

PLANZEICHEN

1. Festsetzung durch Planzeichen

1.1 Art der baulichen Nutzung

GE (e) Gewerbegebiet, eingeschränkt (§8 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse maximal
Bauweise	Wandhöhe maximal
Grundflächenzahl	Dachform

1.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,53 Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier 0,53

WHmax Wandhöhe, maximal

II Zahl der Vollgeschosse

1.3 Bauweise, Baugrenzen

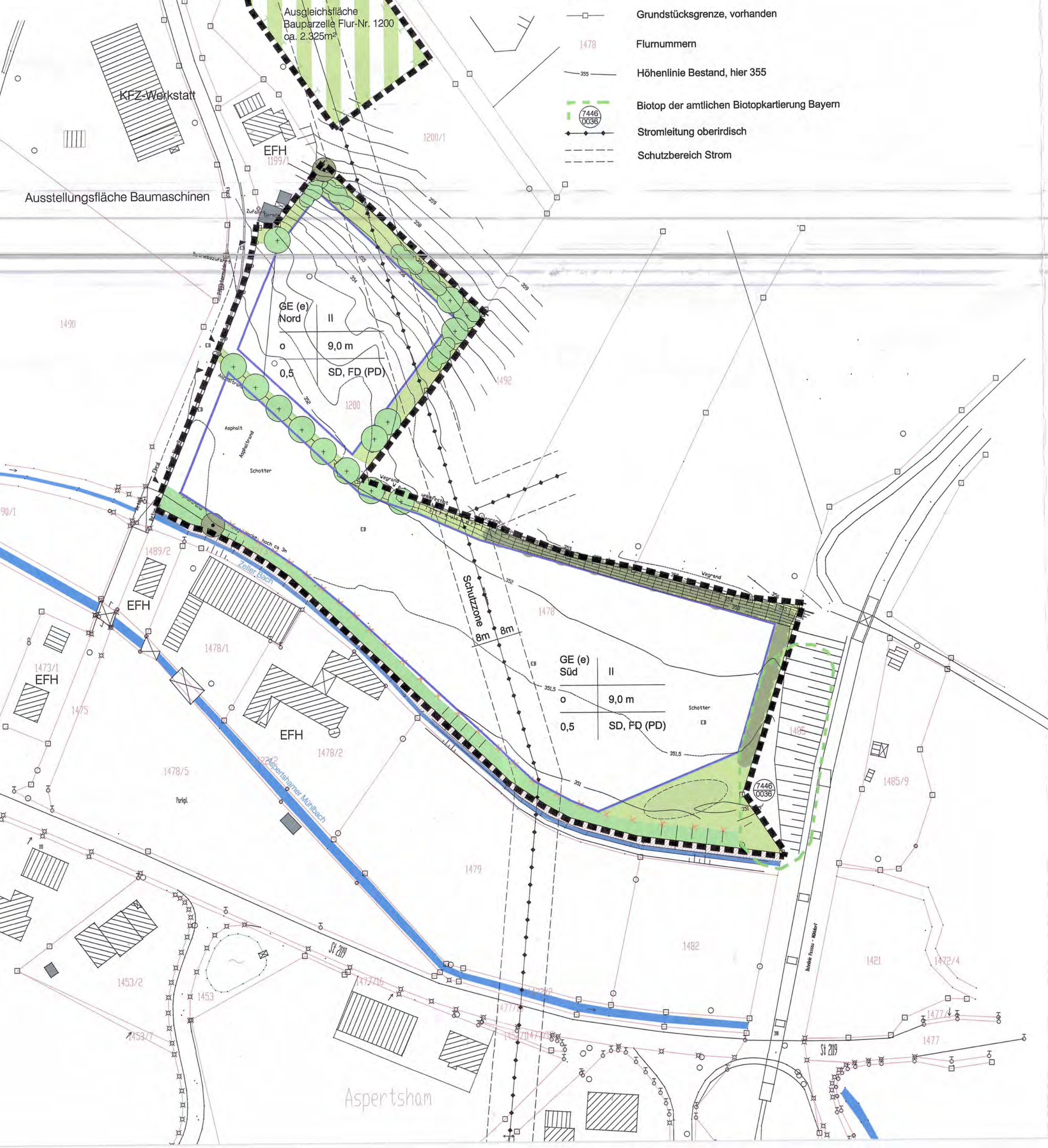
o offene Bauweise

— Baugrenze, festzusetzende

1.4 Verkehrsrflächen

private Strassenverkehrsfläche / private Freifläche

Einfahrtsbereich



1.5 Grünordnerische Festsetzungen

Laubbäume I. und II. Ordnung - zu pflanzen

Standortgerechte Laubhecke - zu pflanzen

private Grünfläche

1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Solitärbaum - zu erhalten

Baumbestand - zu erhalten

Entwicklung von Gehölzbeständen durch Pflanzung und Sukzession

Anlage Regenrückhalteümpel nach ökologischen Gesichtspunkten

Entfernung standortfremde Lebensbaumhecke (langfristig)

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Entwicklung einer Extensivwiese durch Oberbodenabtrag und Mähübertrag

