

# Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Aholming“



Fassung vom 29.07.2024

Gemeinde Aholming  
Landkreis Deggendorf  
Regierungsbezirk Niederbayern

## Inhalt

|       |                                                                                                                                      |    |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | Einleitung.....                                                                                                                      | 3  |
| 1.1   | Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes .....                                                             | 3  |
| 2     | Umweltbericht .....                                                                                                                  | 4  |
| 2.1   | Einleitung.....                                                                                                                      | 4  |
| 2.1.1 | Rechtliche Grundlagen.....                                                                                                           | 4  |
| 2.1.2 | Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes.....                                                                                    | 4  |
| 2.1.3 | Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes .....                                                                                           | 5  |
| 2.1.4 | Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen<br>festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung ..... | 5  |
| 2.2   | Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der<br>Prognose bei Durchführung der Planung .....              | 10 |
| 2.3   | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung<br>der Planung.....                                          | 17 |
| 2.4   | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der<br>nachteiligen Auswirkungen .....                             | 17 |
| 2.4.1 | Vermeidung und Verringerung .....                                                                                                    | 17 |
| 2.4.2 | Ausgleich.....                                                                                                                       | 18 |
| 2.5   | Alternative Planungsmöglichkeiten .....                                                                                              | 18 |
| 2.6   | Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und<br>Kenntnislücken.....                                                | 18 |
| 2.7   | Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....                                                                                         | 18 |
| 3     | Allgemein verständliche Zusammenfassung .....                                                                                        | 18 |

## **1 Einleitung**

### **1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes**

Die Gemeinde Aholming beabsichtigt nördlich des Ortskerns den Bebauungsplan „Gewerbepark Aholming“ durch Deckblatt 2 zu ändern. Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt.

Der Geltungsbereich für die Änderung des Bebauungsplans umfasst gemäß Planzeichnung die Fl.-Nr. 809/1 TF, 809, 809/6, 809/7, 809/9, 809/10, 809/11, 911 TF, 1351, 1351/1, 1351/2, 1351/3, 1351/4, 1351/5, 1351/7, 1351/8, 1351/9, 1351/10, 1351/11 und 1351/12 der Gemarkung Aholming, Gemeinde Aholming.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll die aktuell festgesetzte Wandhöhe sowie Dachbreite erhöht und die Zulässigkeit eines Flachdachs mit Dachbegrünung ermöglicht werden. Durch die Änderung dieser baulichen Festsetzungen wird eine moderne und zukunftsweisende Bauweise ermöglicht. Dies trägt dazu bei, dass die Gemeinde Aholming für bestehende als auch künftige Gewerbebetriebe einen attraktiven, effizienten Standort ermöglicht.

Anlass der Bebauungsplanänderung ist die Erweiterung des Betriebes auf der Fl.-Nr. 809/7 der Gemarkung Aholming. Dabei wird der Standort innerhalb des Flurstücks durch einen Gebäudekörper erweitert, in welchem Produktionsbereiche und Büroräume vorgesehen sind. Der Erweiterungsbau wird mit dem bereits bestehendem Betriebsgebäude verbunden. Auf der Flurnummer 809/10 sind Parkplatzflächen geplant. Der Bedarf wurde mittels der Stellplatzsatzung Aholming ermittelt.

Die Gemeinde Aholming hat beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbepark Aholming“ durch das Deckblatt Nr. 2 zu ändern. Mit der Bearbeitung des Umweltberichtes wurde das Planungsbüro GeoPlan aus Osterhofen beauftragt.

## 2 Umweltbericht

### 2.1 Einleitung

#### 2.1.1 Rechtliche Grundlagen

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.

Nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich.

In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

#### 2.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich für die Änderung des Bebauungsplans umfasst gemäß Planzeichnung die Fl.-Nr. 809/1 TF, 809, 809/6, 809/7, 809/9, 809/10, 809/11, 911 TF, 1351, 1351/1, 1351/2, 1351/3, 1351/4, 1351/5, 1351/7, 1351/8, 1351/9, 1351/10, 1351/11 und 1351/12 der Gemarkung Aholming, Gemeinde Aholming.

Das Planungsgebiet liegt nördlich des Ortskerns von Aholming. Im Osten grenzt die Kreisstraße DEG29 „Isarauer Straße“ an. Der südliche Teilbereich des Geltungsbereiches ist direkt über die Kreisstraße erschlossen. Der nördliche Geltungsbereich ist durch die DEG29 über den „Gewerbepark“ angebunden.

Der Geltungsbereich wird überwiegend von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Im Norden grenzen Flächen zum Nasskiesabbau an den Geltungsbereich. Im Westen befinden sich Bestandsgehölze und in Richtung Süden grenzt der Geltungsbereich an Wohnbebauung an.

