

Stadt Waldkirchen

6. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet Richardsreut“



Umweltbericht



städtebau:

planungsgruppe
werner j. pauli &
christian lankl gmbh
stadtplatz 14
94078 freyung
fon: 08551 9169660
info@ppp-architekten.com



Inhalt

| | | |
|--------|---|---|
| 1. | Umweltbericht _____ | 3 |
| 1.1 | Einleitung _____ | 3 |
| 1.2 | Darstellung der umweltschutzrelevanten Ziele und Art ihrer Berücksichtigung _____ | 3 |
| 1.2.1 | Bewertungskriterien und –maßstäbe _____ | 3 |
| 1.2.2 | Art der Berücksichtigung _____ | 4 |
| 1.2.3 | Scoping _____ | 4 |
| 1.2.4 | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen _____ | 4 |
| 1.2.5 | Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter _____ | 8 |
| 1.2.6 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung _____ | 8 |
| 1.2.7 | Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen _____ | 8 |
| 1.2.8 | Darstellung von Alternativen und anderweitigen Planungsmöglichkeiten _____ | 8 |
| 1.2.9 | Zusätzliche Angaben _____ | 9 |
| 1.2.10 | Zusammenfassung _____ | 9 |
| 2. | Anlagen _____ | 9 |

1. Umweltbericht

Für Bauleitplanverfahren, die ab dem 20.07.2004 eingeleitet werden, finden die vor dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau-EAG vom 24.06.2004 (BGBl I, S. 1359) geltenden Vorschriften Anwendung. Demnach ist prinzipiell für jeden Bebauungsplan und dessen Änderungen eine Umweltprüfung durchzuführen und ein entsprechender Umweltbericht zu erstellen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird „für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Kommune legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist ...“

1.1 Einleitung

Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Ziel und Inhalt der 6. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Richardsreut“ ist die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes durch die Neuerrichtung einer Gewerbehalle mit Verwaltungstrakt und einer weiteren Fahrzeughalle. Die nicht überbauten Flächen sollen im Rahmen des zulässigen Verbrauchs an nicht bebauten, befestigten Flächen für PKW-Stellplätze und Verkehrswege für den Lieferverkehr genutzt werden. Im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung will die Stadt Waldkirchen die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes soweit möglich minimieren, Umweltbelange absichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und weiterentwickeln.

Das Plangebiet besteht aus topographisch bewegtem Gelände (Höhenunterschied von 525 bis 540 m ü. NN) und schließt im Nordosten an bereits vorhandene Bebauung und die Erschließungsstraße an. Auf Grund der Topografie im geplanten Gewerbegebiet ist mit erheblichen Bodenbewegungen mit einem weitgehenden Massenausgleich zu rechnen.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Gewerbegebiet dargestellt. Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für diese Änderung nicht vor.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind im rechtskräftigen Bebauungsplan durch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes erfasst. Entsprechende Festsetzungen zur Eingriffsregelung und Grünordnung im rechtskräftigen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan bleiben unberührt. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erübrigt sich, da sich der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich nicht grundlegend erhöht.

1.2 Darstellung der umweltschutzrelevanten Ziele und Art ihrer Berücksichtigung

1.2.1 Bewertungskriterien und –maßstäbe

Gemäß § 1 BNatSchG sind „Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich. so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit er-

forderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Gemäß § 50 BImSchG sind „... die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen ... auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete ... so weit wie möglich vermieden werden.“

Bewertungskriterien sind darüber hinaus die umweltbezogenen Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und die Vorgaben des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB, nach dem Bauleitpläne dazu beitragen sollen, eine menschenwürdigere Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

1.2.2 Art der Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, der Wassergesetzgebung und der Immissionsschutzgesetze wurden die Vorgaben aus dem Landschaftsplan berücksichtigt.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für diese Neuerrichtung nicht vor.

Die Stadt will gemäß ihrem Landschaftsplan, bzw. gemäß den Vorgaben des Wasserrechts und des Natur- und Umweltschutzes die geplante Baumaßnahme orts- und landschaftsverträglich in die Kultur- und Naturlandschaft einfügen und darauf achten, dass die ökologischen Funktionen in Natur und Landschaft so gut wie möglich erhalten und gestärkt werden.

Bepflanzungs- und Saatmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Verzögerung des Wasserabflusses und zur Erhaltung der Rückhaltefähigkeit von Regenwasser sind zu berücksichtigen.

Dem Trennungsgrundsatz gemäß BImSchG soll genüge geleistet werden.

Demzufolge wurde beim Büro GeoPlan, Osterhofen eine Geräuschkontingentierung in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse der Berechnung der Geräuschkontingentierung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, Deckblatt 3 vom 30.11.2022 dienen als Grundlage für den vorliegende Bauleitplan und werden im Zuge des Aufstellungsverfahrens aktualisiert.

