

Vorhaben:

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
für das "GE Unterzeitlarn"

Verfahrensführerin:

Gemeinde Schöna
Bachhamer Straße 22
84337 Schöna
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

Begründung mit Umweltbericht

Verfahrensführerin:

Gemeinde Schöna



Entwurfsverfasser:

PONGRATZ ■
INGENIEURBÜRO
GmbH & Co. KG
■ **EIN NEUES PLANEN**
FÜNFLEITENER STRASSE 12
D-84326 KRONLEITEN
TEL.: 08727-910332

Inhalt

1.	ANLASS DER PLANUNG	4
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Ziel und Zweck der Planung	4
2.	DARSTELLUNG DES PLANUNGSGEBIETS	4
2.1	Lage	4
2.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans, Größe des Plangebiets	5
2.3	Topographie	5
2.4	Umgebende Bebauung, Bestand	5
2.5	Kultur- und Sachgüter	6
2.6	Altlasten	7
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	8
3.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern	8
3.2	Regionalplan (Region 13, Landshut)	11
3.3	Flächennutzungsplan	14
3.4	Wassersensible Bereiche	15
3.5	Überschwemmungsgebiete	15
4.	STÄDTEBAULICHES ZIEL	16
4.1	Art der baulichen Nutzung	17
4.2	Maß der baulichen Nutzung	17
4.3	Abstandsflächen	17
4.4	Bauweise, Baugrenzen	18
4.5	Gestalterische Festsetzungen	18
4.6	Ermitteln des Bedarfs	18
4.6.1	Grundlagen der Bedarfsermittlung, Vorgaben der Landesplanung	18
4.6.2	Situation der Verfügbarkeit	19
5	ERSCHLIESSUNGEN	19
5.1	Wasserversorgung, Löschwasser	19
5.2	Abwasserbeseitigung	19
5.3	Oberflächenentwässerung	19
5.4	Verkehr	19
5.5	Energieversorgungen, Stromeinspeisung	19
5.6	Telekommunikation	20
5.7	Abfallbeseitigung	20
6	IMMISSIONSSCHUTZ	20

6.1 Emissionen	20
6.2 Immissionen	20
7 KLIMASCHUTZ	20
8 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN	21
8.1 Rechtliche Grundlagen	21
8.2 Bestehende Strukturen	21
8.3 Planungen	23
9 UMWELTBERICHT	24
9.1 Einleitung	24
9.1.1 Lage, Beschreibung	24
9.1.2 Kurzdarstellung, Inhalt und Ziele der Bauleitplanung	25
9.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden	26
9.2 Bestandsaufnahme, Beschreiben und Bewerten der erheblichen Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung	30
9.2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Biodiversität)	30
9.2.2 Schutzgut Boden, Fläche	32
9.2.3 Schutzgut Wasser	35
9.2.4 Schutzgut Klima, Luft	36
9.2.5 Schutzgut Landschaft	36
9.2.6 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit	42
9.2.7 Schutzgut kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter	43
9.2.8 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	44
9.2.9 Prognose über das Entwickeln des Umweltzustandes bei Nichtdurchführen der Bauleitplanung	45
9.3 Maßnahmen zum Verringern, Vermeiden und Ausgleichen nachteiliger Auswirkungen	45
9.3.1 Verringern und Vermeiden	45
9.3.2 Ermitteln des Kompensationsbedarfs, Kompensationsmaßnahmen, Ausgleich	46
9.4 Alternativen zur Planung (Alternativprüfung), Gründe für die getroffene Wahl	50
9.5 Beschreiben der Methodik, Hinweis auf Schwierigkeiten	50
9.6 Maßnahmen zum Überwachen, Monitoring	51
9.7 Zusammenfassung	51
10. LITERATUR, QUELLEN	53

Die Weitergabe und Vervielfältigung dieser Unterlagen (auch nur auszugsweise) ist nur mit dem schriftlichen Einverständnis der Ingenieurbüro Pongratz GmbH & Co. KG, Kronleiten gestattet.



1. ANLASS DER PLANUNG

1.1 Aufstellungsbeschluss

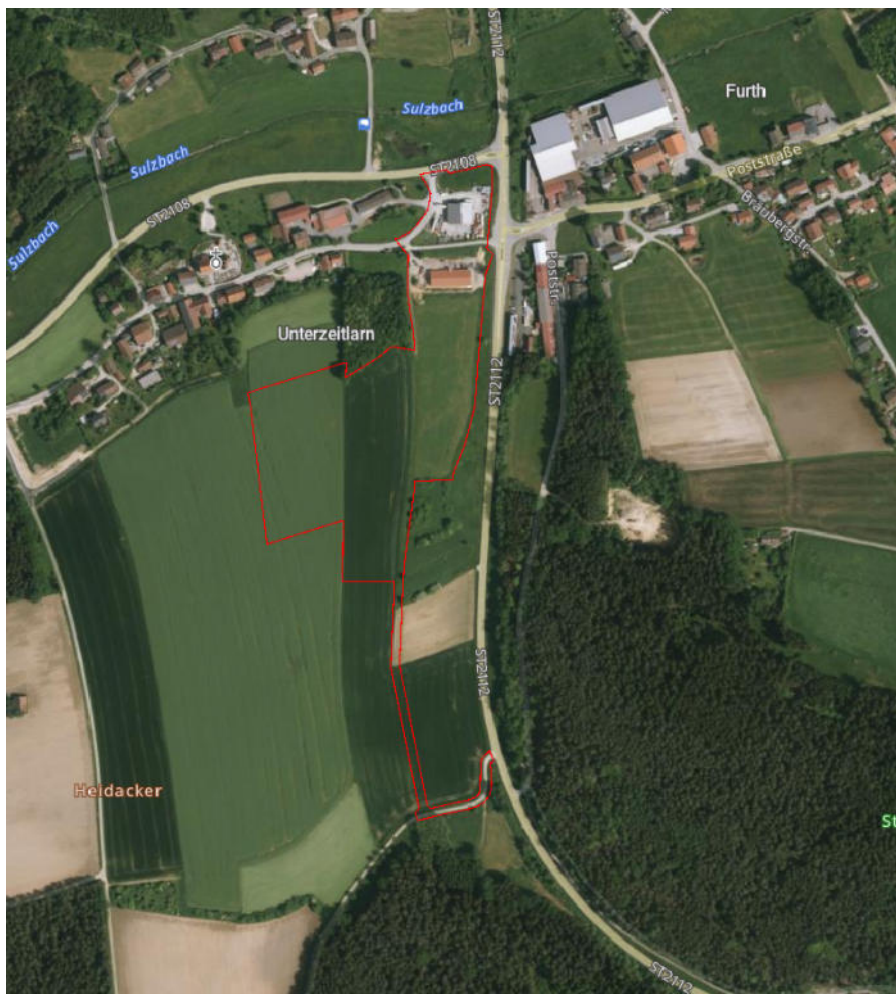
Der Gemeinderat von Schönau hat am 03.07.2025 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE Unterzeitlarn" aufzustellen.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Die Fläche wird durch den Bebauungsplan "GE Unterzeitlarn" entwickelt. Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans werden landwirtschaftlich genutzte Flächen für eine Gewerbefläche ausgewiesen. Die Eingriffsfläche wird derzeit intensiv für die Landwirtschaft genutzt. Das vorrangige Ziel des Bebauungsplans ist es, die gewerbliche Entwicklung im Gemeindegebiet zu unterstützen und bestehende Betriebe zu festigen.

2. DARSTELLUNG DES PLANUNGSGEBIETS

2.1 Lage



(Luftbild aus Bayernatlas mit Darstellung des Plangebiets als roter Umgriff, ohne Maßstab)

Das Planungsgebiet liegt südöstlich des Ortsteils Unterzeitlarn, am Ortsausgang Richtung Furth, in der Gemeinde Schöna. An das geplante Gewerbegebiet grenzen umliegend landwirtschaftliche Flächen an, nördlich ein kleiner Waldbestand. Die Staatsstraße St 2112 liegt östlich des geplanten Umgriffs, St 2108 befindet sich nördlich davon.

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans, Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung	Fl. Nr.	Nutzung (Bestand)	Teilfläche [m ²]
Unterzeitlarn	848	Ackerland	6.740
	1584	Ackerland	13.980
	1586/2	Feldweg	872
	1615/2	Gemeindeverbindungsstraße	919
	1615/9	Gemeindeverbindungsstraße	69
	1724	Gewerbegebiet	4.176
	1729	Ackerland	602
	1729/3	Ackerland	14.872
	1729/4	Feldweg	685
	1731	Intensivgrünland/ Gewerbegebiet	7.266
	1731/1	Radweg	776
	1737	Intensivgrünland	6.655
	1744/2	Feldweg	272
	1753	Feldweg	420
	1753/2	Feldweg	1.160
	3573	Intensivgrünland	1.736
Schöna	149	Intensivgrünland	1.691
	416	Intensivgrünland	1.845

Die Gesamtfläche beträgt 64.736 m² (Gewerbefläche geplant/ bestehend: 40.913 m², Wege/ Verkehrsflächen geplant/ bestehend: 8.722 m², Grünflächen/ Ausgleich geplant: 15.101 m²).

2.3 Topographie

Das Gelände im Planungsgebiet fällt entlang der Staatsstraße 2112 und nach Norden ab. Die mittlere geodätische Höhe liegt in etwa bei 420 m ü. NHN. Das Urelände ist im Bebauungsplan durch Höhenlinien dargestellt.

2.4 Umgebende Bebauung, Bestand

Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus einem Dorfgebiet, Einzelanwesen, landwirtschaftlichen Betrieben und Gewerbebetrieben (Ortsteil Unterzeitlarn – Gemeinde Schöna, Ortsteil Furth – Gemeinde Dietersburg).

2.5 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich weder Boden- noch Baudenkmäler. Nördlich des Eingriffs befinden sich folgende Baudenkmäler:

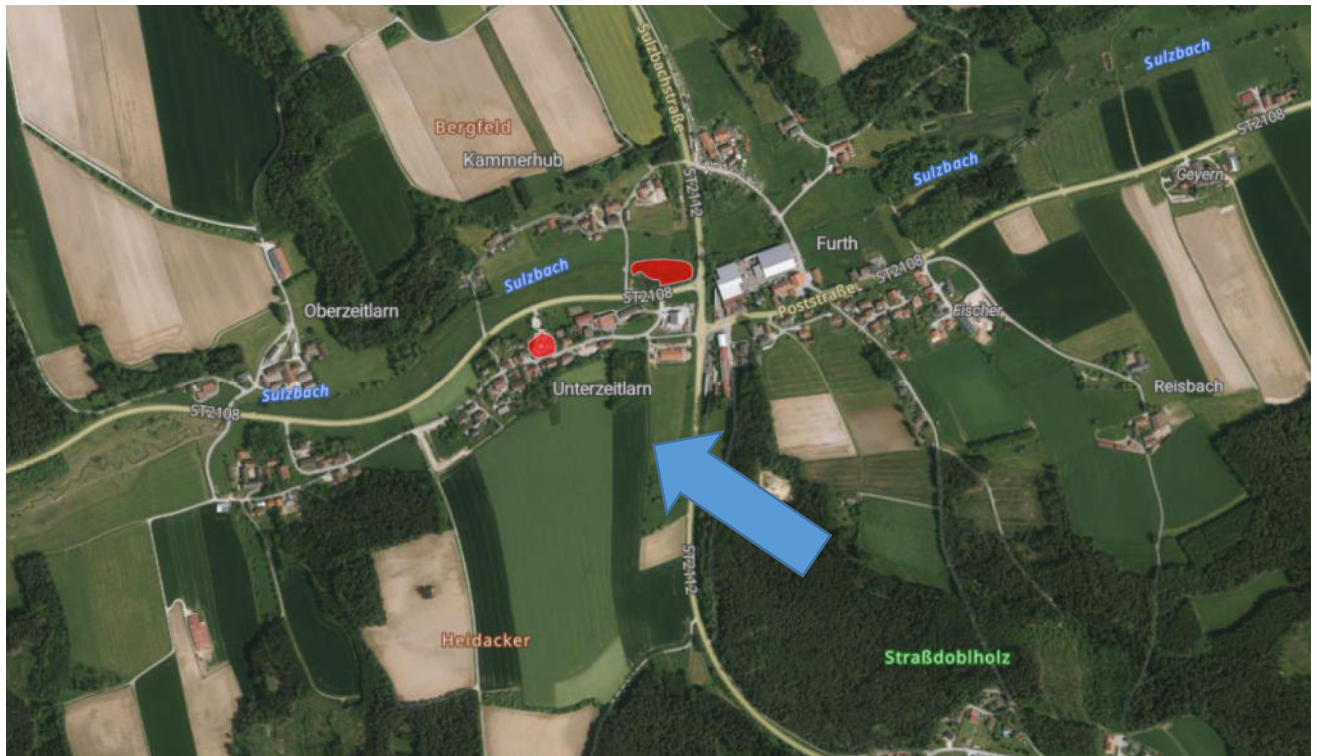
- D-2-77-144-47: Kath. Filialkirche St. Ägidius, Langhaus spätromanisch, 13. Jh., Chor und Turm spätgotisch, 15. Jh., in jüngerer Zeit nach Westen verlängert; mit Ausstattung; alte Friedhofsummauerung, teilweise erneuert, Unterzeitlarn 6
- D-2-77-144-29: Zugehöriger Stadel mit Ständerbohlen-Konstruktion an der Südseite, Mitte 19. Jh. bei Kammerhub 6
- D-2-77-144-30: Ständerbohlenstadel, Nordflügel des Dreiseithofes, 18. Jh. und Mitte 19. Jh. bei Kammerhub 8
- D-2-77-144-38: Gasthof zur Post, stattlicher zweigeschossiger Bau mit Blockbau-Obergeschoss (erneuert), im Kern 2. Hälfte 18. Jh., Dach später, Sulzbachstraße 1
- Bauernhaus eines Dreiseithofes, zweigeschossig, Giebel in offenem Blockbau mit Oberbodenschrot, Flachsatteldach, Mitte 19. Jh., Unterzeitlarn 3

Ebenfalls nördlich des Eingriffs liegen Bodendenkmäler:

- D-2-7443-0085: Siedlung der Latènezeit
- D-2-7443-0121: Untertätige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Ägidius in Unterzeitlarn



(Auszug Bayerischer Denkmaltatlas, Baudenkmäler, ohne Maßstab)



(Auszug Bayerischer Denkmalatlas, Bodendenkmäler, ohne Maßstab)