Das Gebiet selbst besitzt durch die derzeitige Nutzung (Angesiedelte Gewerbebetriebe, Parkplätze) bereits einen gewerblichen Charakter. Die jeweiligen Bauparzellen sind weitestgehend bebaut. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes soll die Niederlassung der Firma „MueTec Metrology and Inspection“ vergrößert bzw. modernisiert werden. Der Standort soll sich dabei auf die Flurnummern 809/7 und 809/10 durch ein weiteres Gebäude sowie Parkplatzflächen erweitern. Der Geltungsbereich wird bereits von den bestehenden Gehölzen in die Landschaft eingebunden. Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt kein Eingriff in die bestehenden Grünstrukturen.

Der Geltungsbereich ist überwiegend als eingeschränktes Gewerbe ausgewiesen. Zudem befinden sich Grün- bzw. Biotopflächen im Geltungsbereich.



Übersichtsplan Topographische Karte (unmaßstäblich; BayernAtlas 01/2024)

### 2.1.3 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die baulichen Voraussetzungen für eine zukunftsweisende und effiziente Bauweise bestehender sowie neuer Gewerbebetriebe ermöglicht werden.

Anlass der Bebauungsplanänderung ist die Errichtung, Modernisierung und Vergrößerung des bestehenden Gewerbebetriebes „MueTec Metrology and Inspection“. Vorgesehen ist dabei einen modern gestalteten Baukörper, der Produktionsbereiche sowie Büroräume beinhaltet, sowie zugehörige Parkplatzflächen zu errichten.

### 2.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung berücksichtigt.

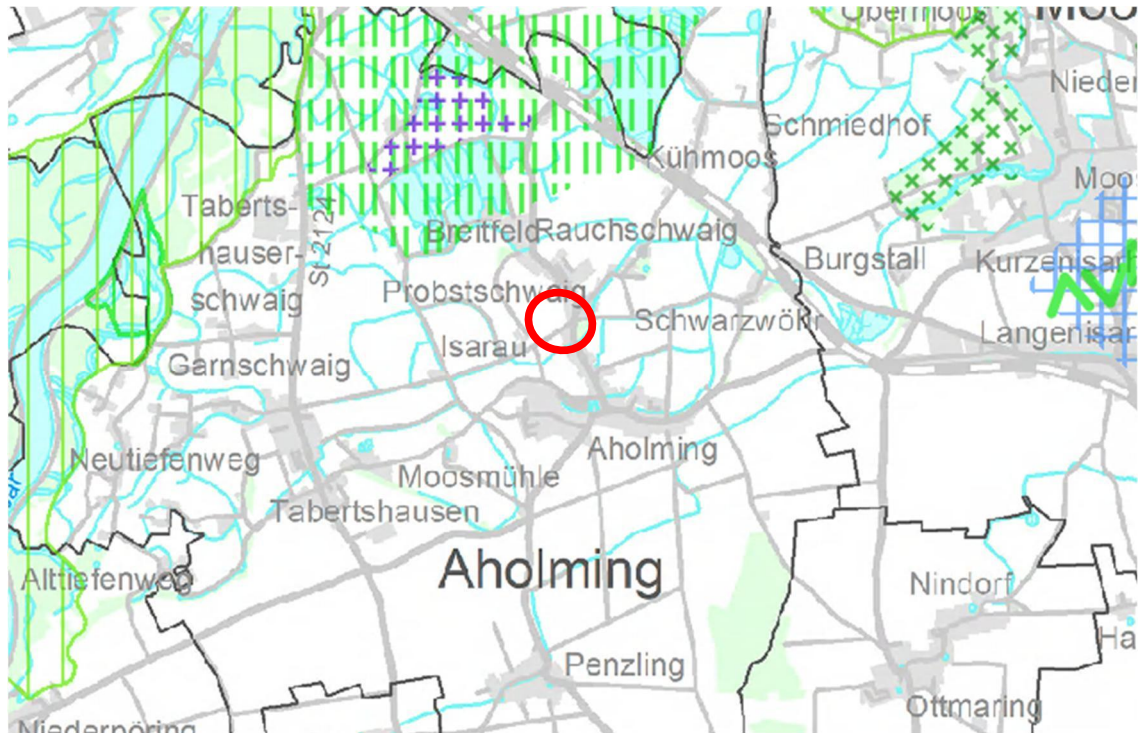
Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes erfasst. Entsprechende Festsetzungen zur Eingriffsregelung und Grünordnung sind im Bebauungsplan/Grünordnungsplan integriert. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben werden.

Im Geltungsbereich sind folgende Gebiete, in denen die Belastbarkeit der Schutzgüter in besonderer Weise zu beurteilen wäre, nicht vorhanden:

- im Bundesanzeiger gemäß § 31-36 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Naturdenkmäler nach § 28 Bundesnaturschutzgesetz
- Nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes geschützte Landschaftsteile
- gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete und Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetz
- Überschwemmungsgebiete (HQ100) gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes
- Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes

Regionalplan:

Die Gemeinde Aholming ist gemäß der Raumstrukturkarte des Regionalplanes Donau-Wald als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum gekennzeichnet. Aholming grenzt an das nächstgelegene Oberzentrum Plattling an.



Auszug Ziele des Regionalplans Donau-Wald (Region 12) (RISBY, 2024)

Für den Geltungsbereich sieht der Regionalplan Donau-Wald keine Ziele und Maßgaben vor. Nördlich des Plangebietes liegt der regionale Grünzug 4 Isartal und das KS58 Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze – Kies Thannet-West. Durch die Entfernung ist durch die Planung keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Im Regionalplan der Region Donau-Wald (Region 12) werden die allgemeinen Ziele für die Region konkretisiert:  
(Auszug aus Kapitel B IV „Wirtschaft“)

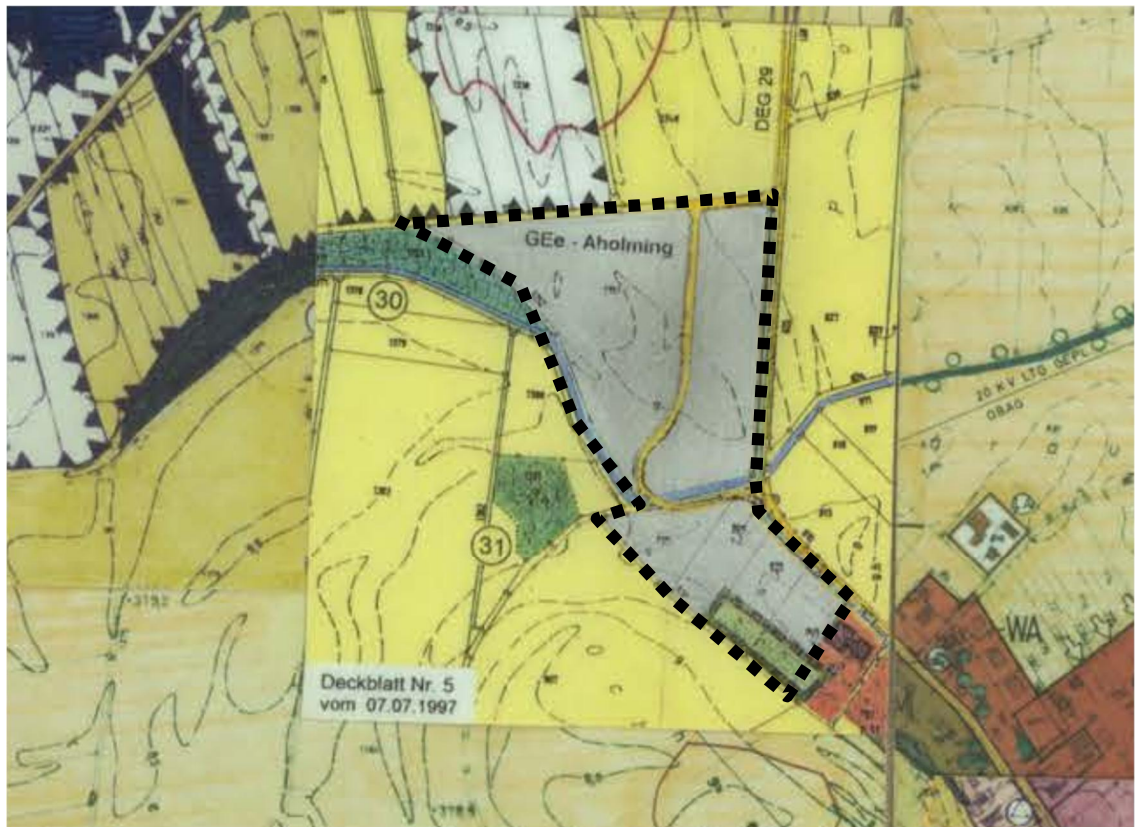
**2.1 Regionale Wirtschaftsstruktur / Standortentwicklung**

(Z) Im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen soll die Region Donau-Wald in allen Teilräumen als attraktiver, leistungsfähiger und innovativer Wirtschaftsraum gestärkt und gesichert werden.

Das geplante Vorhaben erhöht die Attraktivität und den Fortbestand des Gewerbestandorts „Gewerbepark Aholming“ für die Gemeinde Aholming.

Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes:

Die überplante Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan bereits überwiegend als eingeschränktes Gewerbe (GEe) dargestellt. Im südlichen Teilbereich ist eine Biotopfläche verzeichnet. Die baulichen Bedingungen sind dadurch sowie dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan gegeben. Der Geltungsbereich umfasst den kompletten Bebauungsplan. Ziel der Änderung ist lediglich die Anpassung von textlichen Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen auf Ebene des Bebauungsplanes.



Flächennutzungsplan, Gemeinde Aholming; Geltungsbereich: schwarz

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

**Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Aholming“  
Gemeinde Aholming, Landkreis Deggendorf**



Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan „Gewerbepark Aholming DB1“, 2001

## 2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Es wird unterschieden hinsichtlich baubedingter, anlagebedingter und betriebsbedingter Auswirkungen.

### A. Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt nördlich des Ortskerns von Aholming. Im Osten grenzt die Kreisstraße DEG29 „Isarauer Straße“ an. Der Geltungsbereich wird überwiegend von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Im Norden Kiesabbauflächen an den Geltungsbereich. Im Westen befinden sich Bestandsgehölze und in Richtung Süden grenzt der Geltungsbereich an Wohnbebauung an.

Der Geltungsbereich ist bereits als eingeschränktes Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan sowie im Bebauungsplan „Gewerbepark Aholming“ eingetragen. Die Bauparzellen sind überwiegend bereits bebaut. Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird eine Betriebserweiterung über die Flurstücke 809/7 und 809/10 ermöglicht.

Im Geltungsbereich befinden sich bereits Gehölzstrukturen, welche das Gewerbegebiet in die Landschaft einbinden. Diese befinden sich sowohl in Richtung der Straße als auch auf den einzelnen Bauparzellen.

Die Naturraum-Haupteinheit nach Ssymank ist das unterbayerische Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten. Naturraum-Untereinheit (ABSP) ist das Untere Isartal und Isarmündung. Die potenzielle natürliche Vegetation wird mit Feldulmen-Eschen-Hainbuchenwald angegeben.

Im Geltungsbereich selbst befindet sich im Süden das Biotop „Feuchthflächen am Nordwestrand von Aholming (Ochsenweide) (7243-1117-002)“. Dieses Biotop ist sowohl auf Flächennutzungsplan- als auch Bebauungsplanebene verankert. Im Westen angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich weitere Biotopstrukturen.

Die Biotopbereiche werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.



Übersichtskarten mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; Karte nicht maßstäblich, Bayern-Atlas 01/2024

Im Umgriff befindet sich kein Landschaftsschutz-, Naturschutz-, FFH- oder SPA-Gebiet.

Eine Betroffenheit besonders geschützter Arten von Anhang IV der FFH-Richtlinie ist aufgrund der Habitatstruktur und der Lage des Geltungsbereiches nicht zu erwarten.

Durch das Vorhaben werden keine Flächen mit Schutzgebieten und keine gesetzlich geschützten Biotope oder Waldflächen berührt oder beeinträchtigt. Die Fläche selbst ist bereits Großteils versiegelt.

#### Auswirkungen:

Aufgrund des bereits rechtskräftigen Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanes ist der Geltungsbereich bereits überwiegend als Gewerbegebiet dargestellt und bereits genutzt. Die Bebauungsplanänderung sieht lediglich die Anpassung der textlichen Festsetzungen in Bezug auf die Bauweise bzw. die Gebäudegestaltung vor. Es erfolgt kein Eingriff in Gehölz- und Biotopflächen. Die grünordnerischen Maßnahmen haben weiterhin Bestand.

Durch die Betriebserweiterung wird eine bereits ausgewiesene Gewerbefläche welche derzeit Grünland aufweist, im bereits zulässigen und minimal notwendigen Maß versiegelt.

Ergebnis:

Anlage-, bau- und betriebsbedingt entstehen durch die Änderung des Bebauungsplans durch die Anpassung der textlichen Festsetzungen auf das Schutzgut keine zusätzlichen Auswirkungen.

**B. Schutzgut Boden**

Beschreibung:

Laut Übersichtsbodenkarte von Bayern besteht das Plangebiet zum einen aus vorherrschend kalkhaltiger Gley, gering verbreitet kalkhaltiger Humusgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment und zum anderen aus fast ausschließlich Gley-Pararendzina und Pararendzina-Gley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment; meist tiefreichend humos. Durch die derzeitige Nutzung bzw. versiegelte Flächen ist der Boden stark beansprucht und anthropogen überprägt. Natürliches Bodengefüge ist großflächig nicht mehr vorhanden. Ein Großteil der Fläche ist bereits versiegelt. Auf den Flurnummern 809/7 und 809/10 befindet sich derzeit noch Grünfläche und eine Kiesfläche, welche als Interimsparkplatz genutzt wird. Im Zuge der Änderung ist auf diesen Flurstücken die Errichtung eines Gebäudes sowie Parkflächen vorgesehen, welche im zulässigen Maß der GRZ liegt.

Auswirkungen:

Durch die Bebauungsplanänderung werden lediglich textliche Festsetzungen zur baulichen Gestaltung von Gebäuden geändert. Die Bebauung wird im gesamten Geltungsbereich auf das unbedingt notwendige und zulässige Maß reduziert.

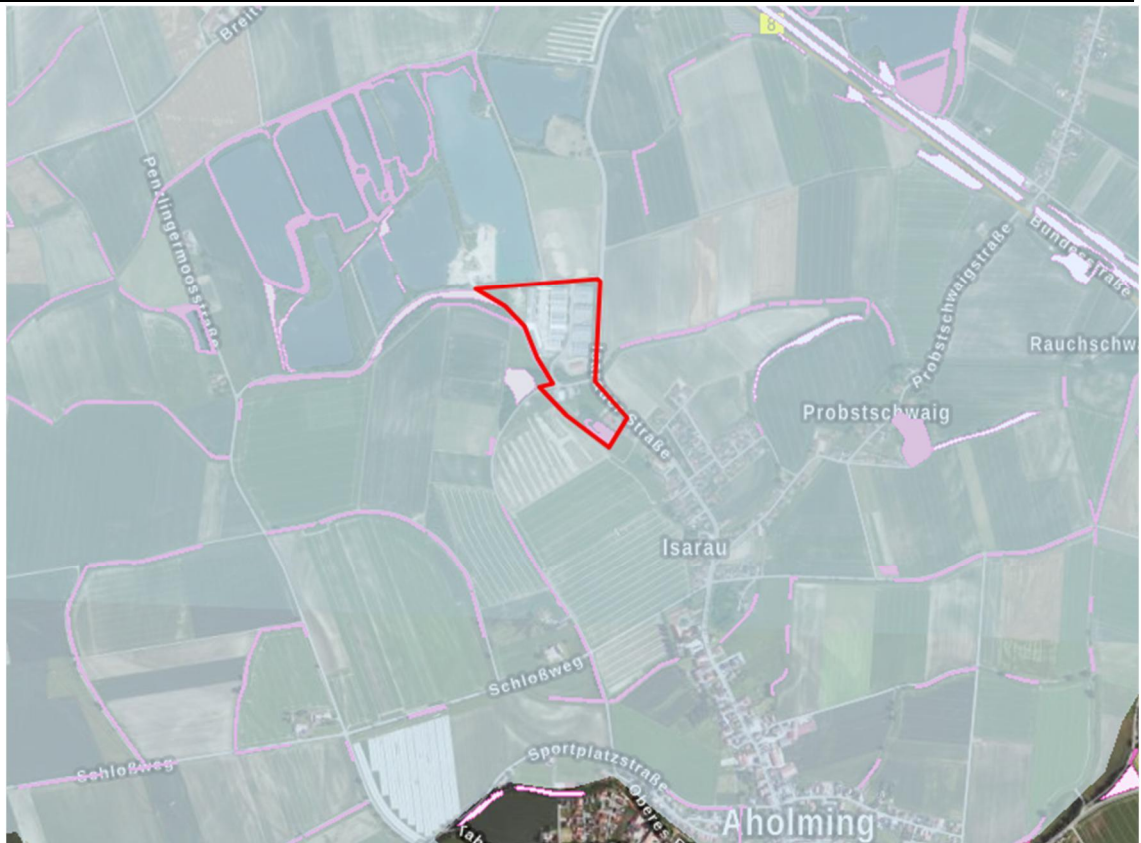
Ergebnis:

Ein Großteil der Planfläche ist bereits überbaut bzw. mit Baurecht belegt. Durch die Anpassung der textlichen Festsetzungen zur Gebäudegestaltung entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

**C. Schutzgut Wasser**

Beschreibung:

Der westliche Teilbereich des Geltungsbereichs liegt innerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>extrem</sub> der Isar.



Übersichtskarten mit Darstellung HQextrem Isar; Karte nicht maßstäblich, BayernAtlas 01/2024

Das Grundwasser ist dem Grundwasserkörper Quartär – Osterhofen zugeordnet. Es können keine detaillierten Aussagen zum Grundwasser gemacht werden aber laut UmweltAtlas Bayern (Gewässerbewirtschaftung) befindet sich der Grundwasserkörper chemisch in einem schlechten und mengenmäßig in einem guten Zustand. Der chemisch schlechte Zustand ist der Komponente Nitrat und Pflanzenschutzmittel zu zuordnen.

Laut BayernAtlas befindet sich das Untersuchungsgebiet innerhalb wassersensibler Bereiche.

#### Auswirkungen:

Durch die Bebauungsplanänderung werden lediglich textliche Festsetzungen zur baulichen Gestaltung von Gebäuden geändert. Durch die Zulässigkeit von Flachdächern mit Dachbegrünung trägt dies positiv zur Regenwasserrückhaltung bei. Die Festsetzungen zur Wasserwirtschaft bleiben erhalten.

#### Ergebnis:

Ein Großteil der Planfläche ist bereits überbaut bzw. mit Baurecht belegt. Durch die Anpassung der textlichen Festsetzungen zur Gebäudegestaltung entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

## **D. Schutzgut Klima und Luft**

### Beschreibung:

„Klimatisch ist der Dungaue mit relativ hohen und tiefen Extremwerten der Temperatur (-33°C und +37°C) ziemlich kontinental getönt. Die langjährigen Mittelwerte für den Monat Januar liegen bei -2,5°C, die des Juli bei 18°C, die jährlichen Schwankungen der Temperatur erreichen mit 20,5°C einen relativ hohen Wert. Auch die mittlere aperiodische Tagesschwankung der Temperatur mit 9°C ist für westmitteleuropäische Verhältnisse ziemlich hoch; außerdem treten der Vegetation besonders schädliche Spät- und Frühfroste auf. Das Dungaubecken neigt sowohl zu starker Erwärmung im Frühjahr und Sommer als auch zu niedrigen Temperaturen im Herbst und Winter infolge der Ausbildung von Kaltluftseen, die oft tage-, ja wochenlang erhalten bleiben können. Dementsprechend hält die Schneedecke mit 55 bis 60 Tagen ziemlich lange an. Die Schneeglöckchenblüte setzt zwischen dem 1. und 11. März ziemlich früh ein, durchschnittlich 10 Tage früher als im südlich anschließenden Tertiärhügelland; auch die Apfelblüte beginnt vor dem 30. April und damit 14 Tage früher als im Hügelland. Hierin kommen die klimatischen Vorzüge der Beckenlage zum Ausdruck. Die jährlichen Niederschlagssummen betragen je nach Entfernung zum Gebirgsrand zwischen 600 und 850 mm.“ (ABSP Deggendorf)

### Auswirkungen:

Durch die Bebauungsplanänderung werden lediglich textliche Festsetzungen zur baulichen Gestaltung von Gebäuden geändert. Aufgrund der Lage in einem bereits bestehenden Gewerbegebiet ist bereits mit einem gestörten Mikroklima zu rechnen. Die festgesetzten bzw. bereits umgesetzten Baum- und Strauchbestände werden im Zuge der Deckblattänderung vollständig erhalten. An den grünordnerischen Maßnahmen erfolgen keine Änderungen. Die Zulässigkeit eines begrünten Flachdachs wirkt sich durch die Bindung von CO<sub>2</sub>, Reinigung der Luft von Staub und Schadstoffen sowie Kühlungseffekten positiv auf das Mikroklima aus.

### Ergebnis:

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

## **E. Schutzgut Landschaftsbild**

### Beschreibung:

Die Naturraum-Haupteinheit nach Ssymank ist das unterbayerische Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten. Naturraum-Untereinheit (ABSP) ist das Untere Isartal und Isarmündung. Die potenzielle natürliche Vegetation wird mit Feldulmen-Eschen-Hainbuchenwald angegeben.

Der Geltungsbereich ist bereits überwiegend als eingeschränktes Gewerbegebiet verzeichnet. Im Süden befindet sich eine eingetragene Biotopfläche. Der Standort wird bereits durch umfangreiche Baum- und Strauchpflanzungen eingegrünt.

Die Bauparzellen sind weitestgehend bebaut. Im Zuge der Bebauungsplanänderung findet eine Betriebserweiterung auf den Flurnummer 809/7 und 809/10 statt. Die Flurstücke weisen derzeit hauptsächlich Grünfläche. Zudem befindet sich bereits auf der Flurnummer 809/7 eine Kiesfläche, welche als Interimsparkplatz dient. Außerdem befinden sich bereits einige Gehölzstrukturen auf den Parzellen.

Östlich grenzt an den Geltungsbereich die Kreisstraße DEG29 „Isarauer Straße“ an. Der Standort befindet sich am nördlichen Ortsrand von Aholming. Der Umgriff ist hauptsächlich von landwirtschaftlichen Flächen, Kiesabbauflächen und der Wohnbebauung im Süden geprägt.

Durch die angrenzenden Betriebe und die landwirtschaftliche Nutzung im Umgriff liegt eine landschaftliche Vorbelastung des Areals bereits vor.

Das geplante Gelände weist kein nennenswertes Gefälle auf und befindet sich zwischen 317,75 m ü. NN und 318,90 m ü. NN.

#### Auswirkungen:

Im Zuge der Bebauungsplanänderungen wird die maximale Wandhöhe im gesamten Geltungsbereich auf 13,0 m erhöht sowie die Zulässigkeit eines Flachdachs im gesamten Geltungsbereich ermöglicht. Aufgrund der Lage am Ortsrand ist trotz der umfangreichen, vorhandenen Gehölze sowie der höher gelegenen Isarauer Straße eine größere Sichtbarkeit zu erwarten.

#### Ergebnis:

Durch die Anpassung der textlichen Festsetzungen in Hinsicht der Baugestaltung ist mit mittleren Auswirkungen aufgrund der Erhöhung der maximalen Wandhöhe und der Ortsrandlage zu rechnen. Mittels der vorhandenen Eingrünung wird einer Sichtbeziehung entgegengewirkt.

### **F. Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)**

#### **Erholung**

#### Beschreibung:

Aufgrund der Lage, der aktuellen Nutzung und dem rechtswirksamen Flächennutzungs- sowie Bebauungsplan hat das Gebiet nur eine geringe Funktion für naturnahe Erholung.

Im direkten Umgriff des Geltungsbereiches befindet sich kein Rad- oder Wanderweg. Auch dieser wird durch die Planungen nicht beeinträchtigt. Der nächstgelegene Radweg „Landkreis Deggendorf - Wegenetz des Landkreises“ befindet sich über 400 m vom Geltungsbereich entfernt. Von einer Beeinträchtigung ist nicht auszugehen.

Überregional bedeutsame Erholungseinrichtungen befinden sich, angrenzend an das Gelände, nicht.

#### Auswirkungen:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich eine Anpassung der textlichen Festsetzungen der baulichen Gestaltung von Gebäuden ermöglicht.

Das beplante Areal bietet derzeit bereits eine geringe Erholungsnutzung. Umliegende Rad- und Wanderwege werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Ergebnis:

Die vorgesehene Planung führt zu keinen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholung).

**Lärm**

Beschreibung:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden bereits Lärmkontingente festgelegt. Diese sind gemäß den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan zu beachten.

Im geplanten Gewerbepark soll während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 7.00 Uhr) kein Betrieb stattfinden, mit Ausnahme von Anlieferungen sowie Speditions- und Lagerbetrieb. Grundlage für die Orientierungswerte bzgl. des Lärmschutzes ist die DIN 18005, Teil 1.

Auswirkungen:

Aufgrund der bereits ausgewiesenen Gewerbefläche ist zusätzlich mit keinen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen zu rechnen.

Ergebnis:

Bei Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist von keinen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm) auszugehen.

**G. Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Beschreibung:

Innerhalb des Geltungsbereiches findet sich laut Daten des BayernAtlas kein Hinweis auf Flächen mit Kultur- oder Baudenkmälern.

Das nächstgelegene Bodendenkmal stellt Akten-Nr. D-2-7243-0091 „Siedlung und Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.“ dar. Dieses ist allerdings mit einer Entfernung von ca. 35 m zum Plangebiet von jeglicher Beeinträchtigung ausgeschlossen.

Auswirkungen:

Gegenstände, die bei Erdarbeiten zu Tage treten, wie z.B. Knochen-, Metall-, Keramik- oder Versteinerungsfunde, hat der Bauherr bzw. die bauausführenden Firmen grundsätzlich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt (Kreisarchäologie) zu melden.

Ergebnis:

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind bei Beachtung der fachlichen Anforderungen der Unteren Denkmalschutzbehörde als gering einzustufen. Die Bodendenkmäler außerhalb der Planfläche werden nicht beeinträchtigt.

## H. Schutzgut Fläche

### Beschreibung:

Unter dem Schutzgut Fläche wird der Aspekt des flächensparenden Bauens betrachtet. Dabei steht der quantitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der qualitative, der schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst ca. 7,8 ha. Derzeit ist die Fläche größtenteils bereits versiegelt und bebaut.

### Auswirkungen:

Mit der Änderung des Bebauungsplans gehen keine zusätzlichen Flächenversiegelungen einher. Durch die Änderung der textlichen Festsetzungen in Bezug auf die Erhöhung der maximalen Dachbreite sowie Wandhöhe wird eine flächensparende und effiziente Bauweise ermöglicht.

### Ergebnis:

Aufgrund der derzeitigen Nutzung im Geltungsbereich ist insgesamt von keiner zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

## I. Wechselwirkungen

Im Untersuchungsraum sind keine Wechselwirkungen bekannt.

## 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Änderung des Bebauungsplanes wären weiterhin überwiegend gewerbliche Nutzung zulässig und die entsprechenden Grünflächen zu erhalten. Bezüglich der Schutzgüter ist im Planfall lediglich mit geringen bis keine Verschlechterungen zu rechnen. Lediglich die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind mittel einzustufen. Aufgrund der umfangreich vorhandenen Gehölzstrukturen wird einer Beeinträchtigung entgegengewirkt.

## 2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

### 2.4.1 Vermeidung und Verringerung

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sieht der Bebauungs- und Grünordnungsplan folgende Festsetzungen vor:

- Eingrünung der Gebäude
- Hecken und Baumpflanzungen (Ortsrandeingrünung)
- Baumpflanzungen an den Stellplätzen
- Festlegung von Emissionskontingenten
- Parkflächen in wasserdurchlässiger Bauweise
- Verwendung von heimischen standortgerechten Arten

#### 2.4.2 Ausgleich

Der Geltungsbereich ist bereits Teil des bestehenden Bebauungsplans „Gewerbepark Aholming“. Dieser weist hauptsächlich Gewerbeflächen auf. Da durch die Bebauungsplanänderung weder ein Eingriff in zusätzliche oder Biotopflächen noch eine Überschreitung der maximal zulässigen GRZ stattfindet, ist kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf erforderlich.

#### 2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund des rechtskräftigen Flächennutzungs- und Bebauungsplanes stellt der Geltungsbereich bereits überwiegend eingeschränktes Gewerbe dar. Es wird in keine Grün- oder Biotopflächen bzw. zusätzlichen Flächen eingegriffen. Die grundlegende Planung bleibt erhalten, es werden lediglich Anpassungen der textlichen Festsetzungen zur baulichen Gestaltung vorgenommen. Aufgrund dessen wird auf die Überprüfung von alternativen Planungsmöglichkeiten verzichtet.

#### 2.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

Als Datengrundlage wurden der Regionalplan, das Arten und Biotopschutzprogramm, der Flächennutzungs- und Landschaftsplan, der rechtswirksame Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und Begründung und eigene Bestandsaufnahmen vor Ort zugrunde gelegt.

#### 2.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sollen auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen abzielen. Da bei Durchführung entsprechender Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen nicht mit erheblichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die einzelnen Schutzgüter zu rechnen ist, können sich Maßnahmen zum Monitoring auf die Kontrolle der Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen während der Bauphase beschränken.

### 3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst lediglich die Anpassung der textlichen Festsetzungen in Bezug auf die Gestaltung der baulichen Anlagen. Geändert werden dabei die maximale Wandhöhe, Dachbreite und die Zulässigkeit eines Flachdachs.

Auf dem Großteil der Planfläche befinden sich bereits überwiegend gewerbliche Betriebe. Durch das Vorhaben soll die Attraktivität des Gewerbepark Aholming gestärkt und grundsätzlich zukunftsorientiert und effizient gestaltet werden. Es wird nicht in Biotop- oder Grünflächen eingegriffen. Die Bestandsgehölze werden erhalten. Diese wirken einer negativen Sichtbeziehung entgegen.

Der Geltungsbereich ist durch die direkte Anbindung an die Kreisstraße DEG 29 gut angebunden.  
Lärmschutzkonflikte sind durch Einhaltung der Lärmkontingente nicht zu erwarten.

Bei Umsetzung aller festgesetzten Maßnahmen ist insgesamt von keinen Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen. Lediglich die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind aufgrund der Erhöhung der maximalen Wandhöhe auf 13,0 m und der Lage des Gewerbegebietes am Ortsrand als mittel zu bewerten. Mittels der vorhandenen Eingrünung wird einer Sichtbeziehung entgegengewirkt.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

| Schutzgut             | Auswirkungen |
|-----------------------|--------------|
| Mensch (Lärm)         | Keine        |
| Mensch (Erholung)     | Keine        |
| Tiere und Pflanzen    | Keine        |
| Boden                 | Keine        |
| Wasser                | Keine        |
| Klima und Luft        | Keine        |
| Landschaft            | Mittel       |
| Kultur- und Sachgüter | Keine        |
| Fläche                | Keine        |

## Planung:



**GeoPlan**

Donau-Gewerbepark 5  
94486 Osterhofen  
FON: 09932/9544-0  
FAX: 09932/9544-77  
E-Mail: [info@GeoPlan-online.de](mailto:info@GeoPlan-online.de)

.....  
Daniel Wagner  
B. Eng (FH) Umweltsicherung

.....  
Teresa Freundorfer  
B.Eng. (FH) Landschaftsarchitektur