

BEGRÜNDUNG

ZUR FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG DURCH
DECKBLATT NR. 20 – GEMEINDE AHOLMING

GENEHMIGUNGSFASSUNG VOM 28.09.2021

Vorhabensträger:
Gemeinde Aholming
Untere Römerstr. 2
94527 Aholming



G e m e i n d e
Aholming

Aholming, den 15.02.2022

Martin Betzinger [1. Bürgermeister]



Bearbeitung:



Landauer Str. 26
94447 Plattling
T: 09931 / 60400 5 - 0
F: 09931 / 60400 59
E: mail@ib-stefan-weiss.de

SEIDL & ORTNER Architekten

Vorstadt 25
94486 Osterhofen

Jochen Seidl Architekt
Andreas Ortner
Landschaftsarchitekt

T: 09932.9099752
F: 09932.9099754
E: ao@seidl-ortner.de

Artenschutzbeitrag
Dipl.-Ing. Berthold Riedel
[Büro für Landschaftsökologie,](#)
[Biodiversität und Beratung](#)

Stephanusstr. 2
84103 Postau

T: 0157 / 719 868 52

Osterhofen, 28.09.2021



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
1.1	Anlass der Planung.....	4
1.2	Ziel und Zweck der Planung.....	4
2	Darstellungen im Flächennutzungsplan.....	5
3	Auswahl des Planbereiches.....	7
4	Ziele übergeordneter Planungen	7
5	Beschreibung des Änderungs- und Planungsbereiches	8
5.1	Lage im Gemeindegebiet	8
5.2	Lage innerhalb der Hochwassergefährungsflächen Hqextrem.....	9
5.3	Verkehrsanbindung	10
5.4	Grundstücke.....	10
5.5	Derzeitige Nutzung.....	10
5.6	Kultur- und Sachgüter	10
5.7	Altlasten und Schadensfälle	11
5.8	Boden.....	12
6	Umweltbericht.....	12
6.1	Anlass	12
6.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele	13
6.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	13
6.4	Schutzgut Boden	14
6.5	Schutzgut Klima und Luft.....	15
6.6	Schutzgut Wasser	16
6.7	Schutzgut Arten und Lebensräume	17
6.8	Schutzgut Mensch – Erholung und Lärm	18
6.9	Schutzgut Landschaft.....	19
6.10	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	20
6.11	Wechselwirkungen	20
6.12	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	20
6.13	Maßnahmen zur Überwachung [Monitoring].....	21
6.14	Alternative Planungsmöglichkeiten	21
6.15	Angewandte Untersuchungsmethoden.....	21
6.16	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	21
7	Artenschutz / Abhandlung der Eingriffsregelung	22

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat Aholming hat in seiner Sitzung am 21.12.2020 die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 20 zur Umwidmung von landwirtschaftlich genutzten Flächen in ein Gewerbegebiet nach § 8 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BNVO) beschlossen.

Ziel der Ausweisung ist die Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft in ein Gewerbegebiet um die Ansiedlung von Gewerbe zu ermöglichen und konkrete Nachfragen zu decken.

Die Gemeinde Aholming stellt aufgrund seiner Nähe zu den Oberzentren Plattling und Deggendorf sowie seiner günstigen verkehrlichen Anbindung (Bundesstraße B 8, Autobahnen A92 und A3) einen äußerst attraktiven Gewerbebestandort dar.

Neben der bereits geplanten Ansiedelung eines größeren Betriebes auf der Parzelle GE 4, ist die Ansiedlung des gemeindlichen Bauhofes im zukünftigen Gewerbegebiet vorgesehen. Für die weiteren Parzellen wurden bereits einige Nachfragen durch die Gemeinde dokumentiert.

Der Bebauungsplan umfasst die Flur-Nr. 807 sowie eine Teilfläche der Flur-Nr. 809/1 (Zufahrt) der Gemarkung Aholming mit einer Fläche von rund 60.094 m².

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Der Flächennutzungsplan wird zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Parallelverfahren zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Ochsenweide“ geändert.

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes gelten einheitlich die Grundsätze der §§ 1, 1a und 2 BauGB sowie die Vorschriften über Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3-4a BauGB). Die Genehmigung des Deckblattes wird mit § 6 BauGB und das Wirksamwerden mit § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB geregelt.

2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

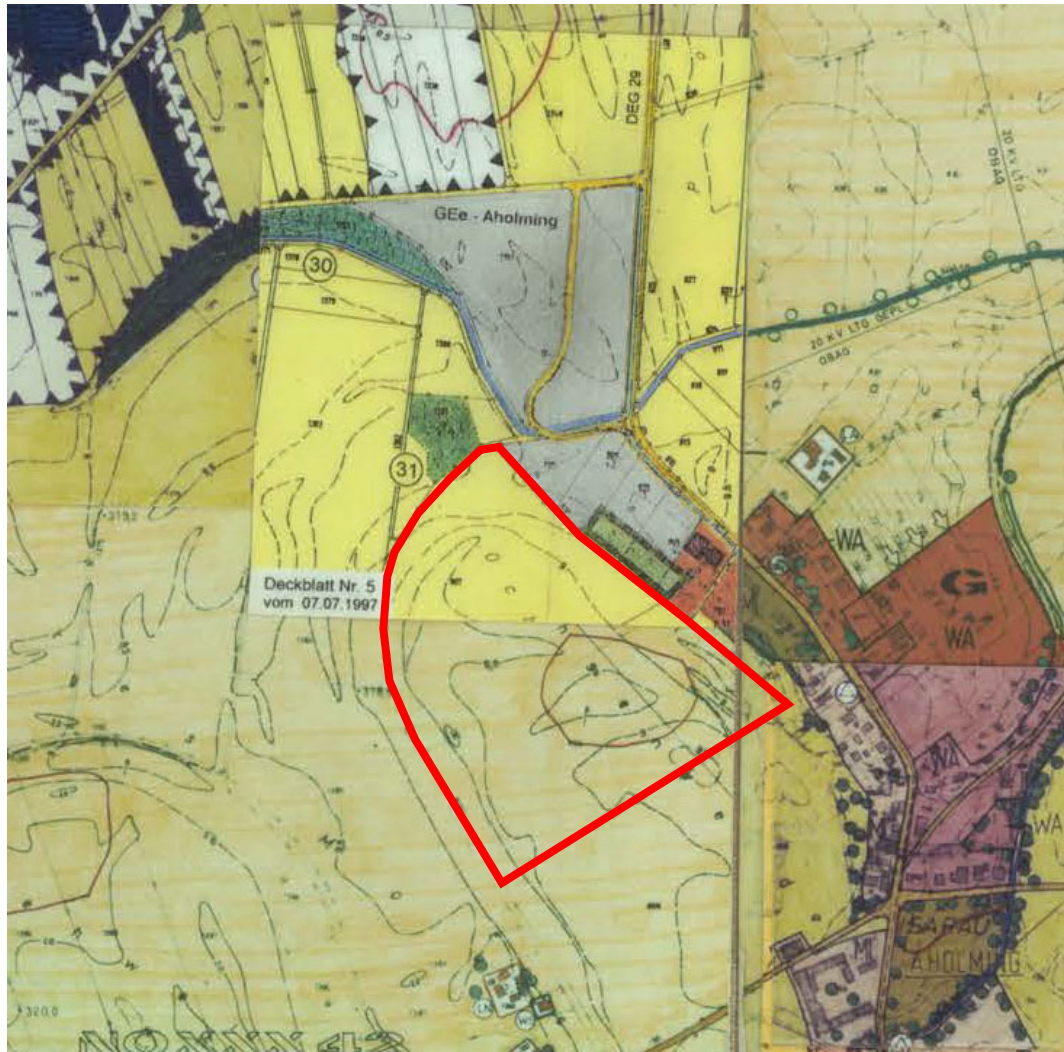


Abbildung 1: Ausschnitt FNP, rotumrandet = Plangebiet

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aholming wird der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

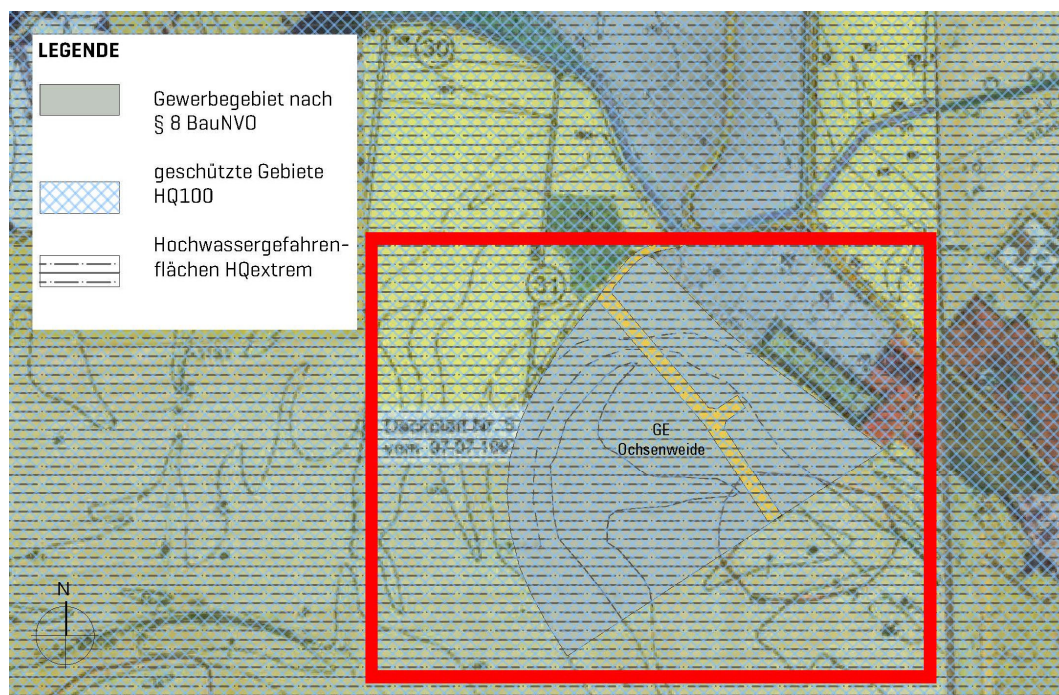


Abbildung 2: Ausschnitt Deckblatt FNP

Die landwirtschaftliche Nutzfläche wird zukünftig als Gewerbegebiet ausgewiesen.

gewerbliche und infrastrukturelle Zwecke zu. Diese Standortvorteile sollen zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Region genutzt werden, insbesondere in den ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll¹.

5 Beschreibung des Änderungs- und Planungsreiches

5.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt am nord-westlichen Rand von Aholming, im Anschluss an den bestehende Gewerbepark.

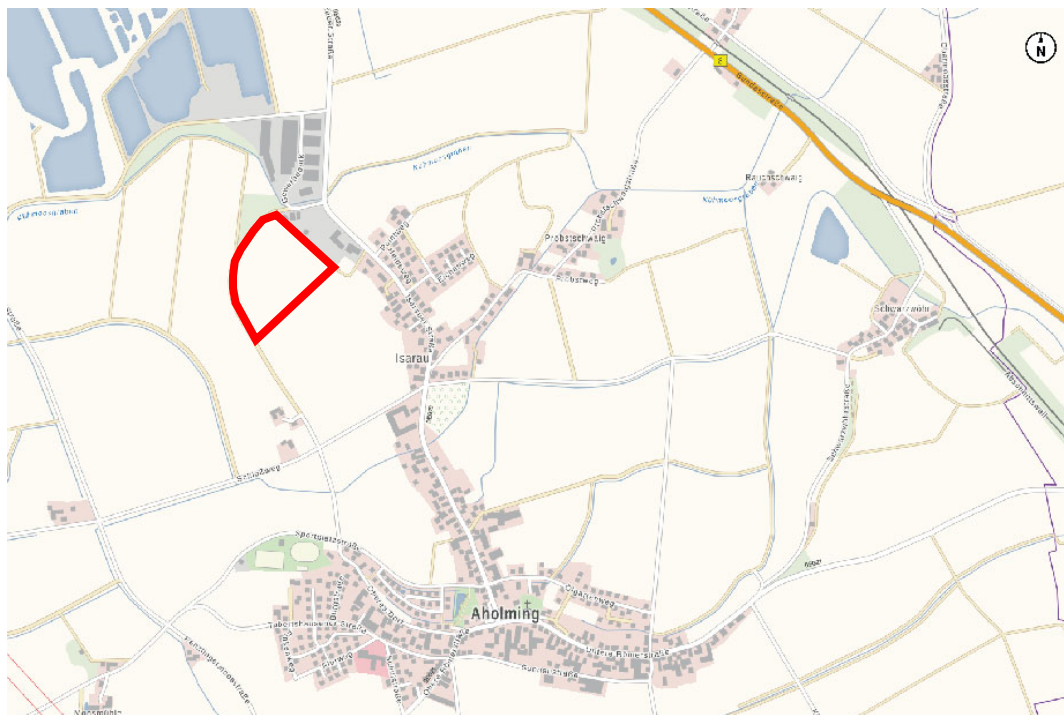


Abbildung 4: Übersichtsplan mit Plangebiet

¹ vgl. Regionalplan Donau-Wald

5.2 Lage innerhalb der Hochwassergefährdungsflächen Hqextrem

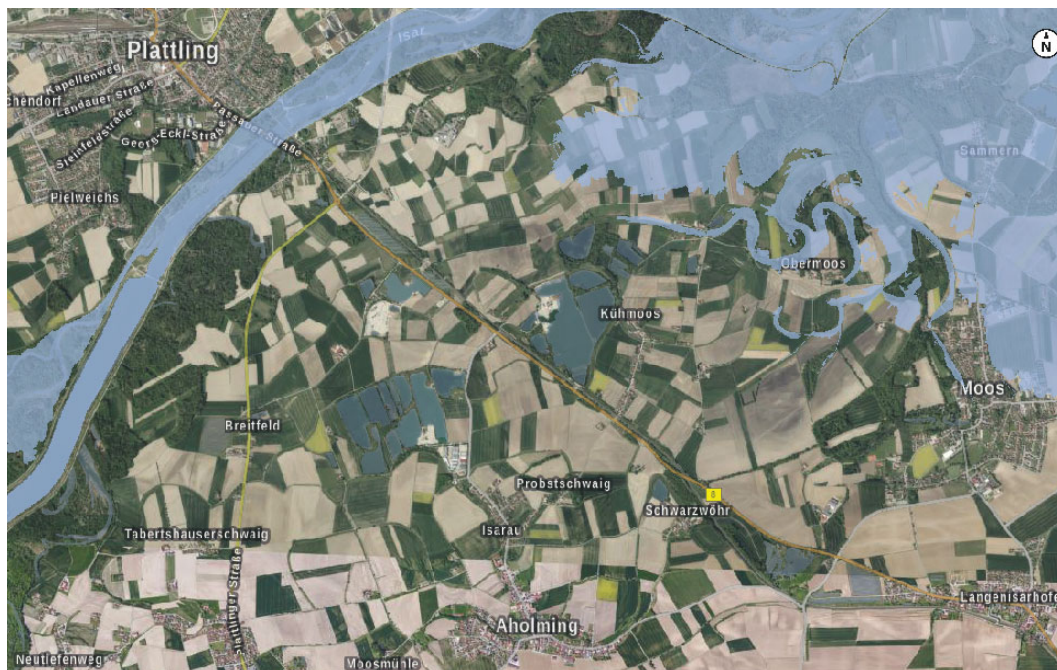


Abbildung 5: Ausschnitt HQ₁₀₀ gefährdete Flächen, Quelle = Bayern-Atlas

Der Änderungsbereich liegt in den Polderlagen rechts der Isar und somit in einem Gebiet, das durch die Stauhaltungsdämme der Stützkraftstufe Pielweichs und durch Hochwasserschutzanlagen vor einem 100-jährigen Hochwasserereignis [HQ100] der Isar geschützt ist.



Abbildung 6: Ausschnitt HQ_{extrem} gefährdete Flächen, Quelle = Bayern-Atlas

Am Standort beträgt die Wasserspiegelhöhe bei einem **Extremhochwasser [HQextrem]** ca. **321,4 m über NN** [Höhenbezugssystem DHHN12 bzw. Höhe im Status 100]. Wären die Hochwasserschutzanlagen zum Schutz des Standortes des Bauvorhabens

nicht auf ein HQ100 ausgebaut, würde sich dort bei einem **HQ100** eine Wasserspiegelhöhe von ca. **320,9 m über NN** [Höhenbezugssystem DHHN12 bzw. Höhe im Status 100] einstellen.

5.3 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird über die bestehende Erschließung des Gewerbeparks Aholming angebunden. Hierzu wird die Erschließung nach Westen über das Flurstück 809/1 erweitert und das Gewerbegebiet über seine Nord-Süd verlaufende Erschließungsstraße angebunden.

Über die Isarauer Straße wird das geplante GE/GI-Gebiet an die Bundesstraße B8 angebunden. In einer Entfernung von 6,6 km kann die Autobahn A92 Auffahrt Plattling West erreicht werden.

5.4 Grundstücke

Das Gewerbegebiet umfasst das Grundstück 807 in der Gemarkung Aholming. Für die Erschließung wird eine Teilfläche der Flur-Nr. 809/1 beansprucht.

5.5 Derzeitige Nutzung

Innerhalb des Änderungsbereiches kommen nachfolgende Bestands- und Biotoptypen vor:

Biotop-Code	Biotop-/Nutzungstyp	Bedeutung
A11	Acker, intensiv genutzt	gering
K11	artenarme Säume und Staudenfluren	gering
V32	Wirtschaftsweg [Feldweg], befestigt	gering

5.6 Kultur- und Sachgüter

Im Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung finden sich gemäß Bayern-Viewer Denkmal keine Hinweise auf Bodendenkmäler wieder.

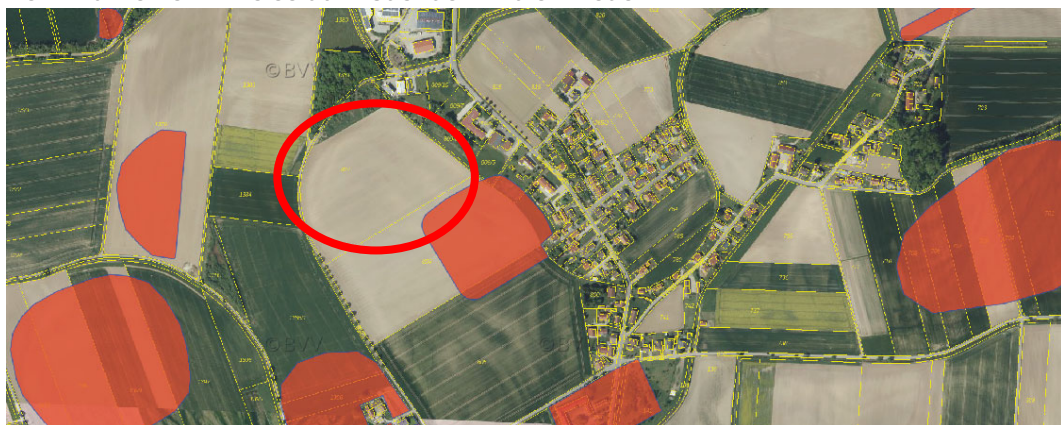


Abbildung 7: Ausschnitt Denkmal-Viewer, roter Kreis = Änderungsbereich

In unmittelbarer Nähe befindet sich jedoch das Bodendenkmal D-2-7243-0091 (Siedlung und Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung).

Aufgrund der Standortwahl werden Bodeneingriffe unvermeidbar werden. Zur Klärung der bodendenkmalpflegerischen Situation sind bauvorgreifende Sondagen erforderlich. Weitere anschließende Grabungsmaßnahmen sind nicht auszuschließen. Werden Hinweise auf Bodendenkmäler gefunden, ist das weitere Vorgehen mit der Kreisarchäologie und dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. Die Befunde sind zu gewichten. Entweder ist das Bodendenkmal zu erhalten oder die Befunde sind durch Ausgrabung zu sichern. Für die von der Kreisarchäologie vorgeschlagenen Baggersondagen ist zwingend bei der unteren Denkmalschutzbehörde eine denkmalrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Vorgehensweise ist mit der Kreisarchäologie abzustimmen. Die Sondagen sollen möglichst frühzeitig durchgeführt werden, um evtl. Konfliktsituationen mit dem geplanten Baubeginn auszuschließen.

In rund 500 m Entfernung befindet sich südöstlich zum geplanten Gewerbegebiet das Baudenkmal D-2-71-111-5. Hierbei handelt es sich um das Portalgebäude des 1791 abgebrochenen ehem. Schlosses mit einem dreigeschossigen Satteldachbau mit Strebenpfeiler, im Kern spätgotisch (anschließend Ökonomiehof, vier erdgeschossige Flügelbauten mit Satteldächern, 18./19. Jh.).

In Blickrichtung des Baudenkmals befinden sich ausgehend vom geplanten Gewerbegebiet ausschließlich die noch bestehenden Ökonomiegebäude des abgebrochenen ehemaligen Schlosses. Den Ökonomiegebäuden vorgelagert ist eine geschlossene Heckenpflanzung sowie eine Baumreihe mit einer Höhe von zwischen 8 und 10 m. Bereits hier besteht eine geschlossene Eingrünung des Baudenkmals. Im Zuge der Eingriffsminimierung erfolgt mit Vorliegen der Entwurfsplanung des Bebauungsplans eine Staffelung der Gebäudehöhen sowie eine Verdichtung der festgesetzten Ortsrandeingrünung durch weitere Baum- und Strauchpflanzungen auf mind. 70 % der jeweiligen Grundstücksgrenze. Beeinträchtigungen der Sichtbeziehungen von und zum Denkmalbestand werden somit auf ein nicht erhebliches Maß reduziert.

5.7 Altlasten und Schadensfälle

Über Altlasten und Schadenfälle im Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung liegen keine Erkenntnisse vor.

Hinsichtlich etwaig vorhandener weiterer Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das zuständige Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

5.8 Boden



Abbildung 8: Ausschnitt Übersichtsbodenkarte von Bayern

Innerhalb des Änderungsbereiches kommen nachfolgende Böden vor:

- 64a Fast ausschließlich Gley-Pararendzina und Pararendzina-Gley aus Schluff bis Lehm [Flussmergel] über Carbonatsandkies [Schotter], gering verbreitet aus Talsediment; meist tiefreichend humos
- 64b Vorherrschend kalkhaltiger Gley, gering verbreitet kalkhaltiger Humusgley aus Schluff bis Lehm [Flussmergel] über Carbonatsandkies [Schotter], gering verbreitet aus Talsediment

6 Umweltbericht

6.1 Anlass

Der Gemeinderat Aholming hat am 21.12.2020 die Änderung Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 20 zur Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft in ein Gewerbegebiet beschlossen.

Im Rahmen des Verfahrens wird eine Umweltprüfung [UP] durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß den §§ 2 Abs.4 und 2a BauGB erstellt.

Funktion der UP ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der jeweiligen Planung. Die Beschreibung und Bewertung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB genannten Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht.

Der Umweltbericht ist im Rahmen des Planverfahrens – entsprechend dem Stand der Planung – fortzuschreiben. Das Ergebnis der UP ist bei der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die BauNVO, das BNatSchG und das BayNatSchG sind zu berücksichtigen.

6.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele

Ziel der Ausweisung ist die Schaffung eines Gewerbegebiets um die Ansiedlung von Gewerbe zu ermöglichen.

Darstellung umweltrelevanter Ziele in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

Zu berücksichtigen sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, das Naturschutzgesetz und die Immissionsschutz-Gesetzgebung.

Die Zielaussagen der Landes- und Regionalplanung zur Siedlungsentwicklung lassen sich zusammenfassen in einer flächensparenden, nachhaltigen Siedlungsplanung unter besonderer Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten und des demographischen Wandels (vgl. LEP 3.1 G).

Des Weiteren sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z).

Nach dem Landesentwicklungsprogramm [LEP] soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Daher sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z). Ausnahmen sind zulässig, wenn ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann. [Im vorliegenden Fall werden Gewerbefläche mit einer Flächengröße bis zu 2 ha für entsprechende Betriebe ausgewiesen.](#)

Die Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan werden berücksichtigt. Das Plangebiet befindet sich nach dem Flächennutzungsplan im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan wird dahingehend geändert.

6.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die umweltbezogenen Auswirkungen, für die von der Flächennutzungsplan-Änderung berührten Schutzgüter beschrieben und bewertet.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden fünf Stufen unterschieden: keine Beeinträchtigungen, geringe Beeinträchtigungen, mittlere Beeinträchtigungen und erhebliche / starke Beeinträchtigungen.

Maßgeblich für die Beschreibung des Umweltzustandes im Rahmen der Umweltprüfung ist der derzeitige Zustand².

Das Plangebiet befindet sich auf bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Nord-östlich grenzt der bestehenden Gewerbepark Aholming an. Östlich verläuft entlang des Gewerbeparks die Kreisstraße DEG 29 [Isarauer Straße], die zur ca. 1,5 km entfernten Bundesstraße B 8 führt.

6.4 Schutzgut Boden

<p>Beschreibung [Bestand]:</p>	<p>Im Änderungsbereich kommen gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern [M 1:25.000]:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ vorherrschend kalkhaltiger Gley, gering verbreitet kalkhaltiger Humusgley aus Schluff bis Lehm [Flussmergel] über Carbonatsandkies [Schotter], gering verbreitet aus Talsediment sowie ▪ in Teilbereichen fast ausschließlich Gley-Pararendzina und Pararendzina-Gley aus Schluff bis Lehm [Flussmergel] über Carbonatsandkies [Schotter], gering verbreitet aus Talsediment; meist tiefreichend humos vor. ▪ Zur genaueren Beschreibung des Bodens wird von der Gemeinde Aholming eine Baugrunduntersuchung in Auftrag gegeben. Ergebnisse liegen derzeit noch keine vor.
<p>Auswirkungen [Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme]:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baubedingt: Die zukünftigen Baumaßnahmen innerhalb des Änderungsbereiches beanspruchen vor allem intensiv genutzte Ackerflächen. Auf den einzelnen Parzellen wird der anstehende Mutter- und Oberboden beseitigt. Die natürliche Bodenstruktur geht hierdurch verloren. Lokal können auch Eingriffe in tiefere Bodenschichten möglich sein. In Folge des Maschineneinsatzes und der Lagerung von Material können Belastungen durch Verdichtungen entstehen. Im Rahmen der Festsetzung zu Auffüllungen und Abgrabungen sind Geländeänderungen möglich. Die baubedingten Auswirkungen können unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als mittel eingestuft werden. ▪ Anlagebedingt: Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind vom zu erwartenden Versiegelungsgrad abhängig. Je nach Versiegelungsgrad der einzelnen Parzellen

² vgl. CDR0M des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Fallbeispiele Wohnen, Nachverdichtung in bestehendem Wohngebiet, Hrsg. Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Erweiterte 2.Auflage Januar 2003

	<p>wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens entsprechend beeinträchtigt, was Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung hat. Für die Gewerbeflächen ist auf Ebene des Bebauungsplans eine GRZ von 0,8 zulässig. Die anlagebedingten Auswirkungen können unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans als mittel eingestuft werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Betriebsbeding: Aufgrund der geplanten Nutzung sind grundsätzlich betriebsbedingten Auswirkungen durch die verursachte Verdichtung und Versiegelung des Bodens sowie eine Störung des natürlichen Bodengefüges zu erwarten. Im Winter kann es entlang der Verkehrswege ggf. zu Stoffeinträgen durch den Winterdienst kommen. Die betriebsbedingten Auswirkungen werden insgesamt als mittel erheblich eingestuft. Die betriebsbedingten Auswirkungen können unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als mittel eingestuft werden.
<p>Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):</p>	<p>Durch die textliche Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan wird der Anteil der versiegelten und überbauten Flächen auf ein bestimmtes Höchstmaß begrenzt. Durch die Festsetzung von offenporigen Belägen für Stellplätze und Lagerflächen können die Auswirkungen der Versiegelung gemindert werden.</p> <p>Gesamthaft sind jedoch mittlere Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>

6.5 Schutzgut Klima und Luft

<p>Beschreibung (Bestand):</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Für das Schutzgut Klima/Luft finden wir Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen vor.
<p>Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baubedingt: Durch den zukünftigen Bau von der Gewerbegebäuden und der erforderlichen Erschließungsflächen entstehen durch An- und Abtransport von Material als auch durch Staubentwicklung temporäre Belastungen. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie für die Lufthygiene eine zeitlich begrenzte, geringe Belastung für die angrenzenden Anlieger dar. ▪ Anlagebedingt: Durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades und den Pflanzgeboten auf Ebene des Bebauungsplans entstehen auf den Gewerbeflächen kleinklimatisch wirksames Strukturen für die Frischluftproduktion, die zudem für Abkühlung sorgen und sich hierdurch positiv auf das Kleinklima auswirken. Die anlagebedingten Auswirkungen können unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als gering eingestuft werden. ▪ Betriebsbeding: Betriebsbedingt sind durch die Veränderung des Verkehrsaufkommens Auswirkungen auf die Lufthygiene zu. Der Änderungsbereich wird als Gewerbegebiet gewidmet

	und daher ist mit erhöhtem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Insgesamt entstehen maximal geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Gesamthaft sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

6.6 Schutzgut Wasser

Beschreibung [Bestand]:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Gebiet weist einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf. ▪ Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. ▪ Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.
Auswirkungen [Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme]:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baubedingt: Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist nicht zu erwarten. Ein Baugrundgutachten wird durch die Gemeinde Aholming noch beauftragt. Relevante Ergebnisse werden in die Entwurfsplanung eingearbeitet. Derzeit sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. ▪ Anlagebedingt: Gegenüber dem derzeitigen Bestand wird sich der Versiegelungsgrad deutlich erhöhen. Die Grundwasserneubildungsrate wird sich dadurch reduzieren; die großräumige Grundwasserneubildung wird sich dadurch aber nur unerheblich ändern. ▪ Betriebsbedingt: Bei einer ordnungsgemäßen Nutzung sind derzeit keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Geringfügige Belastungen können ggf. durch den Winterdienst im Bereich der Erschließungsstraße und deren Randbereiche auftreten. Insgesamt entstehen maximal geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima, die durch die vorgesehene Niederschlagswasserbeseitigung vermindert werden können.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Insgesamt kann aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie der textlichen Festsetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

6.7 Schutzgut Arten und Lebensräume

<p>Beschreibung [Bestand]:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das unmittelbar betroffene Gebiet ist ausschließlich von Ackerflächen geprägt. In der nächsten Umgebung liegen weitere Ackerflächen sowie einige Säume, Gehölz- und kleine Waldbestände sowie bestehende Siedlungsgebiete. Als Lebensräume von diversen Pflanzen- und Tierarten sind neben den direkt betroffenen Äckern im Norden ein kleiner Waldbestand, im Nordosten ein bestehender Siedlungsbereich mit hohem Anteil an Gehölzstrukturen und im Südwesten eine Baumreihe entlang eines Wirtschaftswegs indirekt betroffen. Ebenso können die umliegenden Ackerlagen sowie Weg- und Ackerraine indirekt von dem Vorhaben beeinflusst werden. ▪ Aus der vorliegenden Lebensraumausstattung ergeben sich keine Hinweise auf das Vorkommen naturschutzfachlich bedeutsamer Tier- und Pflanzenarten. ▪ Schutzgebiete sind nicht betroffen.
<p>Auswirkungen [Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme]:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baubedingt: Baubedingt sind [vorübergehende] Lebensraumverluste oder indirekte Wirkungen durch Ablagerung von Baumaterial und vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen möglich. Außerdem kommt es während der Bauzeit zu Störungen insbesondere von Tierarten durch Lärmimmissionen (z.B. Baulärm), durch Erschütterungen (z.B. Rüttel- und Verdichtungsarbeiten) und visuelle Störungen (z.B. Bewegung der Baumaschinen, Lichtreflexe u.ä.). Als „Vorbelastungen“ sind hier jedoch die bestehenden benachbarten Siedlungsgebiete anzuführen, von denen bereits aktuell vergleichbare Störeinflüsse ausgehen können. Derzeit sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume zu erwarten. ▪ Anlagebedingt: Durch das geplante Gewerbegebiet gehen anlagebedingt Äcker und sehr schmale Gras- und Krautsäume entlang des angrenzenden Wirtschaftswegs als Flächen mit einer gewissen Lebensraumfunktion verloren. Aufgrund der der benachbarten Siedlungsgebiete ist die Habitatfunktion der Feldflur bzw. die Eignung als Habitat für naturschutzrelevante Arten jedoch eingeschränkt und somit sind geringe Beeinträchtigungen zu erwarten. Im Rahmen der grünordnerischen Festsetzung werden umfangreiche Maßnahmen zur Eingrünung durchgeführt. So ist ein mehrschichtiger Ortsrand mit umfangreichen Baum- und Strauchpflanzungen auszubilden. Die nicht überbauten und versiegelten Flächen sind als Extensivgrünland herzustellen. ▪ Betriebsbeding: Als betriebsbedingte Wirkungen sind Störungen im Zuge der Nutzung der Gebäude und deren Umfeld denkbar. Es bestehen jedoch auch hier „Vorbelastungen“ durch die bereits vorhandenen Siedlungsgebiete und die Wirtschaftswege, die hier häufig als Spazierwege – teils in Begleitung von Hunden – genutzt werden.

Ergebnis [Erheblichkeit der Beeinträchtigung]:	Insgesamt kann aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume ausgegangen werden.
---	--

6.8 Schutzgut Mensch – Erholung und Lärm

Beschreibung [Bestand]:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen (Lärmemissionen durch Maschineneinsatz, Geruchsbelästigung durch Gülleausbringung) ▪ Flächen ohne Erholungsfunktion; die freie Feldflur ist gut durch Forst- und Feldwege erschlossen. ▪ Zur vorliegenden Bauleitplanung (Schalltechnischer Bericht ist Bestandteil des Bebauungsplans) wurde durch das Ingenieurbüro Geoplan ein schalltechnischer Bericht erstellt. Im Bericht wird eine Lärmkontingentierung gemäß der DIN 45691 /17/ durchgeführt, bei der den Teilflächen – unter Berücksichtigung möglicher Vorbelastung – maximal mögliche Emissionskontingente zugewiesen werden, welche die Einhaltung der geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 /13/ an der umliegenden Wohnbebauung sicherstellen. Die Planfläche befindet sich nördlich des Ortskernes von Aholming. Im Osten der Planfläche grenzt direkt das bestehende Gewerbegebiet „Gewerbepark Aholming“ an. Im Norden, Westen und Süden liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in ca. 100 m Entfernung in südöstlicher Richtung. Vorbelastungen sind durch den östlich bestehenden „Gewerbepark Aholming“ sowie durch das Kiesabbaugebiet nördlich der Planfläche gegeben. Südöstlich der Planfläche befindet sich zudem auf dem Flurstück 809/5 Gmkg. Aholming ein Wohnhaus mit anschließender Lagerhalle.
Auswirkungen [Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme]:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baubedingt: Mit bauzeitlichen Lärm- und Staubbelastungen durch den Baustellenbetrieb ist zu rechnen. Diese beschränken sich jedoch nur auf das Baufeld und die Bauzeit. Zwischenzeitlich ist mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen. ▪ Betriebs- und anlagebedingt: Der Änderungsbereich wird als Gewerbegebiet gewidmet. Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde auf Wunsch vorzulegen. Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind ebenfalls nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tagesszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA-Lärm), die „lauteste Nachtstunde“ (gem. 6.4 TA-Lärm) sowie die Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen

	[gem. 7.4 TA-Lärm] wird hingewiesen. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet [Relevanzgrenze]. In Bezug auf Erholung sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit der Ausweisung des Gewerbegebiets zu erwarten.
Ergebnis [Erheblichkeit der Beeinträchtigung]:	Unter Einhaltung aller Vorgaben und Festsetzungen zum Schallschutz auf Ebene des Bebauungsplans sind auf das Schutzgut Mensch [Erholung und Lärm] mittlere Auswirkungen zu erwarten.

6.9 Schutzgut Landschaft

Beschreibung [Bestand]:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Änderungsbereich stellt eine intensiv genutzte Ackerfläche dar. ▪ Großräumig ist die Landschaft gegliedert durch flächige Gehölzbestände, große Ackerfluren, Baumreihen ▪ Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen. In einer Entfernung von rund 1,85 km nord-westlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Untere Isar“.
Auswirkungen [Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme]:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baubedingt: Durch die Umwidmung von Ackerflächen in ein Gewerbegebiet wird das Schutzgut Landschaft entsprechend verändert. Eine gewisse Vorbelastung besteht aufgrund des bestehenden Gewerbeparks im Nord-Osten. Baubedingt sind jedoch Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. ▪ Anlagebedingt: Auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche entstehen zukünftig Gewerbegebäude mit Wandhöhen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans. Eine visuelle Veränderung des Landschaftsbildes ist zu erwarten. Die Beeinträchtigungen werden auf Ebene des Bebauungsplans durch die Festsetzung eines Ortsrandes mit Hecken und Bäumen vermindert. Zudem erfolgt eine Durchgrünung der Gewerbeflächen durch entsprechende Pflanzgebote. Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft können als mittel erheblich eingestuft werden. ▪ Betriebsbedingt: In Folge der Umwidmung des Änderungsbereiches ist zukünftig mit einer Steigerung des ruhenden und fließenden Verkehrs zu rechnen, wodurch die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild als mittel erheblich eingestuft werden können.
Ergebnis [Erheblichkeit der Beeinträchtigung]:	Vermeidungs- und Eingrünungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans können die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft reduzieren. Hierzu dienen diverse grünordnerische Festsetzungen

	und eine entsprechende Integration der Baukörper in das Landschaftsbild. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen sind als mittel zu bewerten.
--	---

6.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung [Bestand]:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Bau- / Bodendenkmäler und Ensembles innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. ▪ In unmittelbarer Nähe (im Süden) befindet sich jedoch das Bodendenkmal D-2-7243-0091 [Siedlung und Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung].
Auswirkungen [Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme]:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bau- / anlage- und betriebsbedingt: Nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. ▪ Zur Klärung der bodendenkmalpflegerischen Situation sind bauvorgreifende Sondagen erforderlich. ▪ Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden vorerst als gering bis unerheblich eingestuft.
Ergebnis [Erheblichkeit der Beeinträchtigung]:	Die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen sind als gering bis unerheblich zu bewerten.

6.11 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser, da der anlagenbedingte Versiegelungsgrad die Sickerfähigkeit des Bodens beeinflusst, was wiederum Auswirkungen auf das Bodenwasser sowie die Grundwasserneubildung hat.

Jedoch sind keine erheblichen und negativen Auswirkungen durch diese Wechselwirkungen zu erwarten. Es entstehen somit keine zusätzlichen Belastungen aus Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern für die Schutzgüter innerhalb des Geltungsbereiches.

6.12 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des Flächennutzungsplans würden im Änderungsbereich weiterhin landwirtschaftliche Nutzflächen vorherrschen. Es würde zukünftig keine Versiegelung von Flächen ermöglicht werden. Eine Durchgrünung des Gewerbegebiets und somit eine Erhöhung der Lebensraumausstattung wäre hinfällig.

6.13 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c Satz 1 BauGB müssen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3.

Maßnahmen zur Überwachung von möglichen erheblichen Umweltauswirkungen sind auf Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung nicht relevant, sind jedoch im Rahmen des Bebauungsplans zu beachten.

6.14 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Gemeindebereich Aholming sind derzeit nur im Ortsteil Isarau Gewerbeflächen ausgewiesen. Der vorliegende Planungsbereich schließt unmittelbar an diese Gewerbeflächen an. Auch die günstige Verkehrsanbindung spricht für den ausgewählten Standort. Das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen kann aufgrund der Ortsrandlage und der nördlichen Anbindung an die Bundesstraße B8 aus der Ortschaft gehalten werden. Zudem lässt sich das Vorhaben mit den Schutzgütern vereinbaren.

In den weiteren Ortsteilen im Gemeindegebiet Aholming sind diese Standortbedingungen nicht vorzufinden, so dass es zum gewählten Standort keine Alternativen gibt.

6.15 Angewandte Untersuchungsmethoden

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertungen wurden allgemein zugängliche Unterlagen wie der Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis“ [Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz] verwendet.

6.16 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Änderungsbereich soll als Gewerbegebiet gewidmet werden.

Ziel der Planung ist eine städtebaulich verträgliche Entwicklung des Änderungsbereiches sicherzustellen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans „GE / GI Ochsenweide“ zu schaffen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigt die Gemeinde Aholming die Schaffung eines Gewerbegebiets um die Ansiedlung von Gewerbe zu ermöglichen.

Es sind durch die Widmung von Gewerbeflächen innerhalb des Änderungsbereiches keine wertvollen Lebensräume betroffen. Durch eine intensive Ein- und Durchgrünung

auf Ebene des Bebauungsplans und entsprechende Vermeidungsmaßnahmen wird ein schonender Umgang mit den Schutzgütern gewährleistet.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtbewertung
Boden	mittel	mittel	mittel	mittel
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering	gering
Arten und Lebensräume	gering	gering	gering	gering
Mensch	mittel	keine	keine	keine bis mittel
Landschaftsbild	mittel	mittel	mittel	mittel
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	keine	keine bis gering

7 Artenschutz / Abhandlung der Eingriffsregelung

Die naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung [saP] erfolgen auf Ebene des Bebauungsplans. Die Abhandlung der Eingriffsregelung wird auch hier erst durchgeführt. Auf das Parallelverfahren zum Bebauungsplan wird verwiesen.