1.7 Sonstige Festsetzung durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Nichtwohngebäude

Grundstücksgrenze, vorhanden

Flurnummern

Höhenlinie Bestand, hier 355

Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern

Stromleitung oberirdisch

Schutzbereich Strom

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Nichtwohngebäude

Grundstücksgrenze, vorhanden

Flurnummern

Höhenlinie Bestand, hier 355

Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern

Stromleitung oberirdisch

Schutzbereich Strom

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Nichtwohngebäude

Grundstücksgrenze, vorhanden

Flurnummern

Höhenlinie Bestand, hier 355

Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern

Stromleitung oberirdisch

Schutzbereich Strom

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Nichtwohngebäude

Grundstücksgrenze, vorhanden

Flurnummern

Höhenlinie Bestand, hier 355

Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern

Stromleitung oberirdisch

Schutzbereich Strom

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Nichtwohngebäude

Grundstücksgrenze, vorhanden

Flurnummern

Höhenlinie Bestand, hier 355

Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern

Stromleitung oberirdisch

Schutzbereich Strom

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Nichtwohngebäude

Grundstücksgrenze, vorhanden

Flurnummern

Höhenlinie Bestand, hier 355

Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern

Stromleitung oberirdisch

Schutzbereich Strom

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Nichtwohngebäude

Grundstücksgrenze, vorhanden

Flurnummern

Höhenlinie Bestand, hier 355

Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern

Stromleitung oberirdisch

Schutzbereich Strom

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Nichtwohngebäude

Grundstücksgrenze, vorhanden

Flurnummern

Höhenlinie Bestand, hier 355

Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern

Stromleitung oberirdisch

Schutzbereich Strom

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Nichtwohngebäude

Grundstücksgrenze, vorhanden

Flurnummern

Höhenlinie Bestand, hier 355

Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern

Stromleitung oberirdisch

Schutzbereich Strom

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Nichtwohngebäude

Grundstücksgrenze, vorhanden

Flurnummern

Höhenlinie Bestand, hier 355

Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern

Stromleitung oberirdisch

Schutzbereich Strom

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Nichtwohngebäude

Grundstücksgrenze, vorhanden

Flurnummern

Höhenlinie Bestand, hier 355

Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern

Stromleitung oberirdisch

Schutzbereich Strom

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Nichtwohngebäude

Grundstücksgrenze, vorhanden

Flurnummern

Höhenlinie Bestand, hier 355

Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern

Stromleitung oberirdisch

Schutzbereich Strom

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Nichtwohngebäude

Grundstücksgrenze, vorhanden

Flurnummern

Höhenlinie Bestand, hier 355

Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern

Stromleitung oberirdisch

Schutzbereich Strom

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Nichtwohngebäude

Grundstücksgrenze, vorhanden

Flurnummern

Höhenlinie Bestand, hier 355

Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern

Stromleitung oberirdisch

Schutzbereich Strom

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Nichtwohngebäude

Grundstücksgrenze, vorhanden

Flurnummern

Höhenlinie Bestand, hier 355

Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern

Stromleitung oberirdisch

Schutzbereich Strom

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Nichtwohngebäude

Grundstücksgrenze, vorhanden

Flurnummern

Höhenlinie Bestand, hier 355

Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern

Stromleitung oberirdisch

Schutzbereich Strom

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Nichtwohngebäude

Grundstücksgrenze, vorhanden

Flurnummern

Höhenlinie Bestand, hier 355

Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern

Stromleitung oberirdisch

Schutzbereich Strom

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Nichtwohngebäude

Grundstücksgrenze, vorhanden

Flurnummern

Höhenlinie Bestand, hier 355

Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern

Stromleitung oberirdisch

Schutzbereich Strom

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Nichtwohngebäude

Grundstücksgrenze, vorhanden

Flurnummern

Höhenlinie Bestand, hier 355

Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern

Stromleitung oberirdisch

Schutzbereich Strom

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Nichtwohngebäude

Grundstücksgrenze, vorhanden

Flurnummern

Höhenlinie Bestand, hier 355

Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern

Stromleitung oberirdisch

Schutzbereich Strom

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Nichtwohngebäude

Grundstücksgrenze, vorhanden

Flurnummern

Höhenlinie Bestand, hier 355

Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern

Stromleitung oberirdisch

Schutzbereich Strom

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Nichtwohngebäude

Grundstücksgrenze, vorhanden

Flurnummern

Höhenlinie Bestand, hier 355

Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern

Stromleitung oberirdisch

Schutzbereich Strom

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Nichtwohngebäude

Grundstücksgrenze, vorhanden

Flurnummern

Höhenlinie Bestand, hier 355

Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern

Stromleitung oberirdisch

Schutzbereich Strom

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Nichtwohngebäude

Grundstücksgrenze, vorhanden

Flurnummern

Höhenlinie Bestand, hier 355

Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern

Stromleitung oberirdisch

Schutzbereich Strom

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Nichtwohngebäude

Grundstücksgrenze, vorhanden

Flurnummern

Höhenlinie Bestand, hier 355

Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern

Stromleitung oberirdisch

Schutzbereich Strom

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Nichtwohngebäude

Grundstücksgrenze, vorhanden

Flurnummern

Höhenlinie Bestand, hier 355

Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern

Stromleitung oberirdisch

Schutzbereich Strom

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Nichtwohngebäude

Grundstücksgrenze, vorhanden

Flurnummern

Höhenlinie Bestand, hier 355

Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern

Stromleitung oberirdisch

Schutzbereich Strom

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Nichtwohngebäude

Grundstücksgrenze, vorhanden

Flurnummern

Höhenlinie Bestand, hier 355

Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern

Stromleitung oberirdisch

Schutzbereich Strom

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Nichtwohngebäude

Grundstücksgrenze, vorhanden

Flurnummern

Höhenlinie Bestand, hier 355

Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern

Stromleitung oberirdisch

Schutzbereich Strom

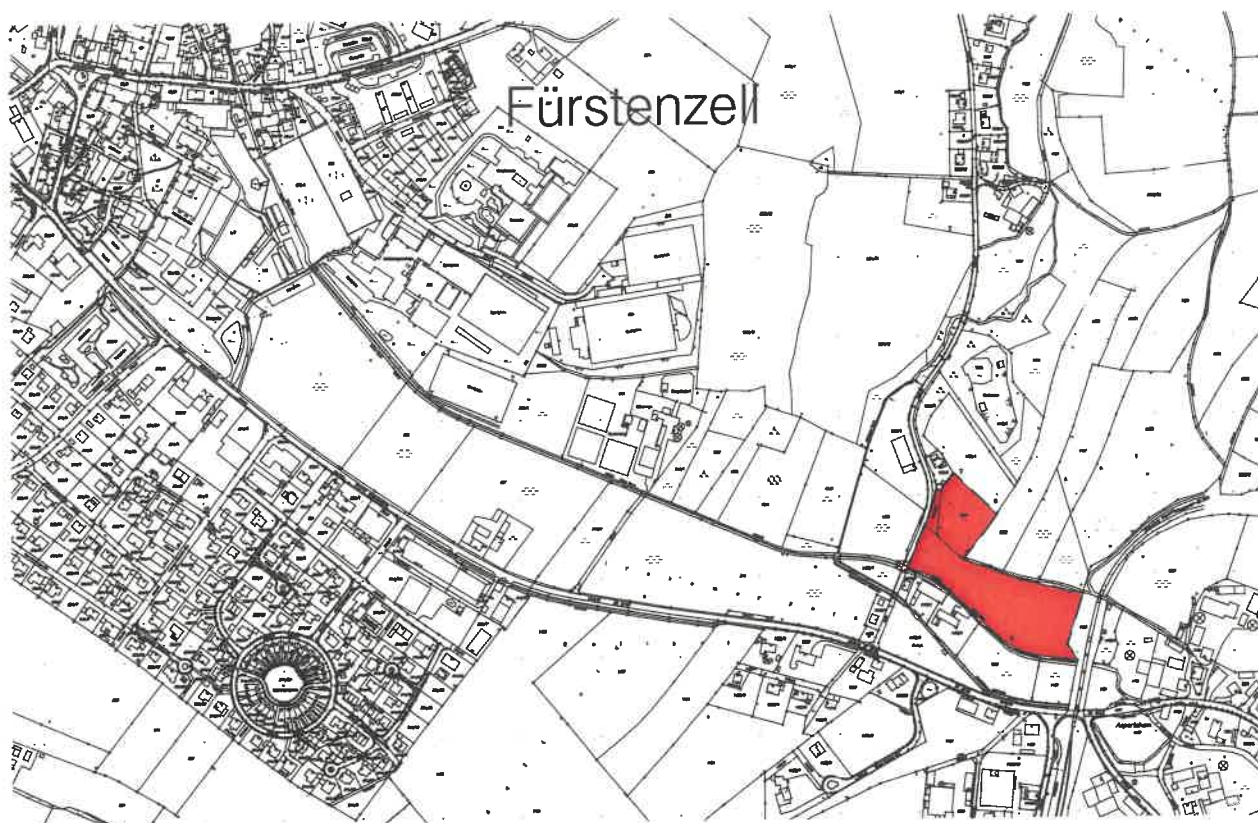
Bestehende Wohngebäude

Bestehende Nichtwohngebäude

Grundstücksgrenze, vorhanden

Flurnummern

Höhenlinie Bestand,



Übersichtsplan

MARKTGEMEINDE FÜRSTENZELL

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN GEWERBEGEBIET ASPERTSHAM-RENNFELD

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGS- UND
GRÜNORDNUNGSPLAN
ASPERTSHAM „RENNFELD“

BEGRÜNDUNGS- UND
ERLÄUTERUNGSBERICHT

Fürstenzell, 01.07.2009



MARKT FÜRSTENZELL

[Signature]
L e h n e r
1. Bürgermeister

Auftraggeber:

Marktgemeinde Fürstenzell

Auftragnehmer:

Wenzl Architekten
Erwin Wenzl Dipl.-Ing. Architekt
Dr.-Ernst-Derra-Str. 8
94036 Passau
T 0851 756920
F 0851 7569220
info@wenzl-architekten.de

Landschaft + Plan
Thomas Herrmann Dipl.-Ing.
Landschaftsarchitekt
Am Burgberg 17
94127 Neuburg
T 08507 922053
F 08507 922054

22.01.2009

[Signature]

Marktgemeinde Fürstenzell

Bebauungsplan Aspertscham „Rennfeld“

Begründungs- und Erläuterungsbericht

1. Anlass und Auftrag der Planung

Der Markt Fürstenzell will weitere Gewerbegebiete im Gemeindegebiet schaffen, um das Arbeitsplatzangebot und die gewerbliche Wirtschaft zu stärken. Für bestehende Betriebe sollen Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Um für diese Flächen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplans mit entsprechenden Festsetzungen erforderlich.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Regionalplan Donau-Wald (Region 12)

Im Regionalplan ist Fürstenzell als Unterzentrum eingestuft und soll u.a. in seiner wirtschaftlichen Bedeutung gestärkt werden, durch Entwicklung des Arbeitsplatzangebotes auch im gewerblichen Bereich. Dazu ist die Ausweisung weiterer (landschaftsverträglicher) Gewerbegebiete erforderlich.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan, in der aktuellen Fassung sieht im Planungsbereich folgende Nutzung vor:

- GE Gewerbegebiet
- Ergänzende Angaben: - „Lagerplatz“ als Hinweis auf die faktische Nutzung einer Teilfläche
 - oberirdische Stromleitung (20KV)

2.3 Landschaftsplan (s. Umweltbericht)

2.4 Bebauungspläne

Für das Planungsgebiet existiert kein Bebauungsplan.

Südlich des Planungsgebietes ist das Gewerbegebiet (Bebauungsplan) Aspertscham „Mühlfeld“ ausgewiesen.

2.5 Sanierungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.

2.6 Natürliche Grundlagen (s. Umweltbericht)

3. Beschreibung des räumlichen Gestaltungsbereiches

3.1 Lage im Ortsgebiet

Das geplante Gewerbegebiet liegt ca. 1km östlich von Fürstenzell im Ortsteil Aspertscham, nördlich der Staatsstrasse 2119 und nördlich des Zellerbaches.

3.2 Größe und Abgrenzung

Es ist insgesamt ca. 2ha groß und umfasst die Flurnummern 1200 und 1478.

Es wird begrenzt im Süden vom Zellerbach,
im Osten vom Bahndamm der Rottalbahn
im Westen von der Gemeindeverbindungsstraße nach Gurlarn und
im Norden von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Topographie

Der südliche Planungsbereich liegt auf 351,4m und ist größtenteils eben. Das Urgelände fällt zum Bach hin um 1m ab und steigt am Nordrand um 1m an.

Der nördliche Planungsbereich ist in seinem südlichen Teil weniger und in seinem nördlichen stärker geneigt. Insgesamt steigt das Gelände hier von Süden nach Norden um ca. 5m an.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die beiden Bauparzellen befinden sich in privater Hand.

3.4 Lärmbelastung (s. Umweltbericht)

3.5 Luftbelastung (s. Umweltbericht)

4. Bestehende städtebauliche Situation

4.1 Bebauung

Nordwestlich und südlich befindet sich Mischbebauung:

Im NW: Gewerbebau (-halle), Satteldach, Blechdeckung, Wandhöhe ca. 6m
Wohnhaus mit Satteldach, Ziegeldeckung, 2-geschossig
Garagegebäude mit Satteldach, Ziegeldeckung, 1-geschossig

Im Süden: Gewerbebau (-halle), Satteldach, Blechdeckung, Wandhöhe ca. 6m
2 Wohnhäuser, Satteldach, Ziegeldeckung, 2-geschossig
Nebengebäude, Satteldach, Ziegeldeckung, 1-geschossig

4.2 Verkehrsflächen

Westlich des Planungsgebietes verläuft die Gemeindeverbindungsstrasse nach Gurlarn, durch das das Planungsgebiet und vorhandene Bebauung erschlossen ist.

4. Planungskonzept

4.1 Geplante Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung: Eingeschränktes Gewerbegebiet

Zulässig sollen sein nicht erheblich belästigende Gewerbetriebe, sowie Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbetriebe, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Zum Schutz der vorhandenen Wohnhäuser werden die zulässigen Schallemissionen begrenzt, die in den jeweiligen Einzelgenehmigungen für die Bauvorhaben nachgewiesen werden müssen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der max. zulässigen Wandhöhe (hier 9,0m) festgelegt. Die bodenversiegelungsrelevanten Flächen auch außerhalb der Bauflächen werden bei der GRZ Berechnung mit einbezogen. In Abstimmung auf die Umgebung wird die max. Anzahl der Vollgeschosse auf zwei (II) festgelegt.

4.1.3 Überbaubare Flächen / Baugrenze

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Sie sind weit gefasst, um flexible Planungsmöglichkeiten für die gewerblichen Hochbauten und Freianlagen zu schaffen. Ein Mindestanteil von Grünflächen (20%) bleibt davon unberührt. Auch deshalb sollen Stellplätze und Zufahrten in festgesetztem privatem Grün nicht zulässig sein. Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen. Es wird offene Bauweise festgesetzt, d.h. Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und max. 50m Länge.

4.1.4 örtliche Verkehrsflächen

Zur Erschließung des Planungsgebietes sind keine öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich. Das Planungsgebiet ist von Westen über die Gemeindeverbindungsstraße erschlossen. Zufahrtbereiche werden gekennzeichnet. Zur Erschließung landwirtschaftlicher Flächen im Nordosten ist ein privater Wirtschaftsweg zwischen den beiden Teilgebieten vorgesehen.

4.1.5 bauliche Gestaltung

Ziel der Bebauungsplanrechtlichen Festsetzung ist es, einen gewissen gestalterischen Rahmen für die künftige Gebäudegestaltung zu bilden und dabei dennoch einen angemessenen Planungsspielraum offen zu lassen. In Anlehnung an das bestehende Gewerbegebiet – gewissermaßen als Fortschreibung – wurden Festsetzungen für die Dachausbildung getroffen – neben der Baumassenbildung im Allgemeinen eines der charakteristischen Gestaltungsmerkmale eines Quartiers.

In diesem Sinne wurden auch Festsetzungen bezüglich der Farbgebung der Fassaden und bezüglich der Werbung sowie Geländegestaltung im Quartier getroffen.

4.1.6 Geländegestaltung

Ziel der Vorgaben zur Geländegestaltung ist eine möglichst geringe Veränderung der bestehenden Situation.

4.1.7 Höhenlage der Gebäude

Die Vermeidung von ((zu) hohen) Sockelzonen und damit auch die Minimierung der Wandhöhen ist Ziel der Vorgabe zur Gebäudehöhenlage.

4.1.8 Emissionsschutz

Zum Schutz der vorhandenen Bebauung in der Nachbarschaft werden die zulässigen Schallemissionen der geplanten Betriebe und Anlagen begrenzt. Die jeweilig zu erwartenden Schallemissionen sind in den entsprechenden Bauanträgen darzustellen und gutachterlich nachzuweisen.

4.1.9 Ausgleichsmaß (s. Umweltbericht)

4.1.10 Hinweise Deutsche Bahn

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung liegt an der eingleisigen, nicht elektrifizierten Nebenbahn 5832 Passau – Nm. St. Veit, ca. von Bahn-km 15,9 – 16,0 links der Bahn.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach §1004 in Verbindung mit §906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls vom Markt Fürstenzell oder dem Vorhabensträger auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Falls für die Erstellung von Schallschutzgutachten Zugzahlen benötigt werden, können diese bei der DB Netz AG, Niederlassung Süd, Richelstraße 3, I.NM-S-L2 Herr Rauschmayr (Tel. 089/1308-72194) 80634 München angefordert werden. Die Anfrage ist kostenpflichtig.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neupflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist.

Bei Maßnahmen an Gewässern ist zu beachten, dass die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben, Rinnen, Tiefenentwässerungen usw.) nach den Abest des BayWG und WHG keinesfalls beeinträchtigt werden dürfen.

4.2 Konzept Grünordnung

Das mit einer kleinen Teilfläche in dem Gewerbegebiet liegende Biotop 7446-0036-011 (Feldgehölz) bleibt vollständig erhalten.

Zur Einbindung der Gewerbefläche in die Landschaft sollen die vorhandenen Gehölzbestände weitgehend erhalten bleiben sowie die im Nordwesten befindliche Bauparzelle neu mit Gehölzen eingegrünt werden. Die als Fremdkörper in der Landschaft wirkende Lebensbaumhecke am Zeller Bach wird langfristig entfernt. Eine neu zu pflanzende Baumreihe betont den zwischen den beiden Bauparzellen platzierten Feldweg und durchgrünt die Gewerbefläche. Neben landschaftlichen Aspekten erhalten bzw. verbessern die Maßnahmen die ökologische Situation und verringern klimatische Beeinträchtigungen.

Aus der Sicht des Wasserhaushaltes soll der in nördlichen Uferböschung am Zeller Bach vorhandene Grünstreifen von i.M. 7 m Breite erhalten und standortgerecht entwickelt werden. Weiterhin ist ein nach ökologischen Gesichtspunkten gestalteter Tümpel zum Wasserrückhalt auf dem Flurstück 1478 vorgesehen.

Die genauen grünordnerischen Festlegungen sind den „Textlichen Festsetzungen“ im Bebauungsplan unter dem Punkt 8 zu entnehmen.

4.3 Ver- und Entsorgung

Stromversorgung:	E.ON Bayern, Bahnhofstraße 3, 94474 Vilshofen
Wasserversorgung:	Zweckverband Wasserversorgung Unteres Inntal, Eglsee 13, 94099 Ruhstorf
Gasversorgung:	Erdgas Südbayern GmbH
Telekommunikation:	Deutsche Telekom Kabel Deutschland
Schmutzwasser:	öffentl. Schmutzwasserkanal der Marktgemeinde Fürstenzell
Regenwasser:	über Regenwasserrückhaltung im Vorfluter (Zeller Bach)
Müll:	ZAW Donau-Wald

5. Auswirkungen (s. Umweltbericht)

Umweltbericht zum Bebauungs- und Grünordnungsplan GE Aspertscham Rennfeld“

1 Einleitung

1.1 Kurzbeschreibung Inhalt, Darstellung, Ziele, Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Die Gemeinde Fürstenzell plant zur Ansiedlung einer Übungsstrecke für eine LKW Fahrschule sowie zur Erweiterung der Fa. Mörtlbauer Baumaschinen die Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Aspertscham „Rennfeld“. Das geplante Gewerbegebiet (im Folgenden mit GE abgekürzt) ist im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbefläche festgesetzt. Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über das vorhandene Straßennetz.

Das GE, bestehend aus 2 Bauparzellen, wird derzeit folgendermaßen genutzt:

- Flurstück 1478
Nutzung bis vor wenigen Jahren als Lagerfläche von einer in Konkurs gegangenen Spedition. Die Fläche ist größtenteils mit Schotter befestigt.
- Flurstück 1200
Nutzung auf ca. je 50% der Fläche als Lagerfläche und extensives Grünland. Außerdem sind auf dem Flurstück 2 kleinere Heckenabschnitte mittleren Alters durch Sukzession entstanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 2 ha. Davon werden ca. 1,6 ha als Gewerbefläche und ca. 0,4 ha von Grünflächen beansprucht. Der Ausgleich erfolgt extern auf einer Fläche von ca. 0,6 ha. Der Gesamtbedarf an Grund und Boden liegt somit bei ca. 2,6 ha

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter aufgezeigt und bewertet, Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt und die sich daraus ergebenden Festsetzungen getroffen.

1.2 Zu berücksichtigende Umweltqualitätsziele relevanter Fachgesetze und Fachpläne

Neben den allgemeinen Gesetzen zum Umwelt- und Naturschutz wie z.B. dem Bundesnaturschutzgesetz, Bodenschutzgesetz, den Gesetzen zum Immissionsschutz und dem Abfall- und Wasserrecht, wurden die Ziele folgender Fachgesetze und -pläne ergänzend berücksichtigt:

Bodenschutzgesetz/§ 1a (2) BauGB

Um den Vorgaben zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nachzukommen wurde das Gewerbegebiet nur entsprechend dem aktuellen Bedarf ausgewiesen. Außerdem werden Festsetzungen zur Oberbodenlagerung und Empfehlungen zur durchlässigen Gestaltung von Stellplätzen vorgenommen.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Lkrs. Passau

Im ABSP des Landkreises Passau sind in den Karten „Ziele und Maßnahmen“ der verschiedenen Lebensraumtypen die folgenden Ziele für das direkte Umfeld des geplanten Gewerbegebietes dargestellt:

- Feuchtgebiete (Zeller und Gurlaner Bach)
Vorrangige Optimierung der Talauen als ökologische Schwerpunktklinien mit hohem Biotopentwicklungspotential; Reaktivierung der für Bachauen typischen Arten- und Lebensraumspektrums, Verbesserung der ökologischen Wechselwirkung von Bach und Aue.
- Gewässer (Zeller und Gurlaner Bach)
Vorrangige Optimierung als ökologische Schwerpunktklinien mit hohem Biotopentwicklungspotential; Einrichtung von Pufferstreifen und ausreichend breiten Retentions- und Entwicklungsräumen, in denen die Bäche ihre natürliche Dynamik zur Entfaltung bringen können; Erstellung von Gewässerentwicklungsplänen
- Trockenstandorte (Bahnlinie Passau / Mühldorf)
Erhalt und Optimierung lokal bedeutsamer Lebensräume
- Wälder
Erhalt und Verbesserung der Arten- und Biotopschutzfunktion von Auen und sonstigen Feuchtwäldern (Biotop 7446-0036-011)
Erhalt naturnaher Gehölzsäume an Bächen und Flüssen; Erhalt bzw. Wiederherstellung der natürlichen Gewässerdynamik (Zeller und Gurlaner Bach)

Landschaftsplan Markt Fürstenzell

Im Landschaftsplan ist innerhalb des GEs lediglich nördlich der Betriebsgebäude der ehemaligen Spedition Mörtlbauer „Ortsrand nicht eingegrünt“ angemerkt.

2 Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und -bewertung der Umwelt

Mensch

Das GE liegt am nordwestlichen Ortseingang von Aspertsham. Im Süden grenzt der Zeller Bach und im Anschluss daran eine Weide bzw. Betriebsgebäude der früheren Spedition Mörtlbauer sowie zwei Wohnhäuser an. Im Westen grenzt die Gemeindestraße nach Gurlarn sowie im Nordwesten ein Wohnhaus an das GE. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegen eine Ackerfläche bzw. das Betriebsgelände der Fa. Mörtlbauer Baumaschinen.

Im Norden grenzt eine Ackerfläche sowie daran anschließend eine Waldfläche, in der u.a. ein ehemaliger Steinbruch liegt, an. Im Osten begrenzt ein Feldgehölz und die dahinterliegende Bahnlinie das Gewerbegebiet.

Die beschriebenen nächstgelegenen 3 Wohnhäuser sind von der Baugrenze lediglich ca. 25m entfernt. Weitere Wohnbebauungen im näheren Umfeld liegen im Süden an der Gemeindestraße nach Gurlarn und an der Staatsstraße 2119 sowie im Westen auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnlinie mit einem Abstand von 80-150m.

Die Erschließung des GEs von der Staatsstraße 2119 erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße nach Gurlarn, so dass die beschriebenen Wohnbebauungen im näheren Umfeld nicht durchfahren werden müssen.

Pflanzen

Flurstück 1478

Die zur Bebauung vorgesehene Teilfläche auf dem Flurstück 1478 wurde bis vor wenigen Jahren als Lagerfläche von der in Konkurs gegangenen Spedition Mörtlbauer genutzt. Die Fläche ist mit Schotter bzw. zum Übergang zur Gemeindestraße nach Gurlarn mit Asphalt befestigt. In den Randbereichen im Norden, Westen und Süden sowie z.T. mittig wird die Schotterfläche durch Sukzession besiedelt. Auf Trittgeseellschaften mit u.a. Strahlenloser Kamille und Großem Wegerich folgen Gras- Krautsäume magerer Ausprägung mit z.B. Glatthafer, Knäuelgras, Berufskraut, Weicher Pippau, Hopfenklee, Rainfarn und Schlitzblättriger Storchschnabel. In feuchteren Senken sind u.a. Breitblättriger Rohrkolben, Blutweiderich, Rohrglanzgras und die Zarte Binse zu finden. In den Gras- Krautsäumen, vornehmlich am äußersten Rand, stocken z.T. Gehölze (u.a. Birke, Salweide, Esche, Schlehe und Hartriegel).

Im Süden, auf der Böschungsoberkante zum Zeller Bach, begrenzt überwiegend eine Lebensbaumhecke das GE. Lediglich im Anschluss zur Gemeindestraße nach Gurlarn im Südwesten stockt eine ca. 25m lange Baumreihe aus Pappel und Esche. Die Bachböschung zwischen der Lebensbaumhecke und dem Zeller Bach ist überwiegend mit Hochstaudenfluren besiedelt in denen Gehölzsukzession aufkommt. Zu finden sind im krautigen Bestand dominant Brennessel und Rohrglanzgras sowie bei dem Gehölzaufwuchs überwiegend Esche und Salweide. Kleinere Teilflächen werden von Ziergehölzen besiedelt.

Im Osten, geringfügig auch innerhalb des Flurstückes, stockt ein Feldgehölz (Biotop 7446-0036-011) mit u.a. Silberweide, Esche und Schwarzerle.

Die im Norden, auf ca. 3/4 der Gesamtlänge, befindliche Böschung wird von Gehölzen (u.a. Birke, Espe und Esche) sowie im Auslauf der Böschung im Westen von einem Gras- Krautsaum mit u.a. Glatthafer, Knäulgras, Wiesenlabkraut, Gemeine Brennessel, Ackerwinde und vereinzelt Espen und Eschenjungaufwuchs besiedelt.

Flurstück 1200

Zwei ca. 10-20 Jahre alte Heckenabschnitte mittig und im westlichen Bereich mit einem dominanten Anteil der Salweide sowie Silberweide, Purpurweide, Birke, Esche, Espe und Schwarzerle stocken auf dem Flurstück.

Die Randbereiche im Norden und Westen, auf einer Breite von knapp 20m, werden als extensives Grünland bewirtschaftet. Vornehmlich auf der nördlichen Fläche hat sich ein artenreicheres Grünland mit u.a. Glatthafer, Honiggras, Wiesenfuchsschwanz, Knäulgras, Wiesenlabkraut, Hahnenfuß, Wiesenflockenblume, Wiesen- und Weißklee und Wiesen-Platterbse entwickelt. In einem kleineren Teilbereich im Nordwesten sind außerdem der Kleine Klappertopf und der Wiesen-Bocksbart zu finden.

Die verbleibenden Vegetationsflächen in den Randbereich im Süden und Westen sind ruderal geprägt.

Tiere

Faunistische Nachweise liegen für das GE nicht vor.

Schutzgebiete

Das Biotop 7446-0036-011 liegt mit einer kleinen Teilfläche auf dem Flurstück 1478. Die Fläche wurde im Bebauungsplan als zu erhaltender Gehölzbestand innerhalb der private Grünfläche dargestellt. Weitere Schutzgebiete liegen nicht innerhalb des GE's.

Wasser

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Zeller Baches. Bei der Anlage der ehemaligen Lagerfläche der Spedition Mörtlbauer vor ca. 30 Jahren wurde der Auenbereich zur Herstellung einer ebenen Fläche aufgefüllt. Die Böschungsoberkante der Lagerfläche liegt i.M. ca. 4m über der Bachsohle.

Im Informationssystem „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ wird ein ca. 20m breiter Streifen nördlich dem Zeller Bach als „wassersensibler Bereich“ ausgewiesen. Daten zum Überschwemmungsgebiet sind nicht enthalten. Die Darstellung im Informationssystem berücksichtigt nach eigener Einschätzung die vorgenommenen Aufschüttungen nicht.

Nach der durch das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, Servicestelle Passau geforderten Berechnung des Überschwemmungsgebietes durch das Ingenieurbüro Wagmann aus Fürstzell liegt das Baufeld außerhalb des Überschwemmungsgebietes.

Boden

Im Bodeninformationssystem des Geologischen Landesamtes wird in der Konzeptbodenkarte für die Aue ein „Bodenkomplex der Gleye aus lehmigen bis schluffigen Talsedimenten“ angegeben. Im Norden schließt sich daran „Braunerde aus schluffiger Süßbrackwassermolasse, örtlich mit Lößlehmanteil“ an.

Durch die vorgenommenen Aufschüttungen in der Aue und wahrscheinlich vorgenommener Abträge im nördlichen Bereich des Flurstückes 1478 (eigene Einschätzung) sowie der Aufschotterung der gesamten Baufläche sind die natürlichen Bodenverhältnisse nicht mehr vorhanden.

Die mittig dem Flurstück 1200 verlaufende Böschung weist auf Abgrabungen hin. Die Bodenverhältnisse dürften hier nur noch z.T. natürlich vorliegen.

Klima

Die lokale Klimasituation wird durch die nach Südwesten gerichtete Hanglage bestimmt. Nächtlich auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehende Kaltluft fließt hangabwärts der Talaue zu, die als Kaltluftbahn fungiert. Die im unteren Hangbereich vorhandene geschottete Lagerfläche wirkt aufgrund der Versiegelung als Wärmeinsel. Da unmittelbar bachabwärts keine größeren Siedlungsflächen anschließen, kommt der Talaue keine Funktionen als lokalklimatischer Ausgleichsraum zu.

Landschaft

Das GE liegt im Unterhang, direkt oberhalb des Zeller Baches. Das an den Zeller Bach angrenzende Relief wurde durch Aufschüttungen und Abgrabungen verändert.

Die Landschaft im direkten Umfeld wird im Norden durch landwirtschaftliche Ackerflächen und einer Waldfläche geprägt. Im Nordwesten bestimmt vornehmlich eine Gewerbefläche das Landschaftsbild an die südlich eine Ackerfläche anschließt. Im Südwesten treten Wohn- und Betriebsgebäude hervor, an die östlich eine Weide anschließt. Die künstlich entstandene ca. 4m hohe Böschung nördlich des Zeller Baches mit einer ca. 200m langen Lebensbaumhecke auf der Böschungsoberkante sind weiterhin landschaftswirksam. Im Osten wird die Landschaft von dem Feldgehölz und der Bahnlinie geprägt.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Wechselwirkungen

Im Untersuchungsraum sind keine über die bereits beschriebenen Schutzgüter hinausgehenden Wechselwirkungen bekannt.

2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Mit Baumaßnahmen jeglicher Art sind Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Die Beeinträchtigungen hängen dabei von der Schwere des Eingriffs sowie der Wertigkeit bzw. Empfindlichkeit des betroffenen Schutzgutes ab. Folgende Veränderungen ergeben sich:

Schutzgut Mensch

Während der Baumaßnahme ist durch den Betrieb der Baumaschinen, dem Transport von Boden- und Baumaterial mit vorübergehenden zusätzlichen Lärmbelastungen für die umliegende Wohnbebauung zu rechnen. Auch tritt hierbei eine Belastung mit Luftschadstoffen durch Abgase und Staub auf. Aufgrund der geringen Größe des GEs und der zu erwartenden zeitlich versetzten Bebauung sowie der zeitlich begrenzten Beeinträchtigung während der Bauphase wird diese Belastung als gering eingestuft.

Betriebsbedingte Auswirkungen aufgrund der derzeit geplanten Nutzung als Übungsplatz für eine LKW Fahrschule (Flurstück 1478) bzw. als Aufstellfläche für Baumaschinen und dem Neubau einer Halle für Lackierungsarbeiten (Flurstück 1200) werden wie folgt eingeschätzt:

- **Flurstück 1478**
Die Nutzung als LKW Übungsplatz wird zu mittel bis hohen Lärmemissionen durch Beschleunigungs- und Bremsübungen sowie zu Abgasemissionen führen. Die Emissionen stellen jedoch keine Dauerbelastung dar, sondern beschränken sich auf die Zeit der Fahrübungen.
- **Flurstück 1200**
Durch den An- und Abtransport von Baumaschinen zur Aufstellfläche sowie von Material und Fahrzeugen zur Lackierungshalle treten wiederum zeitlich beschränkte Lärm- und Abgasemissionen auf. Mit zeitlich beschränkten Lärm- und Abgasemissionen ist auch durch das Vorführen von Baumaschinen zu rechnen. In der Halle vorgesehene Lackierungsarbeiten führen zu Schadstoffemissionen, die durch Festlegungen im Rahmen der Baugenehmigung entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zur Luftreinhaltung auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

Bei den vorgesehenen Nutzungen wird die Abgasbelastung insgesamt aufgrund der starken zeitlichen Beschränkung als gering-mittel eingeschätzt.

In Bezug auf *betriebsbedingte* Lärmbelastungen ist bei der Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen sicherzustellen, dass im Zusammenwirken aller gewerblichen Anlagen, auch der bereits vorhandenen (Vorbelastung), an der maßgeblichen umliegenden Wohnbebauung die dort geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden. Zur Einhaltung der Richtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld des Bebauungsplanes wurde daher ein Lärmgutachten (Büro GEOPLAN, OSTERHOFEN, 10/2008) in Auftrag gegeben. Das Ergebnis zeigt, dass einschließlich der Vorbelastung durch vorhandene Gewerbeflächen die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten werden können. Diese Richtwerte werden im Bebauungsplan als zulässige Emissionskontingente festgesetzt. Außerdem werden Anforderungen zu den passiven baulichen Lärmschutzmaßnahmen wie die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen, Fensterschallschutzklassen und Aussendeckenelementen festgesetzt.

Der Einbau von Filtersystemen in der vorgesehenen Lackierungshalle auf dem Flurstück 1200 entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zum Schutz der unmittelbar anschließenden Wohnbebauung ist im Rahmen der Baugenehmigung festzulegen.

Bei der Zusammenschau der genannten Beeinträchtigungen und der vorgesehenen Schutzmaßnahmen ist mit keinen erheblichen Auswirkungen für den Menschen zu rechnen.

Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Durch die Baumaßnahme (*anlagebedingt*) gehen auf Teilflächen extensives Grünland und 10-20 Jahre alte Heckenabschnitte mit einer mittleren Bedeutung sowie Sukzessionsflächen in befestigten Schotterbereichen und Ruderalflächen mit einer geringen Bedeutung für die genannten Schutzgüter verloren. *Bau- und betriebsbedingt* sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Die geplanten Hecken- und Baumpflanzungen mit standortgerechten Laubgehölzen zwischen den beiden Bauparzellen sowie z.T. am Nord- und Ostrand und die Anlage eines ökologisch gestalteten Regenrückhaltetümpels führt zur Erhöhung der biologischen Vielfalt. Die Durchgrünung mit Gehölzen wird gegenüber dem derzeitigen Zustand zunehmen. Die überwiegende Sicherung der vorhandenen Gehölzstrukturen und die Erhaltung eines Pufferstreifens zum Zeller Bach durch Festsetzung im Bebauungsplan sind weiterhin positiv anzumerken.

Bau- / betriebs- und anlagebedingt ist daher mit keiner erheblichen Verschlechterung für die Pflanzen- und Tierwelt zu rechnen.

Schutzgut Wasser

Durch Versiegelung kommt es *anlagebedingt* zu höheren Abflüssen des Niederschlagswassers, das im Vorhabensbereich nicht mehr in das Grundwasser einsickern kann und dem örtlichen Wasserhaushalt entzogen wird. Zur Minimierung der Auswirkungen wird empfohlen, Stellplätze möglichst durchlässig zu gestalten und unverschmutztes Niederschlagswasser in den Untergrund einzuleiten. Außerdem wird die Anlage eines Regenrückhaltetümpels zur Wasserrückhaltung im Bebauungsplan festgesetzt.

Die anfallenden häuslichen und gewerblichen Abwässer werden über die Kanalisation der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.

Die aus Sicherheitsgründen durch das Wasserwirtschaftsamt geforderte Höhenkote von 351,75m ü. NN für den südwestlichen Planungsbereich und die damit einhergehende geringfügige Geländeerhöhung beeinträchtigt den Retentionsraum nicht, da das Baufeld außerhalb des Überschwemmungsgebietes liegt.

Mit einer erheblichen Belastung des Wasserhaushaltes ist nicht zu rechnen.

Schutzgut Boden

Um Eingriffe in das Schutzgut Boden zu vermeiden und der gesetzlichen Vorgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachzukommen, wurde auf eine größere Ausweisung des Gewerbegebietes verzichtet, um nur den aktuellen Bedarf abzusichern. Auf dem größeren Teil des GEs liegen bereits Beeinträchtigungen des Bodens vor (s. Punkt 2.1 - Boden).

Im Bebauungsplan ist der Versiegelungsgrad mit der Grundflächenzahl 0,53 und einer zulässigen Überschreitung von 50% auf ca. 80% der Grundstücksfläche möglich. Die maximale Versiegelung (Schotterfläche) ist auf dem Flurstück 1478 derzeit bereits annähernd erreicht und wird auf dem Flurstück 1200 nach eigener Einschätzung erreicht werden.

Durch die Versiegelung geht offener belebter Boden mit seinen vielfältigen Funktionen verloren. Die Empfehlung im Bebauungsplan Parkplätze wasserdurchlässig zu gestalten vermindert diesen Verlust. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan den Oberboden abzuschieben und fachgerecht zu lagern, kann der Eingriff weiterhin verringert werden.

Schutzgut Klima

Durch die *anlagebedingte* Versiegelung des Geländes (Gebäude, Erschließung, Parkplätze) ändert sich das Kleinklima. Versiegelte Flächen führen zu einem Temperaturanstieg mit Auswirkungen auf das Mikroklima des direkten Umfeldes, da Asphalt-, Stein- und Schotterflächen sowie Gebäude sich am Tage stärker erwärmen als eine Vegetationsdecke.

Die Auswirkungen im Mikroklimabereich auf der Fläche selbst werden aufgrund der bereits vorhandenen und geplanten Durchgrünung des Gewerbegebietes mit Laubbäumen I. bzw. II. Ordnung sowie der Eingrünung mit Hecken verringert. Auf das Klima im näheren und weiteren Umfeld ist, aufgrund der geringen Flächengröße, nur mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

Kaltluftentstehungsgebiete werden aufgrund der Vorbelastung (75% der Baufläche bereits durch Aufschotterung versiegelt) nur geringfügig verringert.

Schutzgut Landschaft

Visuelle Veränderungen werden durch die Eingriffe in die Landschaftsgestalt sowie durch die Gebäude selbst hervorgerufen. Bei der Anlage der Gewerbefläche auf dem Flurstück 1200 ist mit Bodenabträgen zu rechnen, wodurch im Nordwesten, Norden und Osten innerhalb der privaten Grünflächen neue Böschungen entstehen. Auf dem Flurstück 1478 wurden bereits vor längerer Zeit Veränderungen durch Auf- und Abtrag vorgenommen. Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen werden die Reliefveränderungen weniger deutlich hervortreten lassen.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan erlauben eine Gebäudetraufhöhe von maximal 9m. Die geplante Begrünung im Gewerbegebiet sowie die Ortsrandeingrünung wird zur Einbindung der Bebauung in die Landschaft beitragen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

3 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist mit keiner Veränderung der derzeitigen Nutzung zu rechnen.

4 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

4.1 Bilanzierung

Der Ermittlung von Eingriff und notwendiger Kompensationsfläche wird der "Leitfaden" zur Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR landesentwicklung und Umweltfragen, 2003) zu Grunde gelegt.

Die Eingriffsfläche umfasst auf dem Flurstück 1478 die zur Bebauung festgesetzte Fläche. Die im Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche wurde nicht mit angesetzt, da der derzeitige Zustand größtenteils nicht verändert wird.

Auf dem Flurstück 1200 wurde die gesamte Bauparzelle angesetzt, da mit einer Zerstörung der vorhandenen extensiven Wiese innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen durch Böschungsmodellierungen zu rechnen ist. Die folgende Tabelle ermittelt die Eingriffsfläche differenziert nach den beiden Bauparzellen

Flurstück	Gesamtfläche	Flächenabzug Grünfläche	Eingriffsfläche
Flurstück 1478	14.700 m ²	ca. 3.050 m ²	ca. 11.650 m ²
Flurstück 1200	5.166 m ²	-	5.166 m ²

Nach dem Leitfaden entspricht das Gewerbegebiet dem **Typ A mit hohem Versiegelungsgrad**. Die bisher genutzte geschotterte Lagerfläche (Flurstück 1478) sowie die Erdlager und Ruderalflächen auf dem Flurstück 1200 sind in die **Kategorie I - Gebiete mit geringer Bedeutung** einzustufen. Der anzusetzende Kompensationsfaktor bewegt sich zwischen 0,3 und 0,6 in Bezug auf die Eingriffsfläche. Aufgrund der angeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann ein Ausgleichsfaktor von 0,3 gewählt werden.

Die extensive Wiese sowie die 10-20 Jahre alten Hecken auf dem Flurstück 1200 sind in die **Kategorie II - Gebiete mittlerer Bedeutung** einzustufen. Der anzusetzende Kompensationsfaktor bewegt sich zwischen 0,8 und 1,0 in Bezug auf die Eingriffsfläche. Aufgrund der angeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann ein Ausgleichsfaktor von 0,8 gewählt werden. Aus den genannten Einstufungen ergeben sich differenziert nach den beiden Bauparzellen die folgenden Ausgleichsflächen:

Flurstück	Nutzung	Bedeutung des Gebietes	Eingriffsfläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsfläche
1478	Geschotterte Lagerfläche	Gering	11.650 m ²	0,3	3.500 m ²
1200	Lager- und Ruderalflächen	Gering	2.686 m ²	0,3	806 m ²
	10-20 Jahre alte Hecke	Mittel	330m ²	0,8	264 m ²
	Extensives Grünland	Mittel	2.150m ²	0,8	1.720 m ²
	Gesamtfläche Flurstück 1200				2.790 m ²

4.2 Kompensationsmaßnahmen nördlich des Geltungsbereiches

Die notwendige Ausgleichsfläche von 2.790m² der Bauparzelle 1200 wird auf der nördlich anschließenden Ackerfläche (Flurstück 1200/1) festgesetzt. Die Ackerfläche soll in extensives Grünland umgewandelt werden. Aufgrund umfangreicher Maßnahmen bei der Anlage der Extensivwiese wird nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau der Anerkennungsfaktor 1,2 angesetzt.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Nährstoffentzug der Ackerfläche durch Abtrag von 20cm Oberboden. Der Oberboden wird wiederverwendet bzw. fachgerecht entsorgt.
- Anlage der Extensivwiese durch 2-malige Mähgutübertragung der doppelten Spenderfläche aus artenreichen mageren Wiesen im Umfeld (1x im Juni/Juli und 1x im September). Zusätzlich auf ca. 1/3 der Ausgleichsfläche 2-malige Mähgutübertragung der doppelten Spenderfläche von mageren Trockenstandorten z.B. aus Flächen nördlich von Engertsham.
- Kontrolle der Artenzusammensetzung gemäß Zielartenliste (s. Anhang 1) nach 3 Jahren und ggfs. Nachbesserung durch Handübertrag fehlender Zielarten
- Extensive Bewirtschaftung der Wiesenfläche durch 2-schürige Mahd (1. Schnitt Mitte Juni, 2. Schnitt ab Anfang September), kein organischer (Gülle und Mist) sowie mineralischer Düngeinsatz, kein Spritzmitteleinsatz sowie Mähgutabfuhr.

4.3 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Der notwendige Ausgleich der Bauparzelle 1478 soll vorläufig extern auf einer Ackerfläche, Gemarkung Fürstenzell, Flur-Nr. 1067/2 erfolgen. Die Anlage einer standortgerechten Hecke mit vorgelagertem Gras-Kraut-Saum ist angedacht. Die endgültige Festlegung der Ausgleichsfläche muss in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau vor der Einreichung der Bauantragsunterlagen erfolgen.

4.4 Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen

Um die Folgen der Bebauung des Geländes zu mindern, werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Beeinträchtigungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan vorgesehen.

- Weitgehender Erhalt vorhandener Gehölzbestände sowie Schutz während der Bauphase (Schutzgut Landschaft)
- Geländeänderungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Grünflächen an den Parzellenrändern sind möglichst zu erhalten (Schutzgut Landschaft).
- Wirksame Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes. Pflanzung von standortheimischen Bäumen I. und II. Ordnung sowie Sträuchern (Schutzgut Landschaft, Lokalklima).
- Maßnahmen zum Wasserrückhalt: Anlage Regenrückhaltetümpel nach ökologischen Gesichtspunkten. Stellplätze für PKW und LKW sind möglichst durchlässig zu gestalten. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, in den Untergrund einzuleiten bzw. über Regenrückhaltanlagen abzuleiten (Schutzgut Boden und Wasser, Mikroklima).
- Erhalt eines im Böschungsbereich liegenden i.M. 7m breiten Uferstreifens als Puffer zum Zeller Bach (Schutzgut Wasser, Landschaft)
- Schutz des Oberbodens durch sachgerechte Behandlung (Schutzgut Boden)
- Festsetzung von maximalen Schallleistungspegeln (Schutzgut Mensch)

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen liegen nicht vor.

6 Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten

Besondere technische Verfahren wurden nicht verwendet. Zur Erfassung und Bewertung der Schutzgüter wurden die vorliegenden Pläne Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, das Arten- und Biotopschutzprogramm im Landkreis Passau sowie die Biotopkartierung ausgewertet und zusätzlich eine Geländebegehung durchgeführt. Außerdem wurde das Bodeninformationssystem des Geologischen Landesamtes und der Kartendienst zum Hochwasserschutz des Landesamtes für Wasserwirtschaft eingesehen. Informationen zum Überschwemmungsgebiet des Zeller Baches teilte Herr Wagner vom WWA Passau auf Grundlage der Untersuchungen des Ingenieurbüros Wagmann aus Fürstenzell mit. Aussagen zum Lärmschutz entstammen dem Gutachten des Büros GeoPlan aus Osterhofen vom 20.10.2008).

Die Bewertungen wurden verbal-argumentativ auf Grundlage allgemein bekannter ökologischer Zusammenhänge durchgeführt.

7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sollen auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen oder mit Unsicherheit behafteter Prognosen abzielen. Es wird vorgeschlagen, den Anwuchserfolg der Gehölze 3-4 Jahre nach der Pflanzung zu kontrollieren, um Ausfälle, z.B. durch Trockenperioden, durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren.

Die gewünschten Zielarten bei der als Ausgleichsmaßnahme angelegten Extensivwiese auf dem Flurstück 1200/1 sind nach 3 Jahren zu kontrollieren.

Weiterhin wird vorgeschlagen, die Funktionsfähigkeit des Regenrückhaltetümpels nach 3 Jahren zu kontrollieren, um die gewünschte Retentionswirkung zu gewährleisten.

8 Zusammenfassung

Inhalt des Bebauungs- und Grünordnungsplans GE Aspertsham „Rennfeld“ ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes auf bestehenden Lagerflächen und einer Extensivwiese am nordwestlichen Ortseingang von Aspertsham. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße nach Gurlarn.

Besondere Lebensräume der **Pflanzen- und Tierwelt** sowie Gewässer sind vom Vorhaben größtenteils nicht betroffen. Als besondere Lebensräume sind auf dem Flurstück 1200 die artenreichere Extensivwiese im Norden und auf dem Flurstück 1478 eine kleine Teilfläche eines Feldgehölzes (Biotop 7446-0036-011) im Osten zu nennen. Die Extensivwiese geht voraussichtlich aufgrund notwendiger Geländemodellierungen verloren, das Feldgehölz bleibt erhalten.

Mittlere Veränderungen im Landschaftshaushalt werden sich für die Schutzgüter **Boden, Wasser und Klima** durch Versiegelung ergeben. Hier werden Festsetzungen zur Minderung der Auswirkungen getroffen.

In Bezug auf den **Menschen** (Wohnbebauung im direkten und näheren Umfeld) treten zusätzliche Belastungen durch bau- und betriebsbedingte Immissionen wie Lärm, Staub und Abgase auf. Zur Vermeidung und Minderung von Lärmbelastungen für die umliegende Wohnbebauung werden im Bebauungsplan maximale flächenbezogene Schallleistungspegel zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte getroffen. Außerdem werden bauliche Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Beeinträchtigungen durch Abgase aus dem Verkehr werden gering bis mäßig eingestuft. Auftretende Emissionen durch die geplante Lackierungshalle sind im Rahmen der Baugenehmigung unter Berücksichtigung der nahen Wohnbebauung im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu beschränken.

Eingriffe in die **Geländegestalt** werden durch die notwendigen Geländemodellierungen des Hanges auf dem Flurstück 1200 entstehen. Die festgesetzte Eingrünung des Gewerbegebietes und die Festlegung, Geländeänderungen auf das notwendige Maß zu beschränken, wird den Eingriff in die Landschaft minimieren.

Der Eingriff von insgesamt 16.816m² in einem Gebiet geringer bzw. mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt erfordert eine Ausgleichsfläche von 6.290m². Die Ausgleichsmaßnahmen werden im direkten Anschluss an das Gewerbegebiet bzw. extern erbracht. Vorgesehen ist die Anlage einer Extensivwiese im direkten Umfeld des Gewerbegebietes sowie vorläufig die Anlage einer Hecke auf einer Ackerfläche.

Bei der Beachtung der vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, wird insgesamt von keinen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter durch das geplante Gewerbegebiet ausgegangen.

Anlage 1

Zielartenliste Magerwiese Flurstück 1200/1

Es ist dafür zu sorgen, dass 5 Jahre nach Beginn der Maßnahme mindestens 20 der unten genannten Sippen fortpflanzungsfähige Bestände aufgebaut haben.

		RL BY Schutz	Scherf.Gr Ndb.
Heidegünsel	<i>Ajuga genevensis</i>		
Kleiner Odermenning	<i>Agrimonia eupatoria</i>		
Aufrechte Trespe	<i>Bromus erectus</i>		
Frühlingssegge	<i>Carex caryophylla</i>		
Bärtiges Hornkraut	<i>Cerastium brachypetalum</i>	RL BY: 3	
Karhäusemelke	<i>Dianthus carthusianorum</i>	bes. gesch.	
Knolliges Mädesüß	<i>Filipendula vulgaris</i>		
Echtes Labkraut	<i>Galium verum</i>		
Filziges Sonnenröschen	<i>Helianthemum nummularium</i> s. str.		
Kleines Habichtskraut	<i>Hieracium pilosella</i>		
Großes Schillergras	<i>Koeleria pyramidata</i>		
Buntes Vergissmeinnicht	<i>Myosotis discolor</i>	RL BY: 3	
Doldiger Milchstern	<i>Ornithogalum vulgare</i>	RL BY 3	
Zierliche Sommerwurz	<i>Orobanche gracilis</i>		
Berg-Haarstrang	<i>Peucedanum oreoselinum</i>		
Gewöhnliche Kreuzblume	<i>Polygala vulgaris</i>		
Frühlings-Fingerkraut	<i>Potentilla tabernaemontani</i>		
Duftende Schlüsselblume	<i>Primula veris</i>	bes. gesch.	
Schlitzblättriger Hain-Hahnenfuß	<i>Ranunculus polyanthemophyllus</i>		
Wiesensalbei	<i>Salvia pratensis</i>		
Kleiner Wiesenknopf	<i>Sanguisorba minor</i> ssp. minor		
Knöllchen-Steinbrech	<i>Saxifraga granulata</i>	bes. gesch.	
Taubenskabiose	<i>Scabiosa columbaria</i>		
Milde Fetthenne	<i>Sedum sexangulare</i>		
Gewöhnlicher Feldthymian	<i>Thymus pulegioides</i> s. str.		
Wiesen-Bocksbart	<i>Tragopogon pratensis</i>		
Bergklee	<i>Trifolium montanum</i>		
Rauhes Veilchen	<i>Viola hirta</i>		