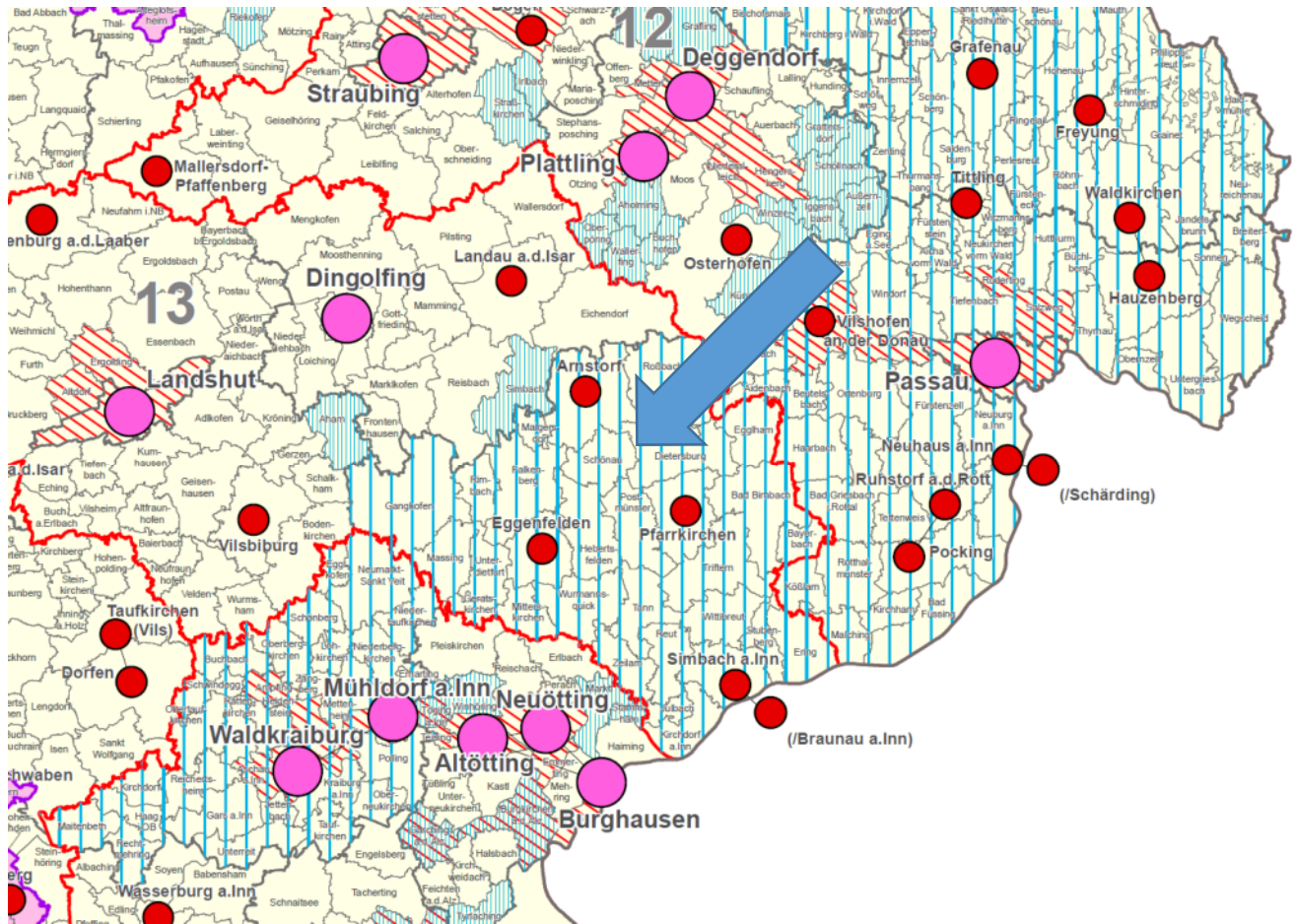
2.6 Altlasten

Das Baufeld ist nicht im Altlastenkataster ABuDIS erfasst. Dem Landratsamt Rottal-Inn liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten auf den Flächen vor. Es besteht allerdings immer ein Restrisiko, dass ein Grundstück durch bisher nicht bekannte Altlasten oder stoffliche Bodenveränderungen belastet sein kann.

Sofern bei Aushubarbeiten eventuell verunreinigtes Bodenmaterial gefunden wird, wird dieses separiert und ordnungsgemäß entsorgt. Das Landratsamt Rottal-Inn und das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf werden über einen möglichen Fund informiert. Eine dann erforderliche Aushubüberwachung wird durch entsprechend fachlich qualifiziertes Personal durchgeführt.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern



(Auszug aus der Strukturkarte (Anhang 2) des Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, ohne Maßstab)

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023) liegt die Gemeinde Schönau im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf in der Region 13 (Landshut). Zum Schaffen von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das LEP u. a. folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen	(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlichen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden
---	--

Nachhaltige Raumentwicklung	(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten
Ressourcen schonen	(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden
Zukunftsfähige Daseinsvorsorge	(G) Auf die Widerstandsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge insbesondere gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels soll hingewirkt werden
Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden	(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden (G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten • zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen • zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge • zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden
Anpassung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge	(G) Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden
Klimaschutz	(G) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden. (G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch • die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und • die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen. (G) Die Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen, insbesondere des Bodens und dessen Humusschichten, der Moore, Auen

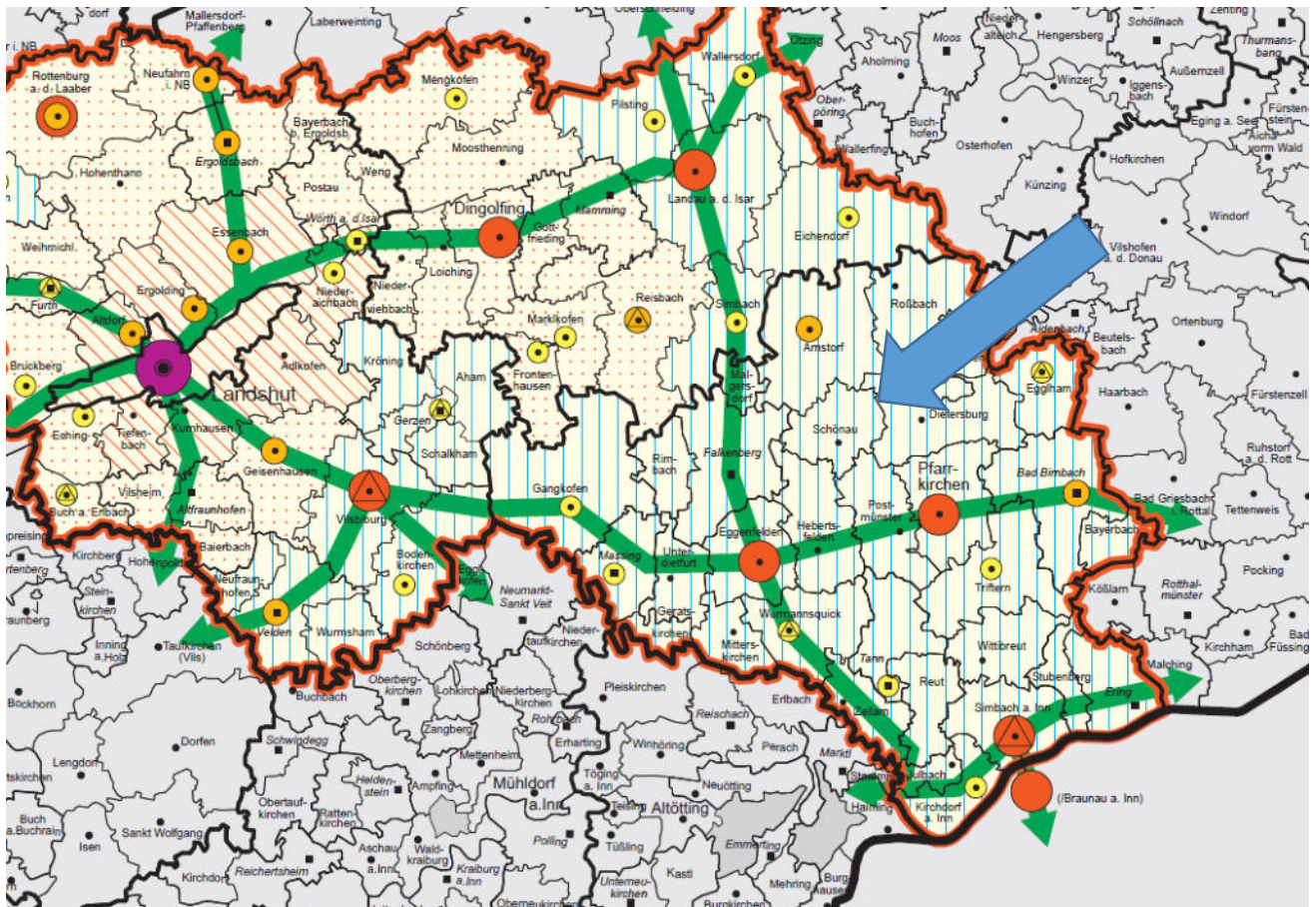
	und Wälder sowie der natürlichen und naturnahen Vegetation, als speichernde, regulierende und puffernde Medien im Landschaftshaushalt sollen erhalten und gestärkt werden
Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums	(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass • er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann, • die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, • seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind, • er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und • er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann (G) Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen • günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen, • weitere Erwerbsmöglichkeiten, wie ökologisch orientierte dezentrale Energiebereitstellung und Verarbeitung regionaler Rohstoffe in Bau und Produktion, erschlossen, • die land- und forstwirtschaftliche Produktion erhalten, • Initiativen zur Vermarktung regionaler Produkte aus Land- und Forstwirtschaft sowie Handwerk ausgebaut und • Insbesondere regionaltypisch oder kulturhistorisch ausgeprägte Formen von Tourismus und Erholung gestärkt und ausgebaut werden
Hohe Standortqualität	(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden
Wirtschaftsstruktur	(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden
Sichere und effiziente Energieversorgung	(Z) Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist durch den im überragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden Um- und Ausbau der

	Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen. Zur Energieinfrastruktur gehören insbesondere • Anlagen der Energieerzeugung und –umwandlung • Energienetze sowie • Energiespeicher (G) Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden
Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien	(Z) Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen
Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen	(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden

Aus den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung geht hervor, dass die Gemeinde Schönauf durch ihre Lage im Osten von Bayern mit einer vorausschauenden Kommunalpolitik attraktive Standorte schaffen muss. Diese Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Schönauf, für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen. Die Gemeinde gewichtet den Belang der gewerblichen Entwicklung auf der Planfläche höher als das Aufrechterhalten der landwirtschaftlichen Nutzung.

3.2 Regionalplan (Region 13, Landshut)

Die Gemeinde Schönauf wird als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, dargestellt. Das Plangebiet befindet sich an der Staatsstraße St 2112, welche das Unterzentrum Arnstorf mit dem Mittelzentrum Pfarrkirchen verbindet.



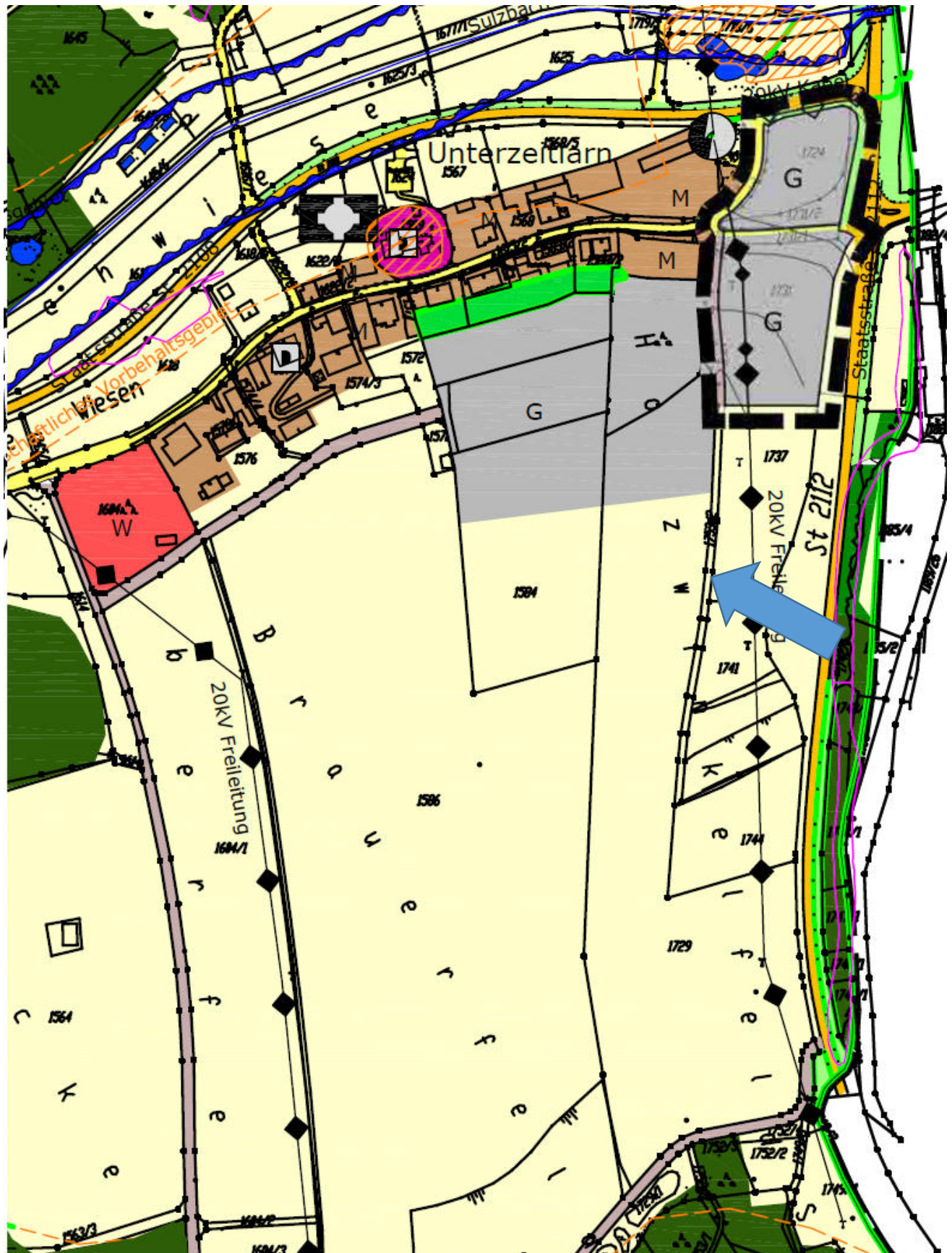
(Auszug aus dem Regionalplan der Region 13, Karte 1 Raumstruktur, ohne Maßstab)

Der Regionalplan der Region 13 (Landshut) beschreibt folgende Grundsätze:

Leitbild I 2 G	Es ist anzustreben, die Region als eigenständigen, gesunden Lebensraum und leistungsfähigen Wirtschaftsstandort zu sichern und weiter zu entwickeln. Der Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen, vor allem auch im öffentlichen Bereich, kommt in der Region besondere Bedeutung zu
Leitbild I 7 G	Es ist anzustreben, den Wandel in Wirtschaft und Gesellschaft aktiv zu begleiten. In den Teilräumen der Region sind • die Förderung der Innovationskraft und Kreativität • der Ausbau standortspezifischer Stärken • die ausgewogene Verteilung von Nutzen und Lasten und • die gegenseitigen Funktionsergänzung entsprechend den räumlichen Eigenarten und Fähigkeiten unter Beachtung des Kooperationsprinzips anzustreben. Dabei sind von unten getragene, freiwillige Ansätze einer eigenständigen Regionalentwicklung von besonderer Bedeutung
Raumstruktur II 2 G	Die bevorzugte Entwicklung der östlichen, südöstlichen und westlichen Teilräume ist anzustreben. Dabei ist die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur durch Entwicklung des gewerblich-industriellen Bereichs und des Dienstleistungsbereichs, vor allem auch des öffentlichen Sektors, sowie der Anbindung an das Bundesfernstraßennetz von besonderer Bedeutung

Wirtschaft V 1.1 G	Im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen ist anzustreben, die Region Landshut als attraktiven, leistungsfähigen und innovativen Wirtschaftsraum zu stärken und zu sichern
Wirtschaft V 1.2 G	Die dezentrale, regionale Wirtschaftsstruktur mit einer gesunden Mischung aus Großbetrieben und leistungsfähigen, mittelständischen Betrieben, sowie einem breiten Branchenspektrum ist für die Wettbewerbsfähigkeit von besonderer Bedeutung

3.3 Flächennutzungsplan



(Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Bestand, M 1/5.000)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönauf ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft und zum Teil schon als Gewerbefläche dargestellt, es liegt im Außenbereich.

3.4 Wassersensible Bereiche

Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch:

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. Im Plangebiet gibt es daher Einschränkungen entlang der Staatsstraße St 2112 und im Bereich der südlichen Zufahrt. Aufgrund des natürlichen Geländes sollte auf den Bauflächen selbst kein Risiko entstehen.



(Auszug aus dem Bayernatlas, wassersensible Bereiche, kein Maßstab)

3.5 Überschwemmungsgebiete

Im Plangebiet befindet sich kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Lediglich entlang des Sulzbachs, nördlich des Eingriffs ist mit Einschränkungen zu rechnen.



(Auszug aus dem Bayernatlas, festgesetzte Überschwemmungsgebiete, kein Maßstab)

4. STÄDTEBAULICHES ZIEL

Die Gemeinde Schönau fördert die Entwicklung und Ansiedlung von Betrieben im Gemeindegebiet. Geplant sind der Topographie angepasste Baugrundstücke und Bebauungen, die eine maßvolle gewerbliche Neuansiedlung und Weiterentwicklung ermöglichen.

Den Vorgaben der BayBO wird in vollem Umfang entsprochen:

- der städtebaulichen Zielsetzung einer verdichteten Bauweise nachzukommen, um dem Grundsatz mit Grund und Boden sparsam umzugehen, mehr zu gewichten und trotzdem die Verdichtung so zu begrenzen, dass die entstehende Bebauung noch dem dörflichen Charakter entspricht, wird gefolgt.
- die traufseitigen Wandhöhen werden auf maximal 12,0 m begrenzt
- erlaubte Abgrabungen und Auffüllungen werden auf maximal 2,0 m begrenzt

Festsetzungen werden auf das städtebaulich notwendige Mindestmaß beschränkt, um einen möglichst großen Spielraum für die Betriebe zu erhalten. Die Kubatur der Gebäude wird über die weiteren Festsetzungen der GRZ und GFZ, sowie andere textliche Festsetzungen im Bebauungsplan ausreichend begrenzt.

Durch die entsprechenden textlichen Festsetzungen für Pflanzungen wird eine ausreichende Durch- und Randeingrünung der Bauflächen sichergestellt.

Insgesamt werden folgende Aspekte berücksichtigt:

- der Immissionsschutz in geplanten Betriebsgebäuden
- der Immissionsschutz auf die umgebenden Nutzungen
- städtebauliches Einbinden der Bebauung durch Festsetzung von maximalen Wandhöhen und die festgesetzte Durch- und Randeingrünung

- der Naturschutz und die Landschaftspflege durch grünordnerische Maßnahmen
- das Landschaftsbild
- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses

Der Bebauungsplan stellt somit eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes sowie eine wirtschaftlich sinnvolle Erschließung sicher.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Gewerbegebiet **GE** nach § 8 BauNVO festgesetzt. Ausgeschlossen sind Nutzungen als Tankstellen sowie Vergnügungsstätten und Einzelhandelsgeschäfte.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung entsprechen den Maßgaben des § 17 BauNVO. Dabei setzt das Maß der baulichen Nutzung folgendes fest:

- GRZ 0,8: damit wird das rechtliche Minimum desjenigen bebauungsfreien Flächenanteils sichergestellt, der im Rahmen einer gerechten Abwägung die naturschutzfachlichen Interessen an einer möglichst geringen Flächenversiegelung gegenüber den Belangen einer möglichst optimalen wirtschaftlichen Nutzung (und somit eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch die optimale Ausnutzung) notwendig ist
- GFZ 1,6: damit wird das rechtliche Minimum desjenigen bebauungsfreien Flächenanteils sichergestellt. Die festgesetzte GFZ unterschreitet bewusst den in § 17 BauNVO zugelassenen Orientierungswert von 2,4
- maximale Wandhöhe 12,0 m: die zulässige Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand an der Talseite

Zur noch besseren Bestimmbarkeit der natürlichen Geländeoberfläche enthält der Bebauungsplan als zeichnerischen Hinweis die Höhenlinien des natürlichen Geländes zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Bestand. Der Gemeinde Schönau ist das Ansteigen der Topographie im Norden des Plangebiets und entlang der Staatsstraße St 2112 bekannt und bewusst. Eine Änderung des natürlichen Geländes ist derzeit nicht absehbar. Indem die zulässige Wandhöhe an der Geländetopographie ausgerichtet wird, geht die Gemeinde Schönau von einem harmonischen Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild anhand der jetzigen Gegebenheiten aus. Von einer Bestimmtheit des unteren Bezugspunkts wird deshalb ausgegangen.

4.3 Abstandsflächen

Das Abstandsflächenrecht nach der BayBO (in der jeweils gültigen Fassung) sichert grundsätzlich Freiflächen um bauliche Anlagen, die nicht überbaut werden dürfen. Abstandsflächen erfüllen zudem die Forderungen an den notwendigen Brandschutz.

Abstandsflächenregelungen sind daher nach den grundlegenden Bestimmungen der BayBO (in der jeweils gültigen Fassung) notwendig. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Sie erfüllen die Forderungen an:

- ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden und sichern so im öffentlichen, wie im privaten Interesse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- den notwendigen Brandschutz
- ein sozialverträgliches Wohnen mit ausreichend Abstand zu Nachbarn

4.4 Bauweise, Baugrenzen

Baugrenzen umschließen die überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen.

Bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Bauvorhaben sowie Anlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen - selbst wenn diese verfahrensfrei sind - sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

4.5 Gestalterische Festsetzungen

Das bestehende ländlich geprägte Erscheinungsbild soll durch die Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Fassadengestaltung widerspiegelt werden. Das Nutzen von Dachflächen zur solaren Energiegewinnung ist erwünscht. Geplante Zufahrten sollen wasserdurchlässig als Schotterrasenfläche oder mit einer wassergebundenen Decke befestigt werden.

Nicht zulässig ist bei der Fassadengestaltung das Verwenden spiegelnder Materialien oder greller Farben. Dies gilt auch für Fenster, Türen und Tore.

4.6 Ermitteln des Bedarfs

4.6.1 Grundlagen der Bedarfsermittlung, Vorgaben der Landesplanung

Die Landesplanung gibt als überörtliche, überfachliche Planung mit den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes und des Landesentwicklungsprogramms Bayern einen Rahmen für nachfolgende Planungsebenen vor. Die Ziele der Raumordnung sind dabei (Art. 3 BayLplG) zu beachten, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

In Umsetzung der in Art. 5 Abs. 2 BayLplG als Leitmaßstab der Landesplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung beschreibt die Landesplanung zahlreiche Festlegungen zum Flächenschonen und zum Reduzieren der Flächeninanspruchnahme für Siedlungsvorhaben. Um diesen Anforderungen zu genügen, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere aber erfordert das Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor dem Ausweisen neuer Flächen für Siedlungsvorhaben im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung ausgeschöpft wurden. Die Prüfung der Landesplanungsbehörden, ob Bauleitplanungen den genannten Anforderungen gerecht werden, hat einheitlich anhand dieser Hinweise zu erfolgen. Maßgeblich für das Ausweisen neuer Flächen zu Siedlungszwecken ist eine ausreichende Begründung durch die Gemeinde.

4.6.2 Situation der Verfügbarkeit

Die Gemeinde Schönauf hat derzeit keine gewerblichen Flächen zur Verfügung. Im Gemeindegebiet sind zwei Bauparzellen (GE Baron-Riederer-Straße) nicht bebaut. Diese sind jedoch in Privatbesitz und stehen nicht zur Verfügung. Der Bedarf nach neu verfügbaren Flächen ist damit zwingend gegeben.

5 ERSCHLIESSUNGEN

5.1 Wasserversorgung, Löschwasser

Die Versorgung erfolgt über das Netz der Gemeinde Schönauf wird entsprechend ausgebaut. Das Arbeitsblatt W 405 des DVGW gibt vor, dass eine Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³ für die Dauer von 2 h (Grundsatz) sicher zu stellen ist. Ist dies aus öffentlichen Wasserleitungen nicht möglich, sind weitere Maßnahmen, z. B. Löschwasserreserven bereit zu stellen. Löschwasser ist durch das öffentliche Netz ausreichend vorhanden. Der Brandschutz wird in einem gesonderten Nachweis im Rahmen der Einzelgenehmigung beschrieben.

5.2 Abwasserbeseitigung

Diese erfolgt in das neu zu erschließende Kanalnetz der Gemeinde Schönauf.

5.3 Oberflächenentwässerung

Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Regenwasser versickert unmittelbar in den Untergrund oder wird in einem Regenrückhaltebecken gesammelt, um anschließend in einen Vorfluter (Sulzbach) eingeleitet zu werden. Dafür gelten die einschlägigen technischen Regeln (DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, DWA-A 102-2/BWK-A 3-2 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“ etc.).

5.4 Verkehr

Das Plangebiet wird über Wege auf den Grundstücken Fl. Nr. 1753, 1753/2, 1744/2, 1729/4 und 1586/2 der Gemarkung Unterzeitlarn erschlossen, welche an die Staatsstraße St 2112, Fl. Nr. 1615/6, und die Staatsstraße St 2108, Fl. Nr. 1345/2, anbinden. Die Wege sind befestigt und ausreichend gut befahrbar bzw. werden dementsprechend ertüchtigt und ausgebaut.

5.5 Energieversorgungen, Stromeinspeisung

Diese erfolgen durch das geplante Netz der Bayernwerk AG. Sie sind gesichert. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis

mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Einen Prüfungsnachweis der Einführung haben die Bauherren nach Anforderung dem Versorgungsträger vorzulegen.

Eine jetzt im Bestand vorhandene Hochspannungsleitung, welche quer über den Geltungsbereich verläuft, wird vor Beginn der Erschließungsarbeiten erdverlegt.

5.6 Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG und ist gesichert.

5.7 Abfallbeseitigung

Das Beseitigen von Abfällen obliegt dem Abfallwirtschaftsverband (AWV) Isar-Inn mit Sitz in 84307 Eggenfelden. Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab. Bauherrschaften werden dazu angehalten, Abfälle, wo dies möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen. Dies gilt auch während der Bauphase.

6 IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Emissionen

Vom Planungsgebiet selbst gehen keine unzulässigen Emissionen auf die Nachbarschaft aus.

6.2 Immissionen

Von der umliegenden Bebauung wird keine über das gesetzlich erlaubte Maß hinausgehende Belastung ausgehen. Beim ordnungsgemäßen bewirtschaften der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können jahreszeitlich bedingte Immissionen (Geruch, Staub, Lärm) auftreten, welche von den Anwohnern zu dulden sind, genauso wie mögliche Beeinträchtigungen der östlich vorbeilaufenden Staatsstraße.

7 KLIMASCHUTZ

Städte, Gemeinden und deren Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. Die mit dem Klimawandel verbundene Erderwärmung, deren Zunahme bei unvermindertem CO₂-Ausstoß bis zum Jahr 2100 um bis zu 6 Kelvin prognostiziert wird, sowie vermehrte Orkane und Hitzewellen werden Kommunen vor große Herausforderungen stellen. Diese werden sich insbesondere beim Natur- und Hochwasserschutz bemerkbar machen. Allein die voraussichtlichen Kosten, die durch den Klimawandel entstehen werden, wenn keine wirksamen

Klimaschutzmaßnahmen getroffen werden, werden für den Zeitraum bis zum Jahr 2050 weltweit mit bis zu 900 Milliarden Euro prognostiziert. Deshalb ist es für die Kommunen wichtig, Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in die Bauleitplanung aufzunehmen. Konkret werden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz im Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „GE Unterzeitlarn“ angewandt:

- Durchgrünen des Planungsgebietes durch CO₂-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, etc. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird hier entsprochen
- Vorgabe von Dachneigungen, welche das Installieren von Solaranlagen erleichtern, bzw. eine Dachbegrünung erlauben (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Reduzieren der versiegelten Flächen durch Festsetzen einer Maximalversiegelung über die GRZ
- Festsetzen von versickerungsfähiger Befestigung der Stellplätze und Zuwegungen

Durch diese vielfältigen Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, das Nutzen erneuerbarer Energien weiter voranzutreiben, wird damit besonders Rechnung getragen, ebenso den Vorgaben der Ressourcen- und Energieeinsparung.

8 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

8.1 Rechtliche Grundlagen

Der Grünordnungsplan wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in diejenigen des Bebauungsplans eingearbeitet.

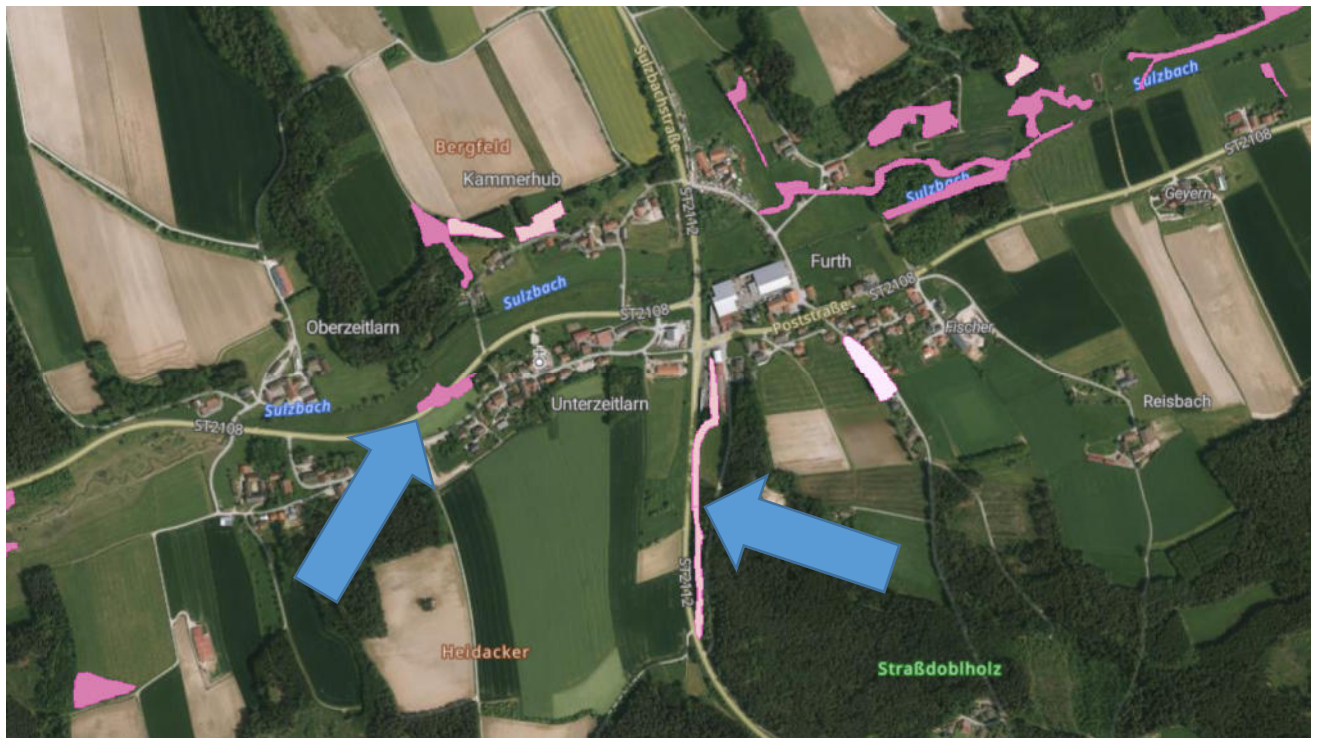
8.2 Bestehende Strukturen

Folgendes wird betrachtet:

- Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000): Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzgebiete. Aufgrund der Entfernung der geplanten Baufläche zu nächstgelegenen Schutzgebieten kann ein Beeinflussen der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden
- in der näheren Umgebung zum Planungsgebiet befindet sich weder ein Naturpark, ein Nationalpark, ein Naturschutzgebiet noch ein Landschaftsschutzgebiet
- weitere Schutzgebiete z. B. Wasserschutzgebiete befinden sich ebenfalls weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung
- Bindung BNatSchG und BayNatSchG: Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen:
 - 1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation, sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche
 - 2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen

- 3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm- und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte
- 4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder
- 5. offene Felsbildungen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche

Im Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „GE Unterzeitlarn“ sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden. Östlich der Staatsstraße 2112 liegen die Flächen „7443-0179-001 Bachbegleitende Vegetation südlich Furth“ mit Gewässer-Begleitgehölzen und naturnahen Hecken und „7543-0019-001 Bachbegleitender Gehölzsaum“ ebenfalls mit Gewässer-Begleitgehölzen und naturnahen Hecken. Westlich von Unterzeitlarn ist das Biotop „7443-1030-000 Nassfläche im Sulzbachtal bei Unterzeitlarn“.



(Auszug aus der Biotopkartierung - Flachland, kein Maßstab)

- das zukünftige Planungsgebiet besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen
- auf Grund der jetzigen Nutzung ist keine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten feststellbar. Da aber in der umgebenden Agrarlandschaft ausreichend Grünland und Ackerfläche vorhanden ist, dürfte der Verlust dieser Flächen den potenziellen Lebensraum der Fauna in der Umgebung nicht verkleinern. Auf das Erstellen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird deshalb verzichtet. Bei dem geplanten Vorhaben kann davon ausgegangen werden, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden können. Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch das Bebauen keine weiteren europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind. Somit ist für sie ebenso von keinem Verbotstatbestand im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 in Verbindung mit Abs.

5 BNatSchG auszugehen. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist das Planvorhaben deshalb als zulässig zu betrachten.

8.3 Planungen

Durch das Ein- und Durchgrünen sowie dem Umsetzen der erforderlichen Maßnahmen aus dem Artenschutz werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ausreichend berücksichtigt.

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Tier, Pflanzen, Lebensräume durchgeführt:

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Einfriedungen
- Aufbau verschiedener Gehölzpflanzungen (Einzelbäume, Obstgehölze bzw. Bäumen III. Ordnung, Heckenstrukturen)

Für das Schutzgut Wasser werden nachfolgende Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Versickern des Niederschlagswassers auf den Bauflächen, soweit dies möglich ist
- Sammeln von Niederschlagswasser in einem Regenrückhaltebecken und gestaffeltes Einleiten in Vorfluter
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch das Verwenden versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Zuwegungen

Nachfolgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Boden, Fläche durchgeführt:

- sparsames Umgehen mit Grund und Boden durch Schaffen kompakter Baugrundstücke
- Einbau versickerungsfähiger Beläge im Bereich der neuen Stellplätze und Zuwegung

Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaft werden minimiert durch:

- Aufbau verschiedener Gehölzpflanzungen (Einzelbäume, Obstgehölze bzw. Bäumen III. Ordnung, Heckenstrukturen)
- Festsetzen der zulässigen Gebäudehöhen
- Festsetzen der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen

Grünordnerische Maßnahmen zum Gestalten des Umfeldes:

- Ein- und Durchgrünen des Baugebietes in Form von Gehölzpflanzungen
- textliche grünordnerische Festsetzungen auf den Baugrundstücken

Abgetragener Oberboden wird insgesamt gesichert und zum Wiederandecken zwischengelagert. Die Humusmieten werden begrünt (z. B. mit Leguminosen). Zu Beginn der Bauarbeiten werden bestehende Bäume und Vegetationen durch geeignete Maßnahmen geschützt.

9 UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht erfüllt die gesetzlichen Anforderungen zum Durchführen einer sogenannten Umweltprüfung, welche das Umsetzen der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt. Er erfüllt die Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, dient dem Ermitteln und Darstellen des Zustands der Umwelt im Plangebiet sowie der Bewertung der negativen und positiven Umweltauswirkungen dieser Bauleitplanung.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes dargestellt. § 1a BauGB enthält ergänzende Regelungen zum Umweltschutz, wie etwa die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in Abs. 3. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird laut § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung berücksichtigt.

Der Umweltbericht wird mit Konkretisierung der Planung fortgeschrieben, dessen Erarbeitung erfolgt in enger Abstimmung mit den maßgeblich betroffenen Fachbehörden. Das Bearbeiten des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, Fassung 2020/2021 und mit Hilfe der „Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr“.

9.1 Einleitung

9.1.1 Lage, Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt westlich der Staatsstraße St 2112 und südlich der Staatsstraße St 2108 im Ortsteil Unterzeitlarn in der Gemeinde Schönau. An das geplante Sondergebiet grenzen umliegend landwirtschaftliche Flächen, eines kleines Waldstück und die Staatsstraßen 2112 und 2108 an.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 64.736 m².



(Topographische Karte (Auszug) aus dem Bayernatlas)

9.1.2 Kurzdarstellung, Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Die Gemeinde Schönau plant das Ausweisen eines Gewerbegebiets bei Unterzeitlarn. Es wird ein Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufgestellt. Das zukünftige Planungsgebiet besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen.

Es wird ein Gewerbegebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO „GE Unterzeitlarn“ errichtet. Folgendes wird festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung für die gewerbliche Bebauung: GRZ 0,8; GFZ 1,6; WH maximal 12,0 m; die offene Bauweise ist möglich

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft und teilweise als Gewerbegebiet dargestellt.

Entsprechend § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen festgestellt und in einem Umweltbericht beschrieben sowie bewertet werden. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes aufgeführt. § 1a BauGB enthält ergänzende Regelungen zum Umweltschutz, unter anderem in Absatz 3 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Zwangsläufig gehen mit dem Ausweisen von Bauflächen Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die nicht vermeidbar sind und anschließend beschrieben werden.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umfang und das Maß der Detaillierung der Umweltprüfung hängen von der Planungssituation bzw. der zu erwartenden Erheblichkeit des Eingriffs ab. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, sowie Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt sind sorgfältig zu prüfen; die Lage des Sondergebiets am Ortsrand fordert ein genaues Erörtern der Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft und Mensch.

Für die Bauleitplanung sind folgende Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung:

- Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sind grundsätzlich so gering wie möglich zu halten
- Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auch im überörtlichen Zusammenhang sind so gering wie möglich zu halten; bauplanungs- und -ordnungsrechtliche Festsetzungen sowie Auflagen zur Grünordnung sollen die Baufläche in das Landschaftsbild einfügen. Auf ein ansprechendes Ortsbild soll ebenfalls geachtet werden. Darauf legt die Gemeinde Schönau besonderen Wert
- nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren sind zu minimieren. Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen sowie für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind zu vermeiden
- Belange des Menschen hinsichtlich Lärm- und sonstigem Immissionsschutz sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter (z. B. Schutz von Bodendenkmälern) sind zu berücksichtigen

- nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser) sind entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z. B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) zu minimieren
- das Versiegeln von Grund und Boden ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen, sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts sind zu unterlassen
- Auswirkungen auf das Kleinklima (z. B. Beachten von Kaltluftabflussbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft sind auf ein unvermeidbares Mindestmaß zu begrenzen

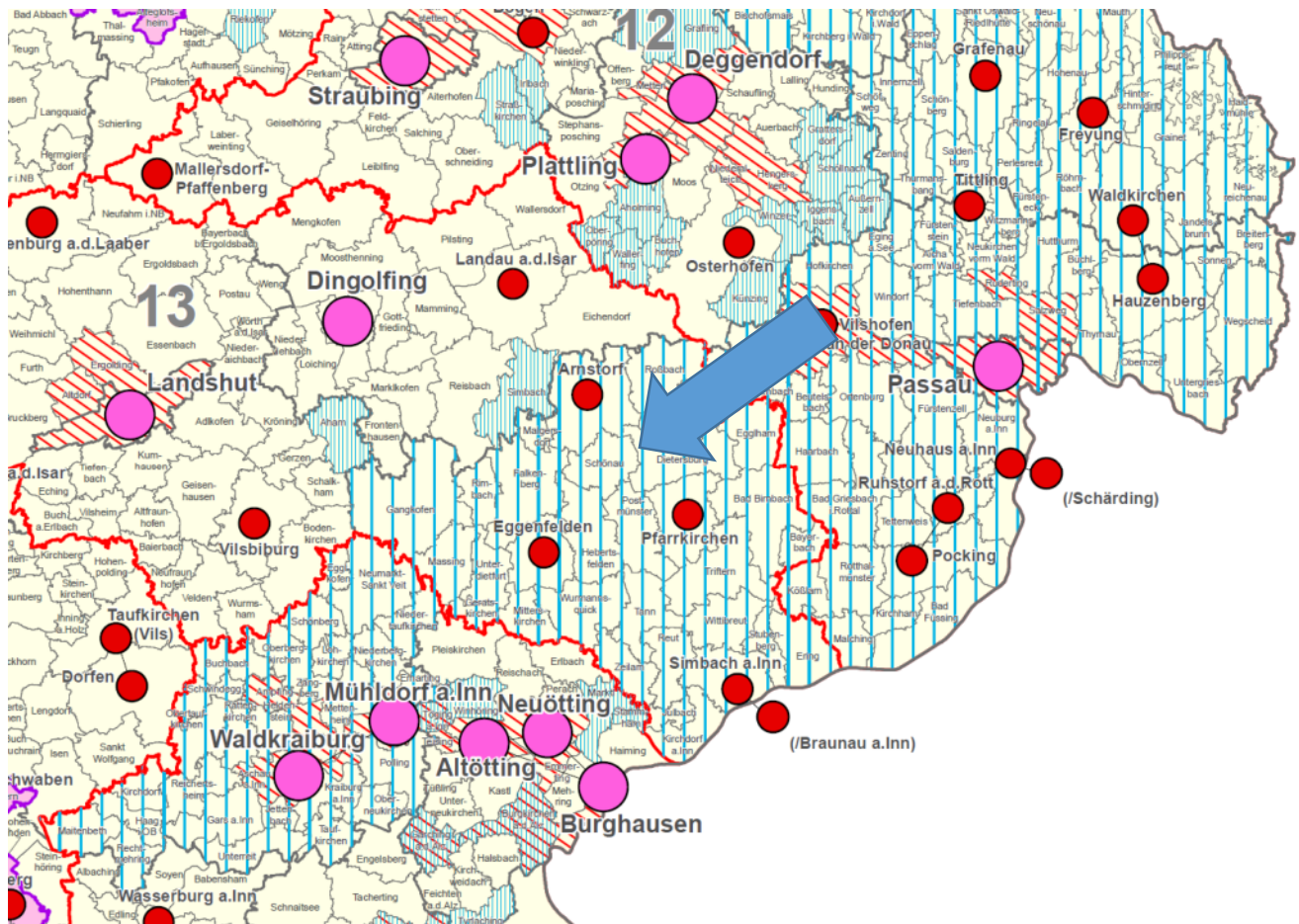
9.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) benennt u. a. folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G):

- (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlichen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen
- (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen und erhalten werden
- (Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten
- (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen
- (G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden
- (G) Auf die Widerstandsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge insbesondere gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels soll hingewirkt werden
- (G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden
- (G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfeldes insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden
- (G) Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden
- (G) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden
- (G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs-

und Mobilitätsentwicklung und die verstärkte Erschließung, Nutzung, Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen

- (G) Die Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen, insbesondere des Bodens und dessen Humusschichten, der Moore, Auen und Wälder sowie der natürlichen und naturnahen Vegetation, als speichernde, regulierende und puffernde Medien im Landschaftshaushalt sollen erhalten und gestärkt werden
- (G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden
- (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind, er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann
- (G) Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen, weitere Erwerbsmöglichkeiten, wie ökologisch orientierte dezentrale Energiebereitstellung und Verarbeitung regionaler Rohstoffe in Bau und Produktion, erschlossen, die land- und forstwirtschaftliche Produktion erhalten, Initiativen zu Vermarktung regionaler Produkte aus Land- und Forstwirtschaft sowie Handwerk ausgebaut und insbesondere regionaltypisch oder kulturhistorisch ausgeprägte Formen von Tourismus und Erholung gestärkt und ausgebaut werden
- (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden
- (Z) Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist durch den im überragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen. Zur Energieinfrastruktur gehören insbesondere Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung, Energienetze sowie Energiespeicher
- (G) Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden
- (Z) Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen
- (G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden

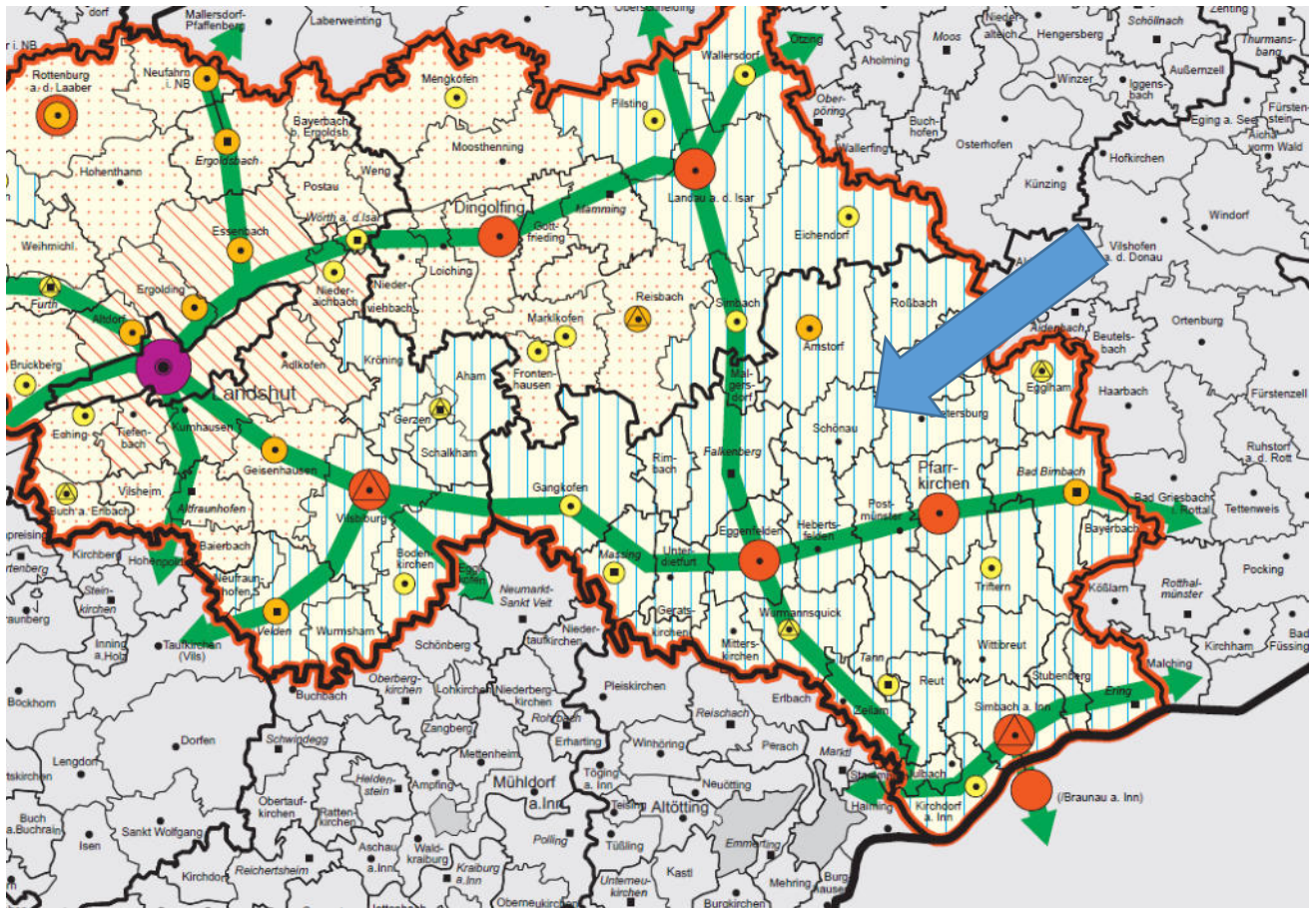


(Auszug aus der Strukturkarte (Anhang 2) des Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2023, ohne Maßstab).

Im Regionalplan (Region 13 Landshut) werden als fachliche Ziele (Z) und Grundsätze (G) zum Stärken des ländlichen Raumes u. a. festgelegt:

- Es ist anzustreben, die Region als eigenständigen, gesunden Lebensraum und leistungsfähigen Wirtschaftsstandort zu sichern und weiter zu entwickeln. Der Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen, vor allem auch im öffentlichen Bereich, kommt in der Region besondere Bedeutung zu
- Es ist anzustreben, den Wandel in Wirtschaft und Gesellschaft aktiv zu begleiten. In den Teilräumen der Region sind die Förderung der Innovationskraft und Kreativität, der Ausbau standortspezifischer Stärken, die ausgewogene Verteilung von Nutzen und Lasten und die gegenseitige Funktionsergänzung entsprechend den räumlichen Eigenarten und Fähigkeiten unter Beachtung des Kooperationsprinzips anzustreben. Dabei sind von unten getragene, freiwillige Ansätze einer eigenständigen Regionalentwicklung von besonderer Bedeutung
- Die bevorzugte Entwicklung der östlichen, südöstlichen und westlichen Teilräume ist anzustreben. Dabei ist die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur durch Entwicklung des gewerblich-industriellen Bereichs und des Dienstleistungsbereichs, vor allem auch des öffentlichen Sektors, sowie der Anbindung an das Bundesfernstraßennetz von besonderer Bedeutung
- Im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen ist anzustreben die Region Landshut als attraktiven, leistungsfähigen und innovativen Wirtschaftsraum zu stärken und zu sichern

- Die dezentrale, regionale Wirtschaftsstruktur mit einer gesunden Mischung aus Großbetrieben und leistungsfähigen, mittelständischen Betrieben, sowie einem breiten Branchenspektrum ist für die Wettbewerbsfähigkeit von besonderer Bedeutung



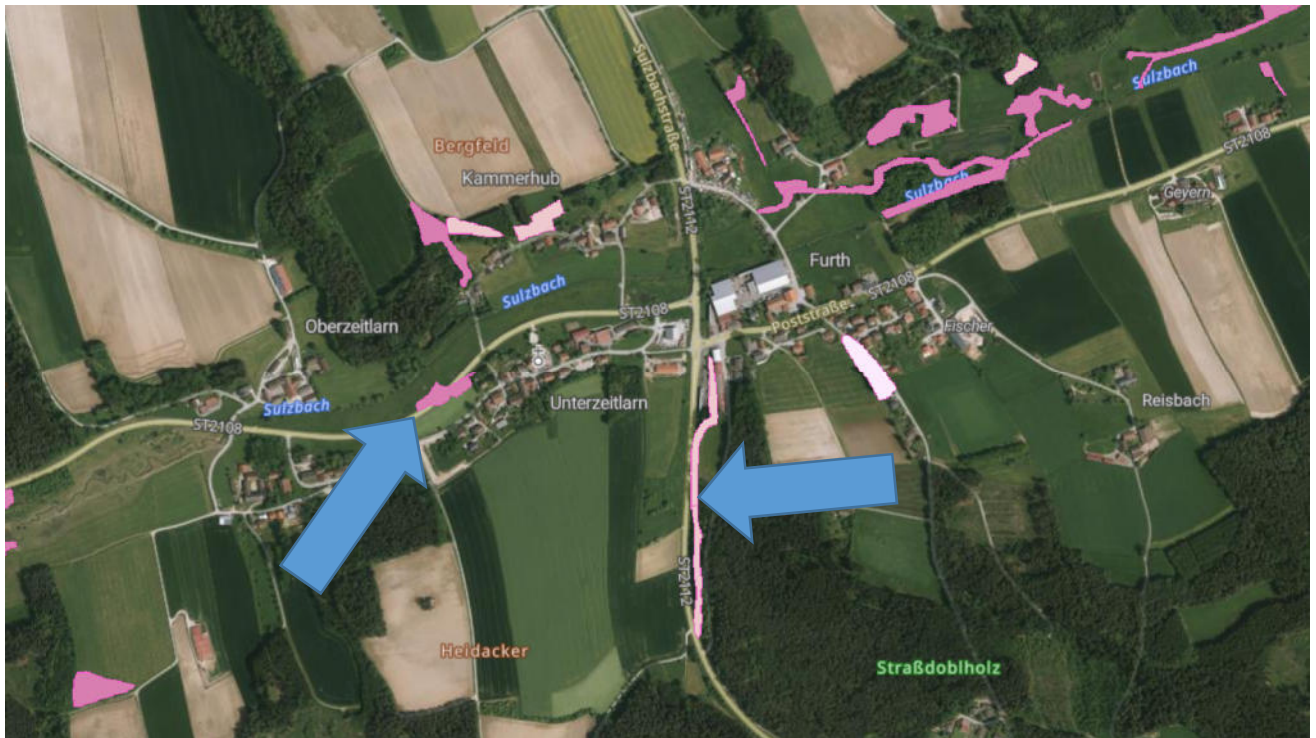
(Auszug aus dem Regionalplan der Region 13, Karte 1 Raumstruktur, ohne Maßstab)

Im Flächennutzungsplan ist im Plangebiet dargestellt:

- Fläche für die Landwirtschaft
- Gewerbegebiet

Im Planungsgebiet sind weder Landschaftsschutz-, Naturschutz- oder Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Aufgrund der Entfernung der geplanten Baufläche zu nächstgelegenen Schutzgebieten kann ein Beeinflussen der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Sich im Umfeld befindende Biotope werden von der Planung nicht negativ beeinflusst.



(Auszug aus der Biotopkartierung - Flachland, kein Maßstab)

9.2 Bestandsaufnahme, Beschreiben und Bewerten der erheblichen Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung

Es erfolgt eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

9.2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Biodiversität)

Schönau befindet sich in der Naturraum-Haupteinheit „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“, in der Naturraumeinheit „Isar-Inn-Hügelland“. Als potenzielle natürliche Vegetation ist im Plangebiet „Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“ bzw. „Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“ veröffentlicht.

Schutzgebiete (FFH-Gebiete-Natura 2000, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete) befinden sich weder im Geltungsbereich noch im Umfeld der Planfläche. Biotopflächen sind östlich der Staatsstraße St 2112 kartiert bzw. am westlichen Rand von Unterzeitlarn. Der Eingriff befindet sich auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die vorhandene Vegetation ist durch menschliche Nutzung (anthropogen) stark überprägt. Naturschutzfachlich bedeutsame Arten der Pflanzen- und Tierwelt sind nicht zu erwarten. Auch die umliegende Bebauung ist zusammen mit den angrenzenden Staatsstraßen St 2112 und St 2108 für die geringe naturschutzfachliche Wertigkeit des Geltungsbereichs ursächlich. Es werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen, die keine Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren aufweist.

Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust können angrenzende Lebensraumstrukturen grundsätzlich auch durch indirekte Auswirkungen wie Lärm, Verschattung, Veränderungen im Kleinklima beeinträchtigt werden. Die räumliche Nähe zur Weilerbebauung und Straßen

sind insbesondere für empfindliche Arten der Fauna, neben der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als bestehende Vorbelastung zu werten. Schutzgebiete werden von der Ausweisung nicht betroffen. Baubedingte Auswirkungen z. B. durch Zerschneiden von Lebensräumen (Arten mit größeren Arealansprüchen) sind nicht gegeben, da keine großflächigen Biotopkomplexe zertrennt werden. Ein Verschieben des Artenspektrums (Fauna und Flora) hin zu vermehrt an Siedlungen angepasste Arten ist nicht zu erwarten, da in das weitläufige Umfeld ausgewichen werden kann. Während der Bauarbeiten ist mit merklichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Im Hinblick auf Arten der FFH-Richtlinie (Anhang IV) und die sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten sowie die Europäischen Vogelarten gelten grundsätzlich folgende Verbote:

- Schädigungsverbot: Beschädigen oder Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundenes vermeidbares Verletzen oder Töten von Tieren, auch ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt kein Verbot vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bewahrt wird
- Störungsverbot: Erhebliches Stören der Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt kein Verbot vor, wenn die Störung zu keinem Verschlechtern des Erhaltungszustandes der örtlichen Population führt
- Tötungsverbot: Gefahr von Kollisionen, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht. Das Verletzen oder Töten von Tieren und das Beschädigen/Zerstören ihrer Entwicklungsformen, die mit dem Beschädigen oder Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot beschrieben

Der Geltungsbereich liegt auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Es kann also davon ausgegangen werden, dass keine (Teil-)Lebensräume von geschützten Arten beseitigt werden, die für das Überleben geschützter Arten Voraussetzung sind. Artenreiche Grünlandflächen und Äcker sind großflächig im weiten Umfeld vorhanden. Gehölzstrukturen kommen nicht vor.

Weiterführende Untersuchungen z. B. die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) würden zu keinem anderen Resultat führen. Diese sind von der unteren Naturschutzbehörde nicht gefordert und werden deshalb auch nicht durchgeführt.

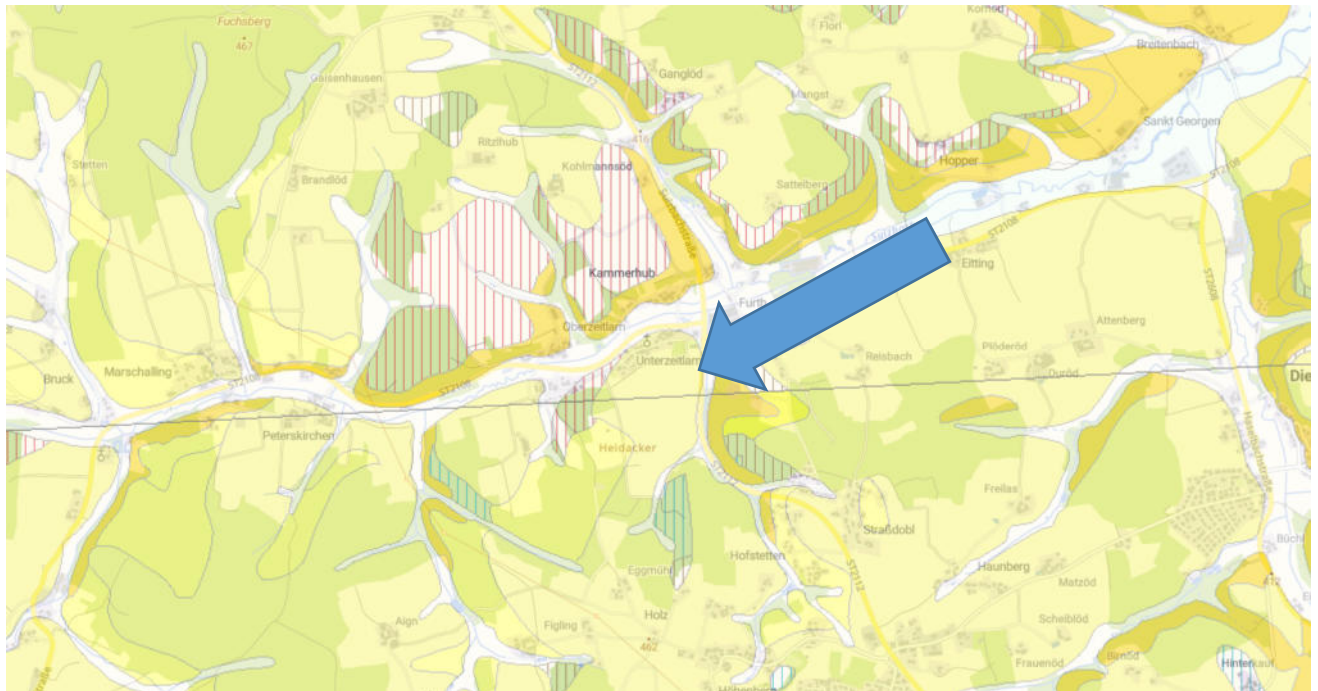
Zusammensetzung und Artausstattung der Lebensräume im Untersuchungsgebiet sind als für den Landschaftsraum durchschnittlich zu beschreiben. Die vorliegende Fläche ist durch die landwirtschaftliche Nutzung deutlich beeinträchtigt.

Ein Verschlechtern der biologischen Vielfalt oder gar das Bedrohen des Bestands geschützter Arten durch das vorgesehene Gewerbegebiet sowie erhebliche Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut sind nicht zu erwarten. Gemäß den vorgenannten Ausführungen werden insgesamt keine Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) ausgelöst. Für dieses Schutzgut sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

9.2.2 Schutzgut Boden, Fläche

Nach der amtlichen Geologischen Karte liegt der Geltungsbereich in den geologischen Einheiten:

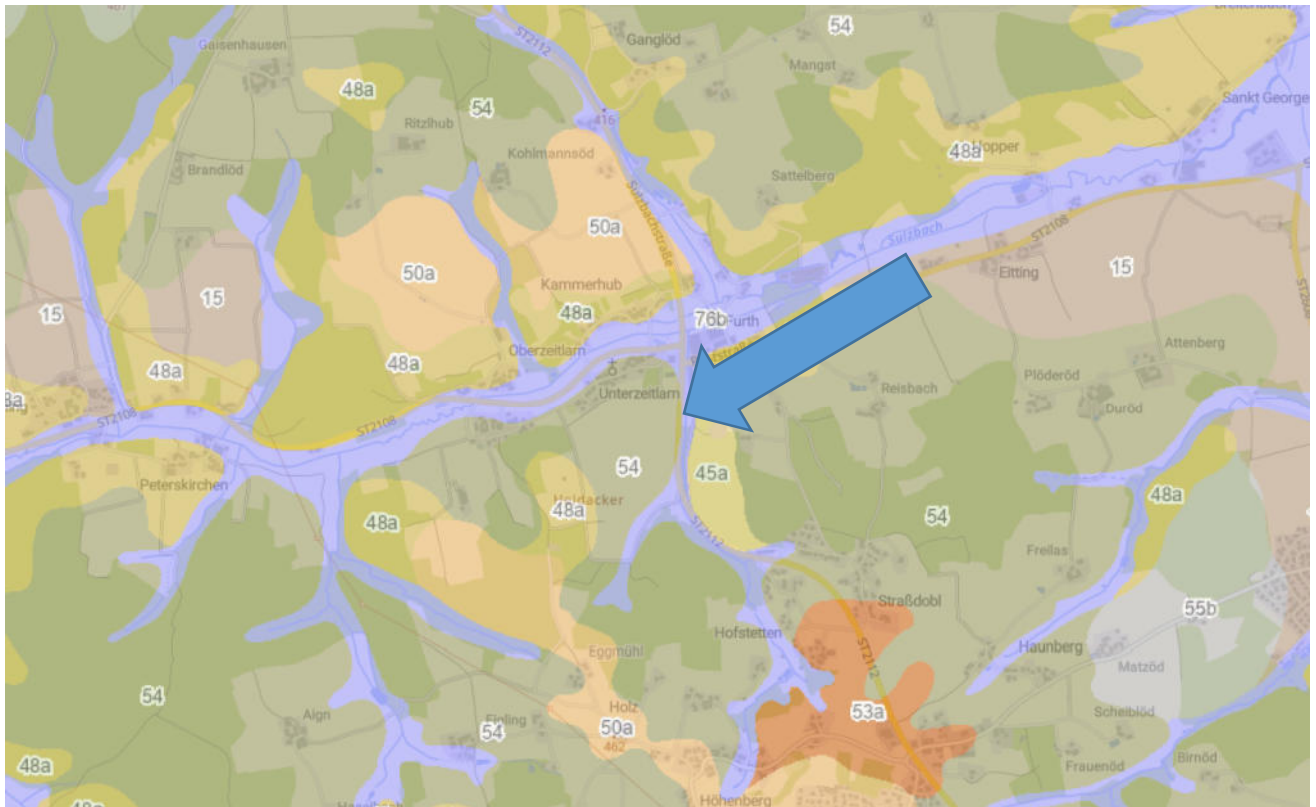
- „Lehm, umgelagert, pleistozän bis holozän“ mit der Gesteinsbeschreibung „Schluff, tonig, sandig, Frostbodenbildung, Hang- oder Schwemmlehm“
- „Talfüllung, polygenetisch, pleistozän bis holozän“ mit der Gesteinsbeschreibung „Lehm oder Sand, z.T. kiesig, Lithologie in Abhängigkeit vom Einzugsgebiet“



(Auszug aus der geologischen Karte Bayern, ohne Maßstab)

In der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1/25.000 ist das Plangebiet wie folgt beschrieben:

- 54: Fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde und pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Lehm (Deckschicht) über Lehm bis Ton (Molasse)
- 76b: Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelett-führendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)



(Auszug aus der Übersichtsbodenkarte Bayern, ohne Maßstab)

Beim Aufstellen von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu bewerten. In Beachtung von § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 2a BauGB ist die Umweltprüfung gefordert. Dazu müssen die im Geltungsbereich vorkommenden Bodentypen beschrieben und deren natürlichen Bodenfunktionen (definiert in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BBodSchG) gestuft bewertet werden:

Bodenfunktion	Bodentyp 54: Fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde und pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Lehm (Deckschicht) über Lehm bis Ton (Molasse)	Bewerten der Funktions-erfüllung	Maßnahmen und Empfehlungen zur Umsetzung
Grundlage für die natürliche Vegetation	gute Durchlüftung und Durchwurzelbarkeit, gute Nährstoffversorgung	gut bis sehr gut	keine
Retention bei Niederschlägen	gutes Rückhaltevermögen	sehr gut	Vermeiden von Versiegelungen und Verdichtungen
Retention von wasserlöslichen Stoffen	sehr gutes Rückhaltevermögen	sehr gut	Vermeiden von Bodenverbrauch, Maßnahmen zum Ausgleich

Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich	mittel bis gut	mittel	Vermindern von Bodenverbrauch
Gefahr der Erosion	nach erfolgter Bebauung gering	keine	keine
Archiv der Natur- und Kulturschichte	gering, da überprägt	gering	keine

Bodenfunktion	Bodentyp 76b: Bodenkomples: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)	Bewerten der Funktions-erfüllung	Maßnahmen und Empfehlungen zur Umsetzung
Grundlage für die natürliche Vegetation	gute Durchlüftung und Durchwurzelbarkeit, gute Nährstoffversorgung	gut bis sehr gut	keine
Retention bei Niederschlägen	gutes Rückhaltevermögen	sehr gut	Vermeiden von Versiegelungen und Verdichtungen
Retention von wasserlöslichen Stoffen	sehr gutes Rückhaltevermögen	sehr gut	Vermeiden von Bodenverbrauch, Maßnahmen zum Ausgleich
Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich	mittel bis gut	mittel	Vermindern von Bodenverbrauch
Gefahr der Erosion	nach erfolgter Bebauung gering	keine	keine
Archiv der Natur- und Kulturschichte	gering, da überprägt	gering	keine

Es sind keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen festzustellen.

Altlastenverdachtsflächen und Altablagerungen sind nicht bekannt. Im Plangebiet sind keine Grundstücksflächen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Vorhandene schädliche Bodenverunreinigungen können sich negativ auf die geplante Gründung der Anlage auswirken und müssen gegebenenfalls bereinigt werden.

Der Denkmalatlas beschreibt im Geltungsbereich keine Bodendenkmäler.

Der Geltungsbereich ist außerhalb der Staatsstraße nicht versiegelt. Es handelt sich um das natürliche Bodenprofil. Auf Grundlage der Bodenfunktionsbewertung erfolgt die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführen bzw. Nichtdurchführen der Planung und die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, Fläche. Es werden Maßnahmen zum Vermeiden und Verringern der nachteiligen Auswirkungen beschrieben.

Jede Form der Bebauung wirkt sich durch Versiegeln und das Eingreifen in die Boden- und Oberflächenstruktur nachteilig auf das Schutzgut aus. Versiegelungen und bauliche Umgestaltungen erzeugen Auswirkungen, welche nicht kompensiert werden können. Das Stören des natürlichen Bodenaufbaus verändert großflächig - mit Auswirkungen auf Leistungsfähigkeit, Versickerung und das Retentionsvermögen.

Durch das geplante Gewerbegebiet werden Flächen verändert, Oberboden wird abgenommen und zwischengelagert. Durch Gebäude und Freiflächengestaltungen werden Teile des Plangebiets dauerhaft versiegelt. Dies hat auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft. Bodenfunktionen gehen teilweise verloren (Retentions-, Lebensraum- und Produktionsfunktion des Bodens für die Landwirtschaft).

Betriebsbedingt entstehen durch die Gewerbebebauung u. U. nennenswerten Belastungen. Verringerungs- und Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen mildern, z. B. das Minimieren von versiegelter Fläche. Die Kompensation erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Der Verlust einer landwirtschaftlichen Nutzfläche mit guten Produktionsbedingungen kann nicht kompensiert werden.

Anschließend wird festgestellt, dass auf Grund der Flächenversiegelung und des Verlustes landwirtschaftlicher Nutzfläche Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden, Fläche zu erwarten sind.

9.2.3 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "GE Unterzeitlarn" liegen keine Wasserschutzgebiete. Das Plangebiet entwässert natürlicherweise Richtung Norden und Osten. Im Plangebiet sind keine hydrologisch relevanten Strukturen, wie Vernässungs- und Quellbereiche. Aufgrund der Entfernung des Geltungsbereichs zu Vorflutern und seiner erhöhten Lage liegt der Bereich weit außerhalb von Überschwemmungsflächen. Grundsätzlich ist je nach Topographie mit einem mehr oder minder starken Ausufern von Fließgewässern bei Hochwasser zu rechnen.

Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Erschließungen und Baumaßnahmen kein Grundwasser angeschnitten wird. Es ist aufgrund des nach Norden geneigten Geländes mit möglichem Schichtwasseranfall zu rechnen. Bauseits wird sichergestellt, dass bei derartigen Austritten angrenzende Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Bei Erschließungs- und Baumaßnahmen werden die Anforderungen des allgemeinen Grundwasserschutzes bzw. der wasserwirtschaftliche Vorsorgegrundsatz gemäß § 1 WHG in ausreichendem Maß beachtet.

Durch Versiegeln und Überbauen von Teilflächen wird die Grundwasserneubildung im Baugebiet nachteilig vermindert. Es wird aber (als Vermeidungsmaßnahme) festgesetzt, dass Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Flächen mit durchlässigen Materialien befestigt werden müssen (Mineralbeton, durchlässiges Pflaster, Rasengitter usw.). Auf der gesamten

Fläche wird durch Versiegelungen das Abfließen von Oberflächenwasser vermehrt und beschleunigt und dabei die Retentionseigenschaft des belebten Bodens verringert. Die Verdunstung wird aufgrund der Versiegelung merklich reduziert. Trotz der Vermeidungsmaßnahmen ist ein vollständiges Versickern des anfallenden Niederschlagwassers nicht möglich, das Oberflächenwasser wird im Trennsystem einem Regenrückhaltebecken und anschließend einem Vorfluter zugeführt.

Resultierend sind für dieses Schutzgut Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

9.2.4 Schutzgut Klima, Luft

Die an das Baufeld östlich angrenzende Staatsstraße St 2112 sowie die nördlich liegende St 2108 erzeugen durch Emissionen (Straßenlärm, Feinstaubbelastung) eine Vorbelastung der angrenzenden Siedlungsflächen. Das Baufeld besitzt keine Bedeutung für die Frischluftversorgung des Dorfes. Aus diesem Grund wird es als Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn festgestellt. Während des Baubetriebs ist mit einem erhöhten Ausstoß von Emissionen zu rechnen. Luftgetragene Immissionen (Staub, Lärm) durch zusätzliche Bebauung und den damit zusammenhängenden Verkehr sind dann zu erwarten. Trotz zusätzlicher Versiegelungen von Flächen, dem Aufheizen von Gebäuden und Emissionen, z. B. aus Betriebs- und Heizanlagen sind durch die Kleinräumigkeit des Vorhabens zusammen mit der bestehenden Bebauung/Vorbelastung durch Gewerbe und Verkehr im Vergleich zur angrenzenden freien Landschaft keine größeren Auswirkungen auf Luftaustausch und Klima zu erwarten. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren.

Die Lage im ländlichen Raum ergibt eine geringe Erheblichkeit. Der in weiten Bereichen relativ geringe zulässige Versiegelungsgrad trägt mit dazu bei, dass das Kleinklima nicht beeinträchtigt wird. Die geplanten eingriffsmindernden Maßnahmen wie eine Eingrünung wirken sich positiv auf mögliche Beeinträchtigungen aus.

9.2.5 Schutzgut Landschaft

Das niederbayerische Hügelland prägt das Landschaftsbild. Die derzeitigen landwirtschaftlichen Flächen stellen die Nutzung des Eingriffs dar. Es grenzen nördlich und östlich Straßen an, sonst befinden sich landwirtschaftliche Flächen im Umfeld. Die Strukturen sind zur Gänze anthropogen und deutlich überprägt.



Blick nach Süd-Westen über das Plangebiet, rechts der Waldbestand



Blick nach Süden über das Plangebiet



Blick nach Nord-Osten auf die Eingriffsfläche, das bestehende Schützenhaus (links) und andere Gewerbebetriebe im Hintergrund



Blick nach Westen zur geplanten Ausgleichsfläche A1



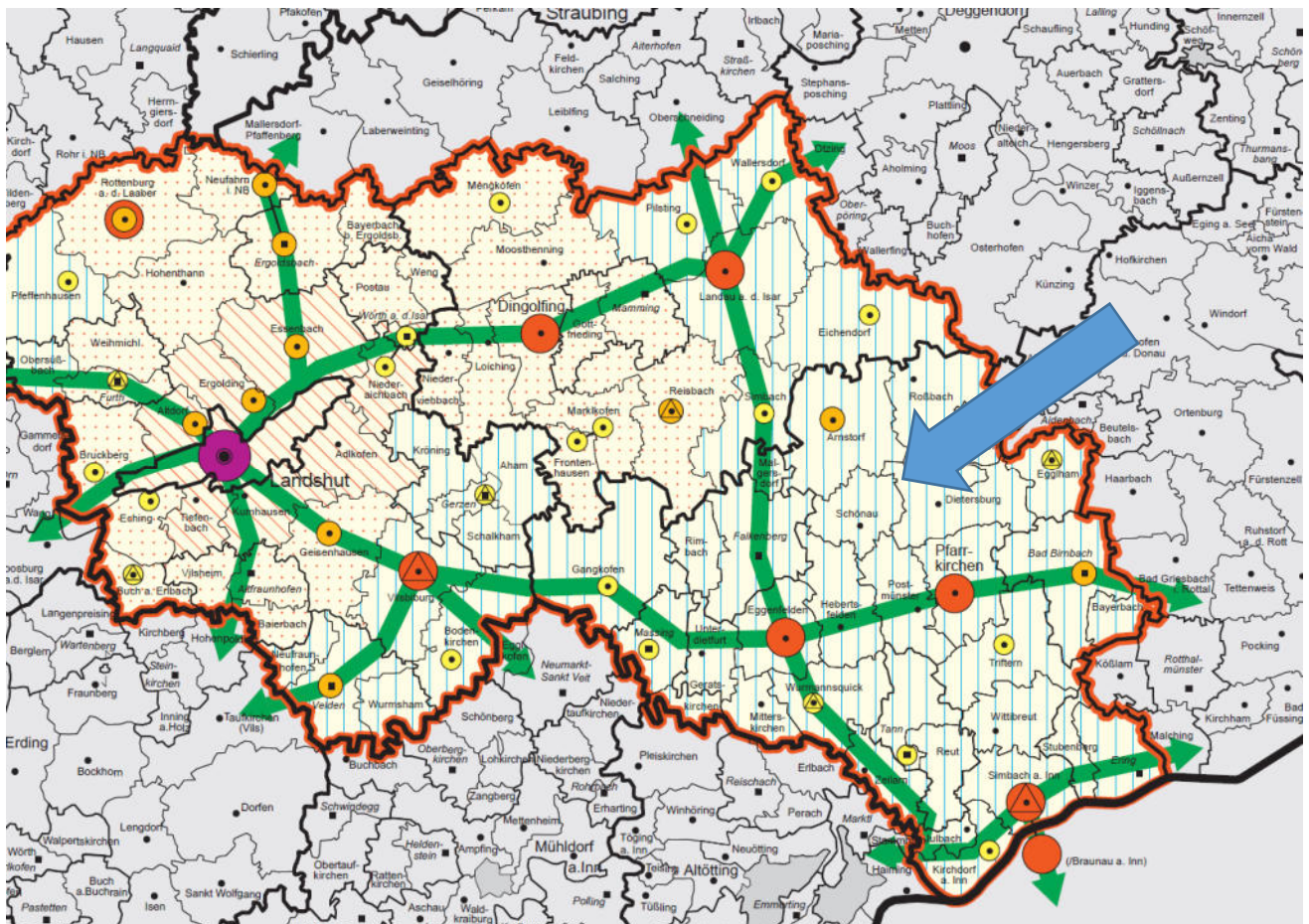
Blick nach Südosten zur geplanten Ausgleichsfläche A3



Blick nach Westen zur geplanten Ausgleichsfläche A4



Blick nach Osten zur geplanten Ausgleichsfläche A5, zwischen Waldbestand und Baumgruppe

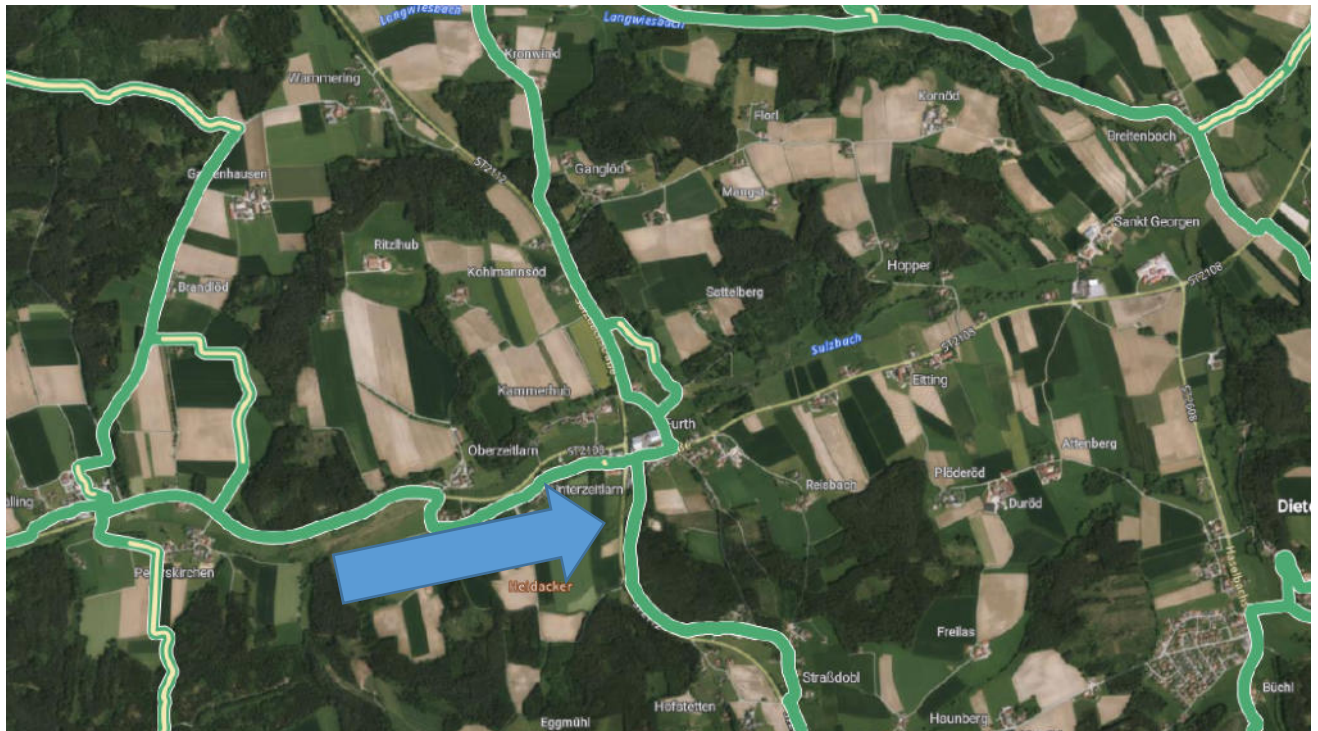


(Auszug aus dem Regionalplan Region 13, Karte 3 Landschaft und Erholung, ohne Maßstab)

Auf Grund der im Umfeld bereits vorhandenen Bebauung mit Fernwirkung und der bestehenden Nutzung kann die Planfläche als wenig landschaftsbildprägend eingestuft werden.



(Auszug aus dem „Bayernatlas“, Wanderwege, ohne Maßstab)



(Auszug aus dem „Bayernatlas“, Radwege, ohne Maßstab)

Zusätzlich zur Landschaftsbildqualität ist die Erholungsfunktion zu erörtern. Unterzeitlarn ist über einen Radwanderweg (grüne Trassen) erschlossen. Wanderwege (rote und gelbe Trassen) tangieren das Plangebiet nicht direkt, da sie östlich der angrenzenden Staatsstraße verlaufen. Diese Trassen tangieren das Plangebiet also nicht, es liegen lediglich von Osten leichte Sichtbeziehungen vor.

Jede Baumaßnahme verändert als Eingriff das Orts- und Landschaftsbild im unmittelbaren Plangebiet grundlegend. Durch die sich in der Nähe befindenden Bebauungen ist das Landschaftsbild bereits erheblich gestört.

Eine wenn überhaupt nur sehr geringe Erholungseignung geht durch die gewerbliche Erschließung auf diesen Flächen praktisch vollständig verloren. Die für die ortsnahe Erholung bedeutsamen Wegeverbindungen bleiben uneingeschränkt erhalten.

Umweltauswirkungen für die Erholungseignung und das Landschaftsbild sind von niedriger Erheblichkeit zu erwarten.

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört das Ein- und Durchgrünen der Eingriffsfläche. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung regulieren hier zusätzlich. Würden diese Maßnahmen fehlen, hätte die Neuplanung eine hohe Auswirkung auf das Landschaftsbild, mit der festgesetzten Grünordnung allerdings eine mittlere Auswirkung. Ein Ausgleich (im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung) ist nicht erforderlich.

9.2.6 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit

Die Belange Hochwasser und Überschwemmungsgebiete wurden beim Schutzgut Wasser bereits behandelt, sind aber auch für das Schutzgut Mensch bedeutsam. Im Bereich des „GE Unterzeitlarn“ sind weder Wasserschutzgebiete noch Überschwemmungsgebiete dargestellt, östlich des Plangebiets befindet sich ein wassersensibler Bereich, bei dem die Gefahr von Überschwemmungen und Durchnässungen besteht. Zudem sind keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt (Schutzgut Boden).

Die Nähe zu den Staatsstraße St 2112 und St 2108 sowie die Randlage machen das Gebiet für das Erholen der Bevölkerung wenig brauchbar. Die Fläche besitzt keine Bedeutung für die Luftreinhaltung.

Die geplante Baufläche befindet sich auf landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen. Beim ordnungsgemäßen Bewirtschaften der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und durch den angrenzenden Durchgangsverkehr können jahreszeitlich bedingte Immissionen (Geruch, Staub, Lärm) auftreten, welche von den Anliegern zu dulden sind. Aufgrund der Entfernungen zur Wohnbebauung und den bereits vorliegenden Belastungen durch Landwirtschaft und Verkehr, ist mit keiner Verschlechterung der Einflüsse zu rechnen.

In der Bauphase ist mit baustellenbedingten Belastungen zu rechnen (Lärm, Staub, optische Reize). Diese werden für das Gesamtergebnis als unerheblich angenommen. Sie sind zeitlich begrenzt und lösen keine bleibenden Folgen für die Wohn- und Erholungsfunktionen aus.

Das Nutzen erneuerbarer Energien (z. B. Solarstrom) sowie der sparsame und effiziente Einsatz von Energie werden empfohlen und sind erwünscht.

Das Vermeiden von unnötigen Emissionen, der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern sind verlässlich umzusetzen, die Voraussetzungen hierfür sind gegeben.

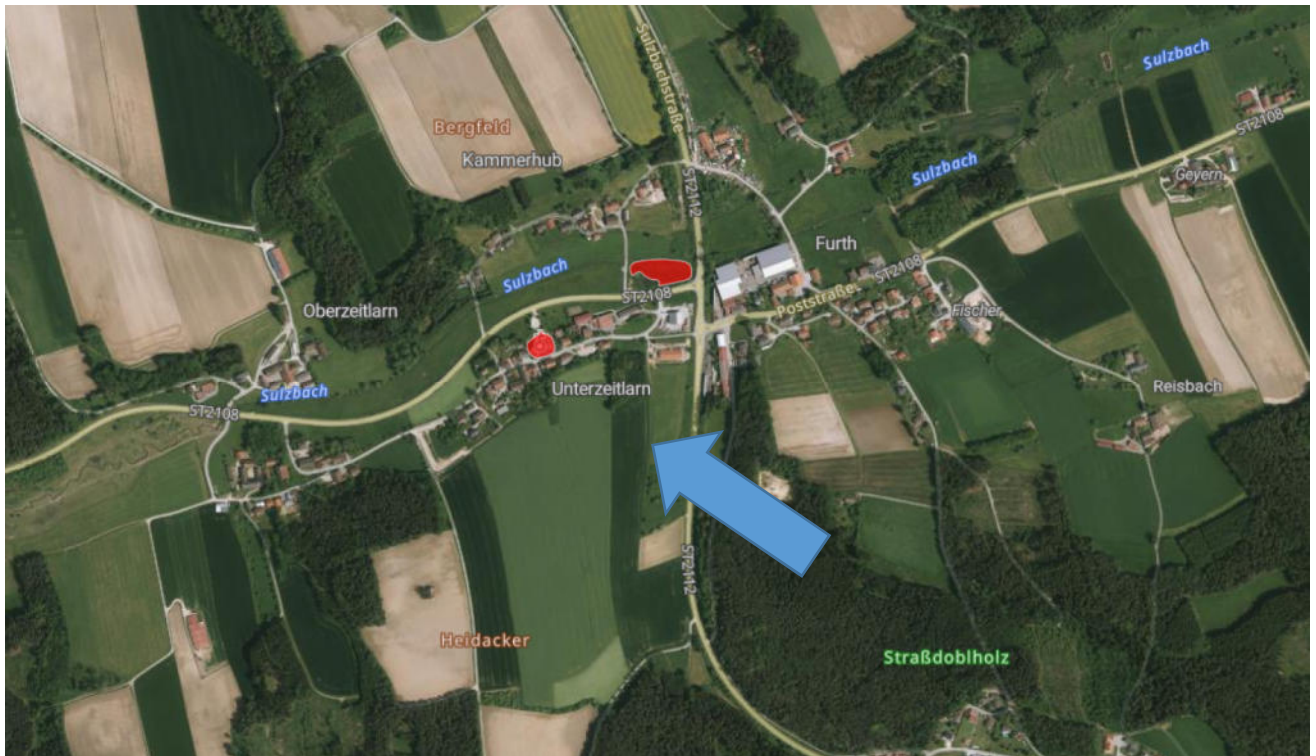
Aufgrund der Lage im Außenbereich, der untergeordneten Wohnbebauung, den Vorbelastungen und deren Abstand zum geplanten Gewerbegebiet ist von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzguts Mensch auszugehen.

9.2.7 Schutzgut kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Denkmäler. Nördlich des Eingriffs sind Baudenkmäler sowie ein Bodendenkmal vorhanden.



(Auszug Bayerischer Denkmalatlas, Baudenkmäler, ohne Maßstab)



(Auszug Bayerischer Denkmalatlas, Bodendenkmäler, ohne Maßstab)

Das bayerische Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) gibt vor, dass im Bereich von Bodendenkmälern Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG bedürfen. Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß Art. 8 BayDSchG an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde zu melden. Eine Beeinträchtigung von Baudenkmälern durch die geplante Bebauung ist nicht zu besorgen.

9.2.8 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die betrachteten Schutzgüter sind nachfolgend zusammengefasst. Die Auswirkungen sind in der tabellarischen Übersicht beschrieben (gering, mittel oder hoch):

Schutzgut	Auswirkungen			Ergebnis (Erheblichkeit des Eingriffes)
	durch den Bau	durch den Be- trieb	anlagenbedingt	
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	mittel	gering	gering	gering
Boden, Fläche	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima, Luft	mittel	gering	gering	gering
Landschaft	mittel	gering	mittel	mittel

Menschen, menschliche Gesundheit	gering	gering	gering	gering
Kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter	gering	gering	gering	gering

Sämtliche Schutzgüter befinden sich untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge. Bei der Erörterung der Auswirkungen wurden bereits Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern herausgearbeitet. Das Versiegeln von Bodenflächen wirkt sich auf die Schutzgüter Boden, Fläche sowie Wasser (Abnahme der Grundwasserneubildung) und Klima, Luft (Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse) aus. Das Ein- und Durchgrünen der Baufläche wirkt sich positiv auf das Schutzgut Landschaft und Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Biodiversität) aus. Alle bekannten Wechselwirkungen wurden dargestellt. Weitere zusätzliche Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern entstehen nicht.

9.2.9 Prognose über das Entwickeln des Umweltzustandes bei Nichtdurchführen der Bauleitplanung

Ohne das Durchführen der Bauleitplanung für das „GE Unterzeitlarn“ würde die intensive landwirtschaftliche Nutzung auf der gesamten Fläche weitergeführt. Die gewünschte Erweiterung bzw. Neuansiedlung von Gewerbebetrieben könnte nicht umgesetzt werden. Das GE wäre weiterhin durch den intensiven Ackerbau geprägt mit den daraus folgenden möglichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (z.B. Nährstoffeintrag in das Grundwasser).

9.3 Maßnahmen zum Verringern, Vermeiden und Ausgleichen nachteiliger Auswirkungen

9.3.1 Verringern und Vermeiden

Entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind zusätzliche Maßnahmen zum Verringern und Vermeiden in diesem Umweltbericht darzustellen. Entsprechend der Eingriffsregelung (§ 14 BNatSchG) besteht die Verpflichtung, vermeidbare Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds und des Naturhaushalts zu unterlassen.

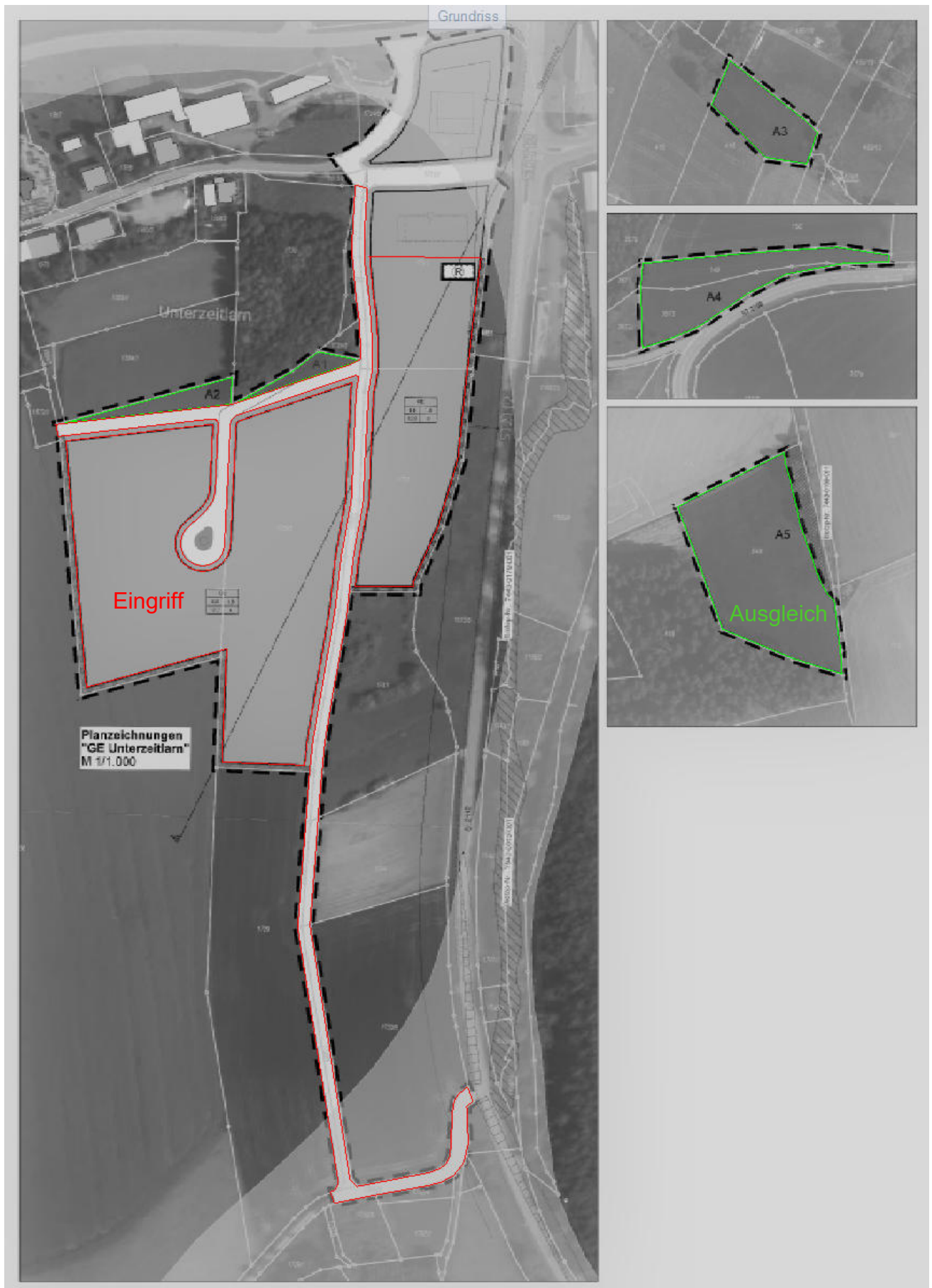
In die Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden deshalb die Vermeidungsmaßnahmen aus Anlage 2 des Leitfadens zur Eingriffsplanung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ soweit anwendbar übernommen:

- Anpassen der Baufläche an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen von Oberflächenformen
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung der Wechselbeziehungen
- Bündeln von Versorgungsleitungen und Wegen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwenden versickerungsfähiger Beläge
- Vermeiden der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden, z. B. durch verdichtete Bauweisen

- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- schichtgerechte Lagerung und gegebenenfalls Wiedereinbau von Bodenaushub
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung
- Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen
- Sichtschutz durch randliche Heckenstrukturen als Eingrünung

9.3.2 Ermitteln des Kompensationsbedarfs, Kompensationsmaßnahmen, Ausgleich

Nach § 13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Ist dies nicht möglich sind sie durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Das Maß der Eingriffsschwere ist anhand des Flächenzustands vor Beginn der Maßnahme zu erfassen. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich erforderlich. Zum Beurteilen des Eingriffs und des daraus entstehenden Ausgleichs wird der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ verwendet:



Der Eingriff umfasst eine Fläche von 38.485 m², der Ausgleich 13.262 m².

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche [m²]	Bewertung [WP]	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf [WP]
Intensivackerland	26.099	3	0,8	74.947
Intensivgrünland	10.995	3	0,8	25.598
Feldweg	1.391	3	0,8	4.325
Summe	38.485			92.364
Planungsfaktor		Begründung		Sicherung
Sichtschutz durch randliche Heckenstrukturen als Eingrünung		Auflockern von Siedlungsrändern und Unterstützung des Landschaftsbildes		Festsetzung im BP aufgrund §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen		Erhalt der Bodenfunktionen durch schonenden Umgang mit den Ressourcen		Festsetzung im BP aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB
Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden		das anzulegende Regenrückhaltebecken wird naturnah gestaltet		Festsetzung im BP aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge		Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge		Festsetzung im BP aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z. B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche		Schaffen von Lebensräumen für Kleintiere und Insekten durch das Anlegen von Heckenstrukturen und dem Festsetzen von zu pflanzenden Bäumen		Festsetzung im BP aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit Warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis maximal 3000 Kelvin		Schutz von Insekten durch das Minimieren von schlechten Lichteinflüssen		Festsetzung im BP aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
Summe (maximal 20%)				20%
Ausgleichsbedarf				73.891

Ausgleichsumfang und Bilanzierungserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Ausgangszustand nach der BNT-Liste				Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
Nr.	Code	Bezeichnung	Bewertung [WP]	Code	Bezeichnung	Bewertung [WP]	Fläche	Aufwertung	Entsiegelfaktor	Ausgleichsumfang [WP]
1	A11	Intensivackerland	2	G212	Mesophiles Gebüsche/ Hecken (z. B. mit Schlehe, Weißdorn, Hasel)	10	460	8	0	3.680
2	A11	Intensivackerland	2	G212	Mesophiles Gebüsche/ Hecken (z. B. mit Schlehe, Weißdorn, Hasel)	10	790	8	0	6.320
3	G11	Intensivgrünland	3	B112	mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (z.B. Glatt-/ Goldhaferwiesen oder Weiden)	8	1.845	5	0	9.225
4	G11	Intensivgrünland	3	G212	mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (z.B. Glatt-/ Goldhaferwiesen oder Weiden)	8	3.427	5	0	17.135
5	A11	Intensivackerland	2	G212	mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (z.B. Glatt-/ Goldhaferwiesen oder Weiden)	8	6.740	6	0	40.440
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten							13.262	76.800		

Bilanzierung		
Summe Ausgleichsbedarf	73.891	
Summe Ausgleichsumfang	76.800	
Differenz	+2.909	

Über den Ausgleichsbedarf für den Naturhaushalt ist der Ausgleichsbedarf für den Eingriff in das Landschaftsbild mit abgedeckt. Das Verwirklichen der Vermeidungsmaßnahmen ist die Voraussetzung dafür. Der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen entspricht dem erforderlichen Kompensationsbedarf, welcher für die Erschließung des Gewerbegebiets anfällt. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass der vorhabenbedingte Eingriff in Landschaftsbild und Naturhaushalt ausreichend kompensiert wird.

Das Kompensieren des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt durch die festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen:

- Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz

- die Ausgleichsflächen sind durch geeignete Maßnahmen zu fördern (Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen), siehe „Textliche Festsetzungen zur Grünordnung: 2. Festsetzungen für die Ausgleichsflächen“ im Bebauungsplan
- Eingrünen des Geltungsbereichs durch mehrreihige Hecken

Ausgleichsflächen müssen im Bebauungsplan grundsätzlich gesichert sein. Es wird auf § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB verwiesen. Zum Sichern des angestrebten Zustands der Ausgleichsmaßnahme ist bei Ausgleichsflächen, welche nicht im Eigentum der Gemeinde sind, das Bestellen einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt, beizubringen. Diese Sicherung muss die Gemeinde veranlassen.

Die Maßnahmen sind unmittelbar in der auf das Bauende folgenden Pflanzperiode, jedoch spätestens ein Jahr nach dem Errichten von Bauvorhaben fachgerecht durchzuführen und abzuschließen. Ein späteres Durchführen der Maßnahme ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung geschaffene Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dem Ökoflächenkataster (Bayerisches Landesamt für Umwelt) zu melden.

9.4 Alternativen zur Planung (Alternativprüfung), Gründe für die getroffene Wahl

Das Vorhaben schafft eine Sondernutzung. Das Ändern in ein Gewerbegebiet hat keine nicht kompensierbaren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Die unmittelbare Anbindung an die Gemeindeverbindungsstraße, die Staatsstraßen und die Versorgungsleitung der Bayernwerk AG schaffen eine ideale Infrastruktur mit kurzen Versorgungswegen. Es wurden keine Alternativen geprüft.

9.5 Beschreiben der Methodik, Hinweis auf Schwierigkeiten

Das Plangebiet ist hauptsächlich eine durch Landwirtschaft intensiv genutzte Fläche und ein verhältnismäßig kleiner Teil der großflächigen Agrarstruktur. Es kann also davon ausgegangen werden, dass keine Lebensräume beseitigt werden, die für das Überleben geschützter Arten Voraussetzung sind. Vogelarten wie z.B. die Feldlerche leben teilweise auf den überplanten Flächen oder haben hier einen potentiellen Lebensraum. Auf Grund der Größe des Geltungsbereiches sind die verschiedensten Arten in der Lage, artenreiche und gleichartige Acker und Grünlandflächen im großflächigen Umfeld zu finden.

Ein Beeinträchtigen der genannten Art auf den beschriebenen Flächen kann ausgeschlossen werden, wenn die unten genannten Bedingungen erfüllt werden:

- Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden, z. B. keine Maßnahmen zur Brutzeit
- bei den Ausgleichsmaßnahmen zum geplanten Vorhaben sind im Umgriff des Geltungsbereichs bei Bedarf Maßnahmen zum Ergänzen der Lebensräume der genannten Arten durchzuführen

Weiterführende Untersuchungen, z. B. die spezifische artenschutzrechtliche Prüfung (saP), würden zu keinem anderen Resultat führen.

Das verbal-argumentative Bewerten der Auswirkungen auf die vorgenannten Schutzgüter und Bewerten im Umweltbericht erfolgt nach vorhandenen Datenquellen und nach eigenen Erhebungen/Beobachtung.

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung und Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken bestehen wie folgt:

- Höhe des Grundwassers, es fehlen Angaben über Hangschichtwässer oder Quellaustritte. Der Geltungsbereich wird deshalb in Bezug auf das Schutzgut Wasser als „Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser“ angenommen

9.6 Maßnahmen zum Überwachen, Monitoring

Entsprechend § 4c BauGB hat die Gemeinde Schönau als Trägerin des Vorhabens die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen. Damit sollen unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und gegebenenfalls durch entsprechende Maßnahmen abgeholfen werden. Das Schaffen des „GE“ hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umwelt. Für die Pflege wird ein ausreichend qualifizierter Ansprechpartner benannt und vertraglich verpflichtet. Dieser Partner übernimmt dann auch das nun geforderte jährliche Monitoring mit der Unteren Naturschutzbehörde (Laufzeit fünf bis zehn Jahre).

9.7 Zusammenfassung

Die Gemeinde Schönau stellt den Bebauungsplan „GE Unterzeitlarn“ auf. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von knapp 6,5 ha. Dieser Umweltbericht ist als Teil der Begründung dieser Bauleitplanung erstellt worden; damit wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung getragen. In diesem Umweltbericht werden die vorherrschenden Verhältnisse bezüglich der betroffenen Schutzgüter im Einzelnen beschrieben, alle Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Schutzgüter erörtert und bewertet.

Alternative Lösungsansätze zur gewählten Lösung wurden nicht geprüft.

Vogelschutzgebiete oder andere Schutzgebiete sind im Umfeld des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Die Lage des Eingriffs auf einer teils einsehbaren erhöhten Ebene veranlasste, die Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft und Boden, Fläche eingehender zu untersuchen. Der Geltungsbereich ist ein kleiner Teil der großflächigen, einheitlichen Agrarlandstruktur, so dass davon ausgegangen werden kann, dass Lebensräume geschützter Arten weder unnötig beeinträchtigt noch beseitigt werden. Durch die Großflächigkeit können Vogelarten problemlos ausweichen. Artenreichere Grünlandflächen sowie Baumstrukturen sind im Umfeld vorhanden.

Das Errichten von Gewerbehallen wird das Landschaftsbild sicherlich verändern. Insgesamt wird die Planfläche durch das bestehende Gelände, die bestehende Grünstruktur und die neu geschaffene Eingrünung gut eingebunden. Lärmkonflikte sind nicht zu erwarten.

Die Landesplanung fordert als Ziel ausdrücklich das Stärken und Weiterentwickeln der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit im ländlichen Raum. Diesem Ziel wird Folge geleistet.

Kronleiten, 03.07.2025

Ingenieurbüro Pongratz
GmbH & Co. KG

Schönau, __.07.2025

Gemeinde Schönau
vertr. d. d. 1. Bgm. Robert Putz

10. LITERATUR, QUELLEN

Folgende Quellen wurden für das Bearbeiten verwendet:

- Bayerische Bauordnung (BayBO), Fassung vom 01.01.2025
- Gemeindeordnung (GO), Fassung 22.08.1998
- Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990), Fassung 21.11.2017 , zuletzt geändert am 21.11.2021
- Baugesetzbuch (BauGB), Fassung 10.09.2021, ergänzt 04.07.2023
- Regionalplan Region 13
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.06.2023
- geoportal.bayern.de/bayernviewer
- Übersichtskarte „Potenzielle Natürliche Vegetation Bayerns“, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Juli 2012
- Übersichtsbodenkarte Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Geologische Karte von Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraumeinheiten in Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Ein Leitfaden“, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Auflage Dezember 2021
- Planungshilfen p 20/21 für die Bauleitplanung, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2020/2021
- UVP-Portal des Bundes
- Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) „Artenreiches Grünland-ergebnisorientierte Grünlandnutzung“, 6. Auflage Januar 2020
- Bodendenkmäler in Bayern- Hinweise für die kommunale Bauleitplanung, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 1. Auflage Mai 2018
- Flächennutzungsplan