

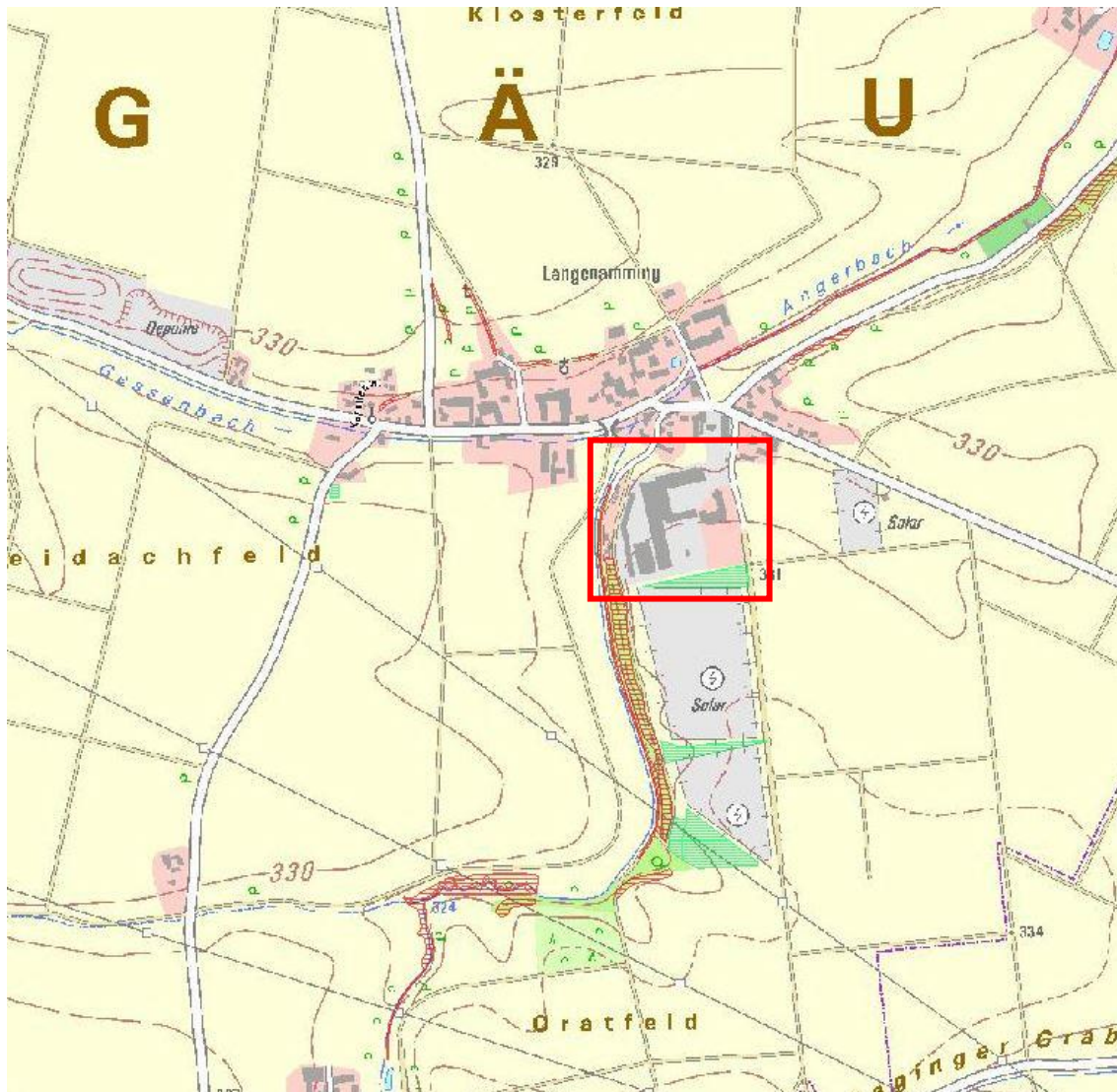
Stadt Osterhofen



Flächennutzungsplan
Änderung durch Deckblatt Nr. 68

Begründung mit Umweltbericht

Übersichts-Lageplan (nicht maßstäblich)



Bearbeitungsvermerke:

Bericht Index	Nr.2957
a	29.10.2020
b	17.11.2020

G+2S

GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e
94469 Deggendorf, Böhmerwaldstraße 42. fon 0991/4028 fax 4633
Bauleitung: Deggendorf . Perlasberger Straße 3 . fon 0991/382308
Büro Passau 94032 . Heuwinkel 1 . fon 0851/490 797 66
email: info@gs-landschaftsarchitekten.de

Inhalt

1	Erfordernis und Ziele der Planung	3
2	Städtebau, Denkmalpflege	4
3	Erschließung	5
4	Umweltschutz	5
5	Umwelt und Landschaft (Umweltbericht)	6
5.1	Planungsziele und Planinhalt	6
5.2	Prüfungsmethoden und Probleme	6
5.3	Umweltzustand und Umweltauswirkungen	8
5.3.1	Schutzgut Mensch	8
5.3.2	Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	9
5.3.3	Schutzgut Fläche	10
5.3.4	Schutzgut Boden	11
5.3.5	Schutzgut Wasser	11
5.3.6	Schutzgüter Luft und Klima	12
5.3.7	Schutzgut Landschaft	12
5.3.8	Schutzgut Kultur und Sachgüter	13
5.4	Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung	14
5.5	Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	14
5.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	15
5.7	Monitoring	15
5.8	Zusammenfassung Umweltbericht	15

1 Erfordernis und Ziele der Planung

Die Stadt Osterhofen beabsichtigt auf Antrag der Firma Feilmeier AG, das bestehende Gewerbegebiet Langenamming in Richtung Norden zu erweitern und bisher im Dorfgebiet liegende Flächen in Gewerbegebietsflächen umzuwidmen. In diesem Zuge werden Bereiche im Süden des Gewerbeparks, die bisher noch als Grünflächen dargestellt werden, ebenfalls als Gewerbegebiet (mit gliedernden, ortsgestaltenden und zu erhaltenden Freiflächen und Straßenräumen) geändert.

Seitens des Betriebes werden neue Lagerräume durch Vergrößerung einer bestehenden Halle auf Flurnummer 88 auf gleicher Grundfläche sowie deren Ausstattung mit einer Kranbahn erforderlich. Der Bereich ist derzeit im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Osterhofen als Dorfgebiet und als Gewerbegebiet dargestellt. Der südliche Bereich des Gewerbeparks ist bislang als Grünfläche dargestellt.

Nördlich, nordöstlich und nordwestlich grenzen bereits bestehende Siedlungsflächen im Dorfgebiet an den Geltungsbereich. Südöstlich, Südwestlich und im Süden befinden sich Flächen für die Landwirtschaft und ein Solar Park.

Für den Gewerbehof Langenamming existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan wird (im Parallelverfahren zum Bebauungsplan“ „Gewerbehof Langenamming“ Deckblatt 6) durch Deckblatt Nr. 68 geändert. Nun sollen Grünflächen im Süden des Gewerbeparks, welche bereits als Gewerbegebiet genutzt werden und Teile des Dorfgebietes, welche ebenfalls bereits gewerblich genutzt werden, zu Gewerbegebietsflächen umgewidmet werden.

Eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans und eine Ausweisung des Gebietes als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO, ist erforderlich.

2 Städtebau, Denkmalpflege

Der Gewerbehof Langenamming ist geprägt von gewerblichen Hallen sowie bestehenden Wohngebäuden der Betriebsleiter. Im Norden grenzt der Gewerbehof direkt an das bestehende Dorfgebiet von Langenamming. Im Westen und Osten grenzen ebenfalls das Dorfgebiet und landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden grenzen die offene Kulturlandschaft und eine Solaranlage an. Der rechtsgültige Landschaftsplan sieht Eingrünungsmaßnahmen an den Rändern des Gewerbeparks als Übergang zur offenen Landschaft vor.

Nun sollen Flächen, die derzeit im Dorfgebiet liegen, in das Gewerbegebiet einbezogen werden. Die Flächen werden derzeit faktisch schon als Betriebsflächen für die Feilmeier AG verwendet und sind mit einem Lagergebäude und einem Scheunengebäude bebaut. Dieses soll durch einen Neubau ersetzt werden.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt 68 sollen nun im Norden des Plangebietes circa 2400 Quadratmeter Dorfgebiet dem Gewerbegebiet zugeschlagen werden, sowie circa 4400 Quadratmeter im südlichen Bereich des Gewerbeparks, die derzeit zwar gewerblich genutzt werden, aber als Grünfläche dargestellt werden. Somit erhöht sich die Gewerbegebietsfläche von derzeit 2,8 Hektar auf 3,5 Hektar.

Im Bereich des Gewerbehofs Langenamming befindet sich ein Bodendenkmal (D-2-7344-0211). Daher ist zu beachten, dass für Bodeneingriffe im Bereich der Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalbehörde durch den Verursacher einzuholen ist. Die geplante Hallenerweiterung befindet sich allerdings außerhalb der kartierten Denkmalfläche.

3 Erschließung

Die Verkehrserschließung des Gewerbegebietes erfolgt nördlich über die Ortsstraße in Langenamming.

Die Wasserversorgung erfolgt zusammen mit dem bestehenden Gewerbehof und ist durch den Anschluss an die städtische Wasserversorgung gesichert. Wasserschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Der Bedarf an Löschwasser liegt bei 96 m³ je Stunde über mindestens 2 Stunden. Aus dem Leitungsnetz der Stadtwerke Osterhofen kann nur eine geforderte Löschwassermenge von 48 m³ durch die öffentliche Trinkwasserversorgung zur Verfügung gestellt werden. Der benachbarte Löschteich auf der Flurnummer 97, Gemarkung Langenamming hat jedoch ein ausreichendes Volumen und kann zur Löschwasserversorgung ebenfalls herangezogen zu werden.

Die Abwasserentsorgung aus dem Plangebiet ist grundsätzlich über die Kanalisation in Langenamming mit Ableitung zur Kläranlage Osterhofen gesichert. Das anfallende Niederschlagswasser des Hallenneubaus soll, wie bisher, in den bestehenden „Bürgermeisterkanal“ in Nordosten des Gebäudes abgeleitet werden. Ein städtischer Regenwasserkanal ist nicht vorhanden. Für die Ableitung der anfallenden Oberflächenwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Die Abfallbeseitigung des Gewerbehofes erfolgt ebenfalls wie bisher durch Abholung an der nördlichen Einfahrt des Gewerbehofes; hier ist eine Wendemöglichkeit gegeben.

4 Umweltschutz

Im Zuge der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets wurde für die Erweiterung ein Emissionskontingent unter Berücksichtigung der schalltechnischen Vorbelastung aus dem bestehenden Gewerbegebiet ermittelt.

Werden durch die geplanten Vorhaben lediglich Teilflächen beansprucht, dürfen die mit Hilfe des Emissionskontingentes, der Größe der Teilflächen und des Abstandes der Teilfläche zu den maßgeblichen Immissionsorten, berechneten Immissionsrichtwertanteile (IRWA) nicht überschritten werden.

Die Immissionsrichtwertanteile (IRWA) sind für alle maßgeblichen Immissionsorte unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung Gl. (3) DIN 45691 zu ermitteln.

Mit dem Antrag auf Neubau, Erweiterungen oder Nutzungsänderungen eines Vorhabens auf Grundlage des Bebauungsplans ist anhand von gutachterlichen Untersuchungen (nach TA Lärm) von einer nach § 29b BImSchG bekannt gegebenen Messstelle nachzuweisen (Gl. 6 DIN 45691), dass die Beurteilungspegel die be-

rechneten Immissionsrichtwertanteile (IRWA) an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreiten.¹

5 Umwelt und Landschaft (Umweltbericht)

5.1 Planungsziele und Planinhalt

Die Stadt Osterhofen möchte die Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines Hallenneubaus auf Flurnummer 88 Gemarkung Langenammung ermöglichen. Dazu wird das bestehende Gewerbegebiet erweitert und zusätzlich bereits gewerblich genutzte Dorfflächen in Gewerbeflächen einbezogen. Die erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden aufgezeigt und im Zuge des Bebauungsplanverfahrens der naturschutzrechtliche Ausgleich ermittelt.

5.2 Prüfungsmethoden und Probleme

Umwelt und ihre Schutzgüter sind hier definiert im Sinne des restriktiven ökosystemaren Umweltbegriffs². Die Analyse des Umweltzustandes erfolgt anhand der für die vorliegende Planungssituation relevanten Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter sowie deren ökosystemaren Beziehungen (Wechselwirkungen der Systemelemente). Bei ihrer Auswahl werden auch die möglichen Einwirkungen durch die Planung berücksichtigt (planungsbezogene Analyse). Die verbale Beschreibung und Bewertung orientiert sich an den allgemeinen Kriterien Bedeutung, Vorbelastung und Empfindlichkeit des jeweils betroffenen räumlichen Einwirkungsbereiches. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgte die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen auch nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden³ (Tabelle 2).

¹ IMMISSIONSTECHNISCHER BERICHT, Nr.2020-2834, IFB Eigenschenk GmbH, vom 09.12.2020

² UVPVwV-RE. Referentenentwurf der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPVwV). 10.03.1993.

³ Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. 2. Auf.. 2003.

Tabelle 2: Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren

	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	TYP A hoher Versiegelungs- und nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere	TYP B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere
Kategorie I unterer Wert Gebiete mit sehr geringer Bedeutung	Feld A I unten 0,3 – 0,5	Feld B I unten 0,2 – 0,4
Kategorie I oberer Wert Gebiete mit geringer Bedeutung	Feld A I oben 0,4 – 0,6	Feld B I oben 0,3 – 0,5
Kategorie II unterer Wert Gebiete mit mittlerer Bedeutung	Feld A II unten 0,8 – 0,9	Feld B II unten 0,5 – 0,7
Kategorie II oberer Wert Gebiete mit hoher Bedeutung	Feld A II oben 0,9 – 1,0	Feld B II oben 0,6 – 0,8
Kategorie III oberer Wert Gebiete mit sehr hoher Bedeutung	Feld A III 1,0 – 3,0	Feld B III 1,0 – 3,0

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erfolgt insbesondere durch Analyse der Veränderungen bei den Wert- und Funktionselementen durch die planungsbedingten Einwirkungen. Maßstab für die verbal-argumentative Bewertung des Grades der Erheblichkeit in drei ordinalen Stufen (nicht / mäßig / erheblich) sind dabei insbesondere Maß und Richtung der Veränderung unter Berücksichtigung von eventuellen Schwellenwerten sowie die Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen. Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

5.3 Umweltzustand und Umweltauswirkungen

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über hier relevante Wirkfaktoren der Planung und welche Umweltgüter betroffen sein könnten.

Tabelle 3: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen

	Wirkfaktoren	Schutzgüter								
		Menschen	Tiere	Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kulturgüter	Sachgüter
Anlage										
	Höhe + Dimension baulicher Anlagen							O		
Bau										
	Baustellenverkehr, Baulärm	O					O			
Betrieb										
	Gewerblicher Lärm	O								

Nachfolgend werden die Zustände der Umweltschutzgüter beschrieben und bewertet sowie die Umweltauswirkungen analysiert und bewertet.

5.3.1 Schutzgut Mensch

Zustand:

Das Planungsgebiet wird als Gewerbehof gewerblich genutzt. Die von den Änderungen betroffene Fläche ist derzeit bereits mit einer Lagerhalle, einem Scheunengebäude, einem Lagergebäude und einem Wohnhaus bebaut, einschließlich der zugehörigen Erschließungsanlagen und Parkplätze. Im Gewerbegebiet befinden sich Betriebsleiterwohnungen mit den dazugehörigen Außenanlagen, die als Wohnumfeld dienen, sowie weitere Produktions- und Lagerhallen. Diese sind von der derzeitigen Änderung jedoch nicht betroffen. Eingrünungsmaßnahmen an den Rändern des Gewerbeparks dienen als Übergang zur offenen Landschaft.

Bewertung des Zustandes:

Da die betroffene Fläche bereits mit Gebäuden bebaut ist, welche keine Funktion als Wohnumfeld aufweisen, hat das Gebiet eine **geringe Bedeutung** für das Schutzgut Mensch.

Umweltauswirkungen:

Durch die geplante Erweiterung werden derzeit schon überbaute Flächen im Dorfgebiet in Gewerbegebietsflächen einbezogen, die keine Bedeutung für das Schutzgut Menschen aufweisen. Der Bereich der bestehenden Gewerbehalle und der nun einbezogene Bereich der bestehenden Scheune waren bislang nicht schallkontingiert. Nun wurde ein Schallgutachten erstellt. Im Zuge der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets wurde für die Erweiterung ein Emissionskontingent unter Berücksichtigung der schalltechnischen Vorbelastung aus dem bestehenden Gewerbegebiet ermittelt. Gemäß der Berechnung führt die zusätzliche Lärmbelastung in den umliegenden Dorf- und Mischgebieten in Kombination mit der Vorbelastung zu keiner Überschreitung der in DIN 18005 festgelegten Orientierungswerte⁴.

Durch die neu entstehende Lagerhalle entsteht keine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ist als **nicht erheblich** zu bewerten.

5.3.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

Zustand:

Die von den Änderungen betroffene Fläche ist zurzeit im südlichen Teil mit einer Halle und im neu in den Geltungsbereich einbezogenen Teil mit einem Scheunengebäude, einem Wohnhaus und einem Lagergebäude bebaut. Ein Großteil der Fläche ist bereits versiegelt. Die geringen Grünflächen sind mit Gartengehölzen bewachsen. Aufgrund der derzeitigen Nutzungssituation ist nicht mit einem Vorkommen relevanter Pflanzen- und Tierarten zu rechnen.

Bewertung des Zustandes:

Somit weist die Fläche insgesamt eine **geringe (Stufe 1 oben) Bedeutung** für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt auf.

Umweltauswirkungen:

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden derzeit schon überbaute Flächen, die sich im Dorfgebiet befinden, in Gewerbegebiet umgewidmet. Dadurch werden Flächen von 2400 Quadratmeter in den Geltungsbereich des Gewerbehofs einbezogen. Ein Großteil der Fläche ist bereits überbaut und versiegelt, die vorhandenen Grünstrukturen weisen keinen Lebensraum für wildlebende Tier- und

⁴ IMMISSIONSTECHNISCHER BERICHT, Nr.2020-2834, IFB Eigenschenk GmbH, vom 09.12.2020

relevante Pflanzenarten auf. Die vorhandenen Erschließungsanlagen können weiterhin genutzt werden und bedürfen keiner Erweiterung. Bei den geplanten Bauvorhaben handelt es sich somit um Ersatzbauten. Da die Flächen im Süden des Gewerbe Parks faktisch schon als Gewerbegebiet genutzt werden, entsteht durch deren Umwidmung in Gewerbegebietsflächen ebenfalls keine zusätzliche Auswirkung auf das Schutzgut. Im Flächennutzungsplan sind an den Rändern des Gewerbe Parks umfangreiche Eingrünungen vorgesehen. Es entsteht keine zusätzliche Auswirkung auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind aufgrund der derzeitigen Nutzung als überbaute Fläche als **nicht erheblich** zu bewerten.

5.3.3 Schutzgut Fläche

Zustand

Unter dem Schutzgut Fläche wird der Aspekt des flächensparenden Bauens vor dem Hintergrund des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden betrachtet. Mit dem Instrument der Bauleitplanung soll dafür gesorgt werden, dass die Bodenversiegelung auf das für das Vorhaben notwendige Maß begrenzt wird. Hierbei werden die Gesichtspunkte Nutzungsumwandlung, Zerschneidung und Versiegelung berücksichtigt. Diese Fläche wird derzeit schon gewerblich genutzt und ist mit einer Lagerhalle, Lagerflächen, einem Wohnhaus und einem Scheunengebäude und den erforderlichen Erschließungsanlagen bebaut.

Bewertung des Zustands

Aufgrund der schon vorhandenen Bebauung und der geringen Erweiterungsfläche, ist von einer **geringen Bedeutung (Stufe 1 oben)** für das Schutzgut Fläche auszugehen.

Umweltauswirkungen

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt 68 sollen circa 2400 Quadratmeter Dorfgebietsfläche sowie 4400 Quadratmeter Grünfläche in Gewerbegebiet umgewidmet werden. Da die Fläche derzeit schon gewerblich genutzt und größtenteils auch versiegelt ist, ist von einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche nicht auszugehen.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die Vornutzung der Fläche, sind die Umweltauswirkungen als **nicht erheblich** zu beurteilen.

5.3.4 Schutzgut Boden

Zustand:

Der vorherrschende natürliche Bodentyp im Planungsgebiet wäre fast ausschließlich Parabraunerde und Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss). Aufgrund der bestehenden Versiegelung eines Großteils der Fläche, ist der natürliche Zustand des Bodens nicht mehr vorhanden.

Bewertung des Zustands

Die Fläche weist aufgrund der Überbauung und Versiegelung eine **sehr geringe Bedeutung (Stufe 1 unten)** für das Schutzgut Boden auf.

Umweltauswirkungen:

Es wird zu keiner zusätzlichen Versiegelung kommen, da die angedachten Erweiterungsmaßnahmen lediglich Ersatzbauten