1.2.3 Scoping entfällt

1.2.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme und Auswirkungen auf die Schutzgüter, inkl. deren Bewertung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden:

geringe, mäßige und hohe Erheblichkeit.

1.2.4.1 Schutzgut Mensch - Lärm

Beschreibung und Auswirkungen zur Lärmbelastung:

Für die Teilfläche wurden bereits in vorangegangenen Gutachten Emissionskontingente gemäß DIN 45691 vergeben. Aufgrund der Änderung der Verkehrserschließung wurde die Kontingentierung der Fläche in einem Gutachten zum rechtskräftigen Bebauungsplan des Ingenieurbüros GeoPlan, Osterhofen, Nr. S2112163 vom 18.07.2022 überprüft und angepasst.

Unter Berücksichtigung der angenommenen Emissionskontingente für die Planfläche, sind danach keine Überschreitungen an den maßgeblichen Immissionsorten zu erwarten. Danach

sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte, die den Tabellen in Anlage 3 zu entnehmenden angegebenen Emissionskontingenten LEK und Zusatzkontingenten LEK, Zus nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit von 6.00 bis 22.00 Uhr noch nachts von 22.00 bis 6.00 Uhr überschreiten.

Anmerkung: *Der schalltechnische Bericht wird im Zuge des weiteren Verfahrens auf Grundlage der aktuellen Planung überarbeitet.*

Ergebnis: *Die Bewertung wird nach Vorliegen des endgültigen Lärmschutzgutachtens aktualisiert.*

1.2.4.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Die Wasserversorgung erfolgt über die Stadtwerke Waldkirchen. Sie ist an die Fernwasserversorgung Bayer. Wald angeschlossen und ist somit gesichert.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserableitung ist an das bestehende Kanalnetz anzuschließen und der mit genügend Aufnahmekapazität ausgestatteten Kläranlage zuzuführen.

Dachflächenwasser und unbelastetes Niederschlagswasser sind in den Niederschlagswasserkanal der Stadt Waldkirchen einzuleiten. Dem Anschluss an den Niederschlagswasserkanal ist zwingend eine Regenwasserpufferanlage (Retentionsanlage) entsprechend der Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Waldkirchen vorzuschalten.

Wasserdurchlässige Beläge für Kfz-Stellplätze, wie auch das Maß der zu versiegelnden Fläche sind Bestandteil des Bebauungsplanes und sind mit einem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

Für die Planung wurde ein geotechnischer Bericht durch das Ingenieurbüro GeoPlan, Osterhofen Nr. B2201028 vom 14.04.2022 erstellt.

Danach ist ein für das Bauvorhaben relevantes Grundwasservorkommen nicht betroffen. Mit Zulauf von Hang- und Schichtwasser im Zuge der Bodenbewegungen ist zu rechnen. Es sind keine stehenden Gewässer im Planungsgebiet vorhanden.

Auswirkungen: Der Boden im Bereich von Gebäuden, Straßen- und Lagerflächen wird versiegelt. Die Festsetzungen erlauben eine Versiegelung der Gewerbeflächen bis ca. 80%. Kfz-Stellflächen werden wasserdurchlässig hergestellt. Auf Grund der Planung ist ein vermehrter und beschleunigter Oberflächenabfluss zu erwarten. Das Rückhaltevolumen des belebten Bodens ist deutlich vermindert. Wie bereits in der Deckblattänderung 2 festgesetzt, werden unter Punkt 3.5 entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt. Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich jedoch lediglich um eine Änderung der inneren Erschließung. Deshalb erfolgt keine zusätzliche Versiegelung, die außerhalb der bereits genehmigten Flächen liegt.

Ergebnis: Bei der grundsätzlichen Umsetzung des Gewerbegebiets sind im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Es ist kein Eindringen von Grundwasser in die Auskofferungen zu erwarten. Baubedingt kann Schicht- bzw. Hangwasser in mäßiger Erheblichkeit austreten. Sämtliche Schicht- und Oberflächenwasser werden in einem Regenwasserkanal gefasst und dem öffentlichen Kanalnetz zugeleitet. Betriebsbedingt ist von einer geringen Umweltwirkung auszugehen.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans, die lediglich eine Veränderung der inneren Erschließungsstraße darstellt, ist von keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut auszugehen.

1.2.4.3 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Es ist Bodenabtrag und Bodenauftrag zu erwarten. Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Neigung von 1 : 1,5 (Höhe : Länge) und einer Höhe von bis zu 6 m sind zugelassen. Stützmauern sind auch außerhalb der Baugrenzen bis max. 2,0 m zulässig.

Dazu liegt ein geotechnischer Bericht des Ingenieurbüros GeoPlan, Osterhofen Nr. B2201028 vom 14.04.2022 vor.

Beschreibung: Auf den noch nicht bebauten Flächen des Gewerbegebietes sind erhebliche Bodenbewegungen zu erwarten. Abgrabungen und Aufschüttungen werden auf ein Mindestmaß begrenzt, wobei möglichst eine ausgeglichene Massenbilanz angestrebt wird.

Als Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist Silikatgestein, Gneis zu erwarten. Das Bodenprofil besteht erwartungsgemäß aus flachgründiger Oberbodenschicht auf grobsandigem Lehm. Im Untergrund sind brockige oder sandige Gesteinsverwitterungen bis zu zerklüftetem Felsen zu erwarten.

Es liegen der Stadt Waldkirchen keine Kenntnisse über Altlasten oder mit Kampfmitteln kontaminierte Bereiche im Planungsgebiet vor.

Auswirkungen: Bau- und anlagebedingt wird nahezu die gesamte Fläche verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden, Straßen, Zufahrten, Lager und Stellflächen werden große Teile der Fläche dauerhaft (teil-)versiegelt.

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich lediglich um eine Änderung der inneren Erschließung. Deshalb erfolgt keine zusätzliche Versiegelung, die außerhalb der bereits genehmigten Flächen liegt.

Ergebnis: Durch die Änderung des Bebauungsplans ist insgesamt von keinen zusätzlichen Auswirkungen auszugehen, da es sich nur um eine Umplanung der inneren Erschließung handelt.

1.2.4.4 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung: Das Plangebiet ist durch die noch vorhandene landwirtschaftliche Nutzung und die mäßig bewegte Topographie geprägt. Von der Staatsstraße St 2632 und der umgebenden Bebauung aus, ist der zu bebauende Bereich nur teilweise einsehbar.

Auswirkungen: Um erhebliche negative Auswirkungen bei der Umsetzung des Gewerbegebietes zu vermeiden, sind entsprechende Festsetzungen bereits in der Deckblattänderung 2 und unter Punkt 3.5, wie Pflanzung von Hecken und Bäumen zur zweiseitigen Eingrünung und Durchgrünung des Gewerbegebietes erforderlich und vorgesehen.

Ohne die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan wäre das Landschaftsbild gering gestört. Die negativen Auswirkungen sind als gering einzustufen. Durch die Vermeidungsmaßnahmen sinkt die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auf ein annehmbares Maß. Bei der Änderung der inneren Erschließung ergeben sich keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Ergebnis: In der Änderung des Bebauungsplans wird lediglich die innere Erschließung verändert. Die Eingrünungsmaßnahmen am Rand des Geltungsbereichs sind nicht betroffen, so dass sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen ergeben.

1.2.4.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung: Das bestehende Gewerbegebiet ist teilweise schon bebaut und teilversiegelt. Die Restfläche wird bis dato als landwirtschaftliches Wiesen- und Ackerland genutzt. Es befinden sich auf diesem Bereich keine Gehölze. Das nächstgelegene amtlich kartierte Biotop mit der Bezeichnung 7247-0052-013: Eine Reihe von Hecken bzw. kleine Feldgehölze und Altgrasbestände östlich von Richardsreut und Manzing, östlich von Traxing und östlich von Ratzing befindet sich in 70 m Entfernung. Dieses wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen: Bei der Veränderung des vollversiegelten Straßenverlaufs wird eine flächensparende Führung deutlich. Eine Versiegelung neuer Flächen findet dabei nicht statt. Durch die Änderung der inneren Erschließung finden keine zusätzlichen negativen Auswirkungen statt.

Ergebnis: Anlage-, bau- und betriebsbedingt entstehen durch die Änderung des Bebauungsplans keine zusätzlichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut.

1.2.4.6 Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung: Der Vorhabensbereich grenzt an ein bestehendes Gewerbegebiet an, das größtenteils bereits bebaut ist. Dadurch liegt bereits ein gestörtes Mikroklima vor. Es befinden sich keine klimabedeutenden Vegetationsstrukturen auf der Planungsfläche und deren Umgebung.

Auswirkungen: Die Änderung der inneren Erschließung stellt keine negativen Auswirkungen dar. Der ursprüngliche vollversiegelte Straßenverlauf wird flächenmäßig reduziert.

Ergebnis: Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete werden nicht beeinträchtigt. Es liegt hier keine Betroffenheit vor. Das Schutzgut wird durch die Änderung der inneren Erschließung nicht beeinträchtigt.

1.2.4.7 Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

Beschreibung: Im Geltungsbereich liegen keine Bodendenkmäler vor. In der Entfernung von 90 m sind Bodendenkmäler verortet, die Teile des Prachatitzer Zweiges des mittelalterlich-frühneuzeitlichen Altweges „Goldener Steig“ sind.

Auswirkungen: In der Änderung des Bebauungsplans wird lediglich die innere Erschließung verändert. Die Bodendenkmäler im Umkreis werden nicht beeinträchtigt.

Ergebnis: Es liegen keine negativen Auswirkungen des Schutzguts vor. Die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter werden hier nicht behandelt, da keine Betroffenheit vorliegt. Bezüglich des Auffindens eventueller Bodendenkmäler wird auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG hingewiesen.

1.2.4.8 Schutzgut Erholung

Beschreibung: Der Geltungsbereich grenzt an ein bestehendes Gewerbegebiet an. Naherholungswege liegen im Bereich nicht vor. Im Umkreis von ca. 170 m verläuft der Fernwanderweg „Goldener Steig“. Dieser wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen: Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird nur die innere Erschließung angepasst, die keine zusätzlichen negativen Auswirkungen nach sich zieht.

Ergebnis: Der Planbereich stellt die Umplanung aufgrund der geänderten inneren Erschließung

dar. Erholungseinrichtungen, sowie Wanderwege in unmittelbarer Nähe sind nicht betroffen.

1.2.5 Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

| Schutzgut | baubedingte Auswirkungen | Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen |
|--|--------------------------|--|
| Mensch - Lärm | mäßig | mäßig |
| Wasser | gering | gering |
| Boden | mäßig | mäßig |
| Landschaftsbild | gering | gering |
| Arten und Lebensräume | gering | gering |
| Luft/Klima, Kultur- u. Sachgüter, Erholung | gering | gering |

1.2.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Würde der Bebauungsplan nicht geändert, so wäre dennoch eine Bebauung und Versiegelung der Fläche im gegebenen Maß zulässig. Ohne die Änderung des bestehenden Bebauungsplans würde das Gewerbegebiet ebenso bebaut werden. Einzig die innere Erschließung würde sich unterscheiden. Somit ergeben sich keine zusätzlichen Abweichungen, die den Umweltzustand erheblicher im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan beeinträchtigen.

1.2.7 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen

In Anlehnung an die Inhalte des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ werden, bezogen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung des Eingriffs und zum Ausgleich festgesetzt.

Neben Maßnahmen zur Vermeidung/ Verminderung wie

- der umlaufenden Eingrünung des Areals,
- der Beschränkung des Versiegelungsgrades,
- dem Verbot tiergruppenschädigender Anlagen (Verzicht auf Zaunsockel),
- der Gestaltung von ggf. notwendigen Hangabstützungen, Hanghöhen und
- Böschungsneigungen optisch möglichst ansprechend und kleintierverträglich,

Die Anlage von Gehölzstrukturen erfolgt hierzu zur Schaffung von neuen Lebensräumen im Sinne des Biotopverbunds und darüber hinaus zur Strukturverbesserung des Landschaftsbildes.

1.2.8 Darstellung von Alternativen und anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Der Vorhabensbereich wurde bereits als Gewerbegebiet mit innerer Erschließung ausgewiesen. Im Zuge der Bebauungsplanänderung wurde lediglich die innere Erschließung umgeplant. Somit sind alternative Planungsmöglichkeiten nicht zu beachten.

1.2.9 Zusätzliche Angaben

1.2.9.1 Technische Verfahren und fehlende Kenntnisse

Konkrete Verfahrenstechniken sind nur in besonders umweltrelevanten Anlagen anzuwenden, v.a. bei projektbezogenen Bebauungsplänen und sind in diesem Verfahren nicht zu berücksichtigen.

Eine vorläufige Geräuschkontingentierung des Ingenieurbüros GeoPlan, Osterhofen, Nr. S2112163 vom 18.07.2022 liegt vor.

1.2.9.2 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Eventuell notwendige Monitoring-Maßnahmen werden von der Stadt Waldkirchen durchgeführt.

1.2.10 Zusammenfassung

Der Vorhabensbereich ist bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. In der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird im genehmigten Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans lediglich die innere Erschließungsführung umgeplant. Im Rahmen der derzeitigen Planung wurde eine flächensparsame Erschließung für die gesamten restlichen Flächen des Bebauungsplanes entwickelt.

Ein zusätzlicher Flächenverbrauch, oder die Einbeziehung neuer Flächen geht mit der Planung nicht einher. Somit kann mit der Veränderung der Erschließung im bereits genehmigten Gewerbegebiet von keinen zusätzlichen Auswirkungen ausgegangen werden.

Aus den genannten Gründen besteht keine Eingriffserheblichkeit.

2. Anlagen

Schalltechnischer Bericht, GeoPlan, Osterhofen, Nr. S2112163 vom 18.07.2022

Geotechnischer Bericht, GeoPlan, Osterhofen, Nr. B2201028 vom 14.04.2022