^2 \times (f) 0,6 =$ 5.464 m²

Ausgleichsflächen zur Kompensation des baulichen Eingriffs:

Ortsrandeingrünung auf privater Grünfläche 1.495 m²

Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 261, Gemarkung Schmatzhausen 5.960 m²

Gesamtfläche des Ausgleichs 7.455 m²

6.4 Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Schaffung von Grünzonen mit Heckenpflanzungen aus heimischen Wildgehölzen in den Randbereichen können Bereiche zum Immissionsschutz und zur Eingrünung der Bebauung an den nördlichen, westlichen und südlichen Außengrenzen des Planungsgebietes geschaffen werden.

Der weitere Ausgleich wird auf dem Flurstück Nr. 261, Gemarkung Schmatzhausen südlich von Schmatzhausen in Richtung Wehmichl durchgeführt.

Die genaue Wahl der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Landshut.

7 ANLAGE – UMWELTBERICHT

7.1 Beschreibung der Planung

7.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Ziel der Bauleitplanung ist es, die gestiegene Nachfrage von ortsansässigen Gewerbebetrieben aus Schmatzhausen nach Gewerbegrundstücken an städtebaulich geeigneter Stelle in Schmatzhausen zu decken und eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten.

Konkrete Anfragen und Ansiedlungsvorhaben bedingen eine Bauleitplanung. Der Gesamtumfang des neuen Gewerbegebiets im Süden von Schmatzhausen umfasst 2,2 ha.

7.1.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Das Ziel der Gemeinde Hohenthann ist es, zur Sicherung der weiteren, städtebaulichen Entwicklung, dem Entgegenwirken des Bevölkerungsrückgangs sowie der Stabilisierung der örtlichen Wirtschaft und Finanzkraft der Gemeinde, die Voraussetzungen für den Fortbestand des Gewerbes sowie deren Attraktivität zu stärken. Hierzu soll ortsansässigen Betrieben die Möglichkeit zur betrieblichen Erweiterung eröffnet werden.

Planungsalternativen bestanden während der Vorprüfung zur Rahmenplanung die aber nach näherer Betrachtung aufgrund von widrigen topographischen Verhältnissen wieder verworfen wurden.

Außerdem diskutiert wurden unterschiedliche Varianten der Niederschlagswasserentsorgung. Im Ergebnis wurde sich für die naturräumlich verträglichste und wirtschaftlichste Variante entschieden.

7.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

7.2.1 Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Nördlich Angrenzend befinden sich Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Dahinter setzen sich die Siedlungsflächen von Schmatzhausen direkt fort. Im östlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich, unmittelbar durch die Kreisstraße vom Gewerbegebiet getrennt, ein bestehender landwirtschaftlicher Betrieb mit Wohnhaus, Stallungen und Nebengebäuden, der zur städtebaulichen Ordnung in den Bebauungsplan eingebunden wurde. Anschließend an den landwirtschaftlichen Betrieb befindet sich der Aubbereich der kleinen Lauer. Desweiteren befinden sich die Kreisstraße LA 36, eine Gemeindeverbindungsstraße, sowie landwirtschaftliche Nutzflächen im Umfeld des Plangebiets.

Lärm- und Geruchsmissionen entstehen durch die landwirtschaftliche Hofstelle im östlichen Teil des Plangebiets, mit bestehender Schweinezucht, sowie weitere landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld, Verkehrslärm auf der Gemeindeverbindungsstraße nach Sachsenhausen und der Kreisstraße LA 36. Somit ist das Plangebiet sowie die bestehenden Nutzungen im Umfeld bereits heute immissionstechnisch vorbelastet. In unmittelbarer Nähe bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen.

Der Planungsbereich hat keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende, da bereits eine landwirtschaftliche bzw. bauliche Nutzung stattfindet. Im direkten Umfeld bestehen keine Erholungseinrichtungen.

Angaben zu Erschütterungen oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor.

7.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Zuge der vorgelagerten Rahmenplanung wurde im 2017 durch das Umweltplanungsbüro Scholz eine artenschutzrechtliche Kartierung im Geltungsbereich und den angrenzenden Flächen durchgeführt.

Dabei wurden im Geltungsbereich ein Vorkommen der Goldammer mit Brutverdacht sowie zwei Nistkästen an der bestehenden Scheune im westlichen MD kartiert. In der direkten Umgebung des Planungsgebiets wurden vom Büro Scholz Vorkommen der Feldlerche und ein Verdacht auf ein Vorkommen der Zauneidechse angegeben.



Darstellung der artenschutzrechtlichen Kartierung vom Umweltplanungsbüro Scholz

Die Flächen berühren keine geschützten Gebiete nach § 30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG. Aufgrund der intensiven Nutzung tragen die Flächen nur in geringem Maß zur lokalen Biodiversität und Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz bei.

Im Geltungsbereich sowie angrenzend befinden sich keine amtlich kartierten Biotope. Besonders beachtenswerte Pflanzen- und Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind aufgrund ihrer Verbreitung sowie der vorhandenen Biotoptypen nicht zu erwarten.

7.2.3 Schutzgut Boden

Die Flächen sind größtenteils unversiegelt und gegenwärtig als Acker genutzt.

Nach den Bodenschätzungsdaten des Onlinedienstes BayernAtlasPlus liegen Böden mit einer sehr hohen natürlichen Ertragsfähigkeit vor. Als Bodenart wird feinsandiger Schluff angegeben.

7.2.4 Schutzgut Wasser

Die Fläche befindet sich im Einzugsbereich der kleinen Laaber und in einem wassersensiblen Bereich.

Vorbelastung für das Grundwasser bestehen durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung und Straßenverkehr.

7.2.5 Schutzgut Klima/Luft

Der Geltungsbereich liegt südlich von Schmatzhausen in freier Lage an der Kreisstraße LA 36 und der nach Sachsenhausen.

Aufgrund der freien Lage in offener Flur ohne bauliche Begrenzungen handelt es sich grundsätzlich um einen gering belasteten Raum mit guten Durchlüftungsqualitäten. Durch die infrastrukturelle und landwirtschaftliche Prägung ist das Planungsgebiet dennoch als lufthygienisch gering vorbelastet zu betrachten.

Es sind keine Kalt- und Frischluftbahnen sowie Kaltluftsammlgebiete im Planungsgebiet vorhanden. Der Planungsbereich hat keine klimatische Ausgleichsfunktion für Viehhausen. Die Kaltluft fließt Richtung Osten in freie Flur zur kleinen Laaber ab.

Großflächige Frischluftentstehungsgebiete bestehen durch die zusammenhängenden Forstflächen um Schmatzhausen und den einzelnen Waldinseln zwischen den Dörfern. Frisch- und Kaltluftproduktionsgebiete für den lokalklimatischen Ausgleich sind in der Umgebung reichlich vorhanden.

Von lokaler Bedeutung sind die einzelnen und kleinflächigen Grün- und Gehölzstrukturen

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen nicht vor.

7.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Der Geltungsbereich liegt in der wenig bewegten, schwach reliefierten Verebnungen der mittleren „Donau-Isar-Hügellands“ mit einer Höhenlage von 450 bis 455 mNN.

Mittig des Geltungsbereiches verläuft die Kreisstraße LA 36, nördlich grenzt Wohnbebauung mit anschließenden Siedlungsflächen von Schmatzhausen. Umliegend grenzen Straßen- und Ackerflächen an. Durch die ausgeräumte Agrarlandschaft besteht Fernwirkung Richtung Ost, Süd, und West. Die Planungsfläche ist leicht Richtung Süd-Ost geneigt.

In Schmatzhausen selbst prägt die Kirche mit angrenzendem Friedhof sowie die Hofstellen im Ortskern das historische Ortsbild. Eine Sichtbeziehung von der Planungsfläche ist durch die Entfernung nicht gegeben.

Im weiteren Umfeld prägen die LA 36, großflächige landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Intensivgrünland ohne Strukturen), kleine Ortschaften mit ländlichem Charakter, Einzelhöfe sowie zusammenhängende Waldflächen das Landschaftsbild.

7.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb der Planungsfläche sowie im Umfeld sind keine Boden- oder Baudenkmäler kartiert.

7.3 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

7.3.1 Schutzgut Mensch

Auf das Planungsgebiet wirken die vorhandenen Emissionsquellen Kreis- und Ortsverbindungstraße sowie landwirtschaftliche Nutzungen im Umfeld zeitweise ein.

Innerhalb des Gewerbegebietes werden neben den bestehenden Geruchsimmissionen des landwirtschaftlichen Zuchtbetriebs neue Immissionen entstehen. Diese werden aber aufgrund der abgesetzten Lage zur Siedlung von Schmatzhausen und Umgriffsgröße des Gewerbegebietes als geringfügig eingestuft. Für das Plangebiet ist somit keine Lärmkontingentierung erforderlich.

Im Bebauungsplan ist zudem festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, die nachweisen können, dass an der nächstliegenden Wohnbebauung außerhalb des Gewerbegebietes im Bereich der Hopfenstraße nordwestlich der Kreisstraße, die um 6dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nicht überschritten werden. So können gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse erreicht werden.

Es ist von einer geringen Zunahme von Verkehrslärm und Immissionen im benachbarten Gebiet auszugehen.

Während der Bauzeit können zusätzliche Auswirkungen insbesondere durch Spitzenpegel, z.B. beim Rammen von Fundamenten oder bei lärmintensiven Abladevorgängen, entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind aber als temporär anzusehen und daher vertretbar. Bei länger andauernden Bautätigkeiten sollten ggf. Maßnahmen gegenüber schutzwürdigen Nutzungen in Betracht gezogen werden.

Eine wesentliche Verschlechterung der Erschließungssituation durch das geplante Gewerbegebiet ist nicht zu erwarten, da kein Durchgangsverkehr in den angrenzenden Wohngebieten entstehen wird oder landwirtschaftlich genutzte Wege (geschotterter Flurweg im Norden) überplant werden. Die Erschließung bleibt gänzlich erhalten.

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

Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die zu erwartenden baulichen Anlagen zu erwarten. Durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern an der südlichen und östlichen Grenze des Gewerbegebietes können die Auswirkungen minimiert werden.

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

7.3.2 Schutzgut Tiere/Pflanzen, Biologische Vielfalt

Durch die zukünftige Bebauung und Versiegelung werden die vorhandenen Lebensräume vollständig verändert. Ein Verlust einer landwirtschaftlichen Fläche ist unvermeidbar. Gegenüber den offenen Flächen werden überbaute und versiegelte Flächen entstehen.

Die im Jahr 2017 durch das Umweltplanungsbüro Scholz durchgeführte artenschutzrechtliche Kartierung im Geltungsbereich und den angrenzenden Flächen wurden ein Vorkommen der Goldammer mit Brutverdacht sowie zwei Nistkästen an der bestehenden Scheune im westlichen MD kartiert. In der direkten Umgebung des Planungsgebietes wurden vom Büro Scholz Vorkommen der Feldlerche und ein Verdacht auf ein Vorkommen der Zauneidechse angegeben.

Die zu erwartenden Eingriffe werden aber als vertretbar eingestuft, da der Planungsbereich im Wesentlichen nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie biologische Vielfalt aufweist (landwirtschaftliche Fläche im Anschluss an Straße) und durch die Nähe zu bestehenden Siedlungsflächen, Straßen, Feuerwehrhaus sowie die Nutzung selber bereits anthropogen beeinflusst ist.

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

Auf der Ausgleichsfläche bieten sich zur Kompensation Maßnahmen für Bodenbrüter und Zauneidechsen an, die im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde genauer festgelegt werden.

7.3.3 Schutzgut Boden

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

Die generell natürlich anstehenden sandig- schluffigen Deckschichten bieten einen guten Rückhalt, Speicherung und verzögernde Abgabe von (Schad-)Stoffen und Niederschlägen. Aufgrund der vorgefundenen bindigen Bodenschichten wurde deshalb Grund- und Schichtwasser ab ca. 0,1 m bis 2,5 m unter GOK vorgefunden. „Schichtwasserführungen können in niederschlagsstarken Jahreszeiten vor allem an Schichtgrenzen zu weniger durchlässigen Schichten nicht ausgeschlossen werden.“

Die vorgefundenen Schluffe und Tone sowie Sande besitzen unterschiedliche Versickerungsraten.

Gemäß der Bodenverhältnisse sind entsprechende geeignete Maßnahmen zur Wasserversickerung (Drosselung, Verdunstung, Ableitung in den nächsten Regenwasserkanal und Vorfluter) vorgesehen. Sofern dies im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Altlasten liegen nach aktuellem Kenntnisstand vor. Angaben zu Kampfmittelresten liegen nicht vor.

7.3.4 Schutzgut Wasser

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

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

Sofern großflächige Unterkellerungen realisiert werden, sind nachhaltige Auswirkungen auf die Grundwassersituation nicht auszuschließen. Es ist daher, aufgrund der bindigen Bodenverhältnisse mit geringer Wasserdurchlässigkeit anzuraten, die angegebenen Gründungsempfehlungen und Hinweise in der Baugrunduntersuchung zu beachten. Die Gefahr von erheblichen oder irreversiblen Auswirkungen ist nur bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik gering.

Es wird angenommen, dass die Entwässerung gem. den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz erfolgt, so dass erhebliche Auswirkungen auf Oberflächengewässer vermieden werden.

Das nicht versickerbare Niederschlagswasser wird in ein Regenrückhaltebecken in der Grünfläche an der Kreisstraße geleitet und gedrosselt. Hier erfolgt die Weiterleitung zum nächsten Vorfluter, der „Kleinen Laaber“. Im Rahmen eines wasserrechtlich notwendigen Verfahrens erfolgt die Prüfung auf mögliche Auswirkungen.

Durch Einleitung in den nächsten Vorfluter kann ein Teil des Wassers dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden.

Erhebliche Auswirkungen auf die Kleine Laaber ist durch Einhaltung der Regeln der Technik, bei Nichtannahmen von Unfallereignissen und der fachgemäßen Vorreinigung des einzuleitenden Niederschlagswassers generell nicht zu erwarten. Trotz geltender Vorschriften ist ein Eintrag von Sedimenten und Nährstoffen, vor allem bei Starkregen- oder Unfallereignissen, nicht vollständig abschließbar. Diese Tatsache spricht aber für jedes Binnengewässer und ist daher grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten.

7.3.5 Schutzgut Klima/Luft

Auswirkungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches sind durch Gewerbebetriebe grundsätzlich nicht auszuschließen. Durch den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb mit Viehhaltung ist das Gebiet bereits vorbelastet.

Als mögliche Faktoren für eine Beeinflussung der Luftqualität im Untersuchungsgebiet kommen zum einen Verkehrsemissionen und zum anderen Emissionen der Bebauung (Heizung und Abluftanlagen/Kamine) in Frage. Die Luftemissionen durch Verkehr, insbesondere NO und NO₂, werden sich durch das zukünftige Verkehrsaufkommen entsprechend erhöhen. Anlagenspezifische Emissionen einzelner Nutzer sind im gesetzlich vorgesehenen Rahmen ebenfalls möglich. Im Untersuchungsgebiet (Planungs- und Einwirkungsbereich) bestehen bisher keine Vorbelastungsmessungen der Luft.

Es gibt keine relevante Verringerung der Kaltluftproduktion, da weiterhin Kaltluftentstehungsgebiete durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen vorhanden sein werden. Bestehende Frischluftentstehungsgebiete sind von der Planung unberührt. Die Schaffung von klimafördernden Strukturen (Randeingrünung) kann die Eingriffe geringfügig minimieren.

7.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter

Die heutige Kulturlandschaft wird vom Durchschnittsbetrachter als naturnahe Gegenwart zu technisch-urban gestalteten Wohnumfeldern wahrgenommen. Erheblich störend wirken in diesen Landschaften technische Überfremdungen.

Grundsätzlich sind im weiten und nahen Umfeld Einrichtungen wie Gebäude, Straßen, Stromfreileitungen etc. bereits Bestandteil der Wahrnehmung.

Eine bauliche Entwicklung im Rahmen der zulässigen Festsetzungen des Bebauungsplans wird die vorhandene Situation abhängig vom Volumen, zulässige Dachformen und der Höhe der baulichen Anlagen erheblich beeinträchtigen. Die Wahrnehmung der noch freien Flur wird verändert.

Aufgrund der topografischen Lage ist eine Fernwirkung vor allem in Richtung Süd und West zu erwarten.

Der Übergang zur freien Landschaft kann durch die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung zur Minderung der Auswirkungen gestaltet werden.

Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften bei Auffinden von Bodendenkmälern ist von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen.

Da die Einleitung des Niederschlagswassers in die Kleine Laaber erfolgen soll, wird sich durch entsprechende Maßnahmen, wie Aufweitung, Anlage von Mulden, ein Abschnitt des Uferbereiches verändern. Im Rahmen der Maßnahmenumsetzung ist nicht nur eine ökologische Aufwertung sondern auch eine landschaftliche Aufwertung möglich. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

7.3.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkungen werden entsprechend in der Beschreibung der Schutzgüter sowie in den Umweltauswirkungen genannt. Wechselwirkungen sind vor allem zwischen den Wirkpfaden Boden-Wasser und zwischen diesen beiden Schutzgütern und dem Schutzgut Mensch möglich.

Auf die Filterfunktion des Bodens für die darunter liegenden Grundwasser- und Schichtenwasservorkommen wurde in den jeweiligen Schutzgütern bereits eingegangen. Sofern die technischen Regeln und Vorschriften eingehalten werden, ist von keinen nachhaltigen Auswirkungen auf den Wirkpfad Boden-Grundwasser auszugehen. Erhebliche Auswirkungen wäre nur bei Unfallereignissen denkbar, die Wahrscheinlichkeit ist jedoch eher gering.

Eine Wechselwirkung mit dem Schutzgut Mensch wäre nur dann gegeben, wenn Schadstoff- oder Fremdeinträge in das Grundwasser erfolgen und diese Einträge durch die Entwässerungseinrichtung zur Lohe letztendlich zur Beeinträchtigung der ökologischen Stabilität führen würden.

Eine geringe Wahrscheinlichkeit besteht für den Wirkpfad Luft-Mensch. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan sind einige Betriebe/Nutzungen ausgeschlossen worden. Sofern die angesiedelten Betriebe nach den Regeln der Technik, insbesondere nach (TA Lärm und) TA Luft betrieben werden, ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft auszugehen. Genehmigungspflichtige Betrieb nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) müssen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachweisen, dass die gesetzlichen Grenzwerte im Einwirkungsbereich durch die Anlagenemissionen nicht überschritten werden. Das maßgebliche Schutzgut für diese Grenzwerte ist jeweils „menschliche Gesundheit“, so dass bei Einhaltung der Grenzwerte eine Gesundheitsgefährdung über das bestehende Maß hinaus nicht anzunehmen ist.

7.3.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

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

Der vorhandene Bedarf an Gewerbefläche würde an anderer Stelle mittelfristig zu nicht quantifizierbaren Eingriffen führen.

7.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

7.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Es sind eine Überbauung und Versiegelung durch bauliche Anlagen und Verkehrsflächen in einem nicht unerheblichen Umfang zu erwarten.

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind festgesetzt:

- Beschränkung der zulässigen Nutzungen
- Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen, die eine übermäßige Höhenentwicklung vermeiden
- Beschränkung der zulässigen Versiegelung bei privaten Verkehrsflächen/ Stellplätzen
- Festsetzung einer westlichen Randeingrünung auf privaten Bauflächen
- Festsetzung von ortstypischen Dachformen, Dachfarben und Dachneigungen,
- Festsetzung zu Einfriedungen, Ausschluss tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen

- Ausschluss von Werbeanlagen über das Dach hinaus und Ausschluss von Blink- und Wechsellicht
- Festsetzung heimischer Pflanzenarten
- Beschränkung der max. zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen
- zeitliche und räumliche Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Nestlingszeiten, ggf. ökologische Baubegleitung

7.4.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

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

Aufgrund der zu erwartenden Bebauung und Versiegelungen sind grundsätzlich für alle Schutzgüter Auswirkungen zu erwarten.

7.5 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

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

Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der dem Planverfasser zur Verfügung gestellten Unterlagen. Zur Ermittlung der vorhandenen Lebensraumtypen erfolgt eine Luftbildauswertung mit ergänzender Bestandserhebung.

Für die weiteren Schutzgüter sind keine gesonderten Gutachten vorgesehen.

7.6 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Keine wesentlichen Schwierigkeiten; Angaben zu Dolinen, genaue Grundwasserstände oder Kampfmittelreste liegen nicht vor.

7.7 Abfallerzeugung

Angaben über mögliche Abfälle des Betriebes können noch nicht gemacht werden, es handelt sich um einen Angebotsplan.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist über das bestehende Netz möglich.

7.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Aufgrund der bindigen Böden und Entwässerungsplanung in den nächsten Vorfluter können dann negative Auswirkungen auf die angrenzenden Flurstücke eintreten, wenn keine ausreichende Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt. Aus diesem Grund ist bei den Bauanträgen ein besonderes Augenmerk auf die Entwässerungskonzeption zu legen sowie nach Starkregenereignissen der Vorortzustand zu kontrollieren.

Anlässlich der freien Lage/Ortsrandlage ist die Entwicklung der vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung. Daher sollte eine Überprüfung der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen bei der Eingabeplanung und der Bauausführung durch die Gemeindeverwaltung und das Landratsamt Landshut erfolgen. Ferner empfiehlt sich, die Entwicklung der Eingrünung in den ersten 5 - 7 Jahren im jährlichen Turnus zu überwachen, um ggf. nachzusteuern.

Die Überwachung erfolgt durch die Verwaltung der Gemeinde sowie durch die Bauaufsichtsbehörde.

7.9 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Ein grenzüberschreitender Charakter der möglichen Auswirkungen liegt nicht vor.

8 ZUSAMMENFASSUNG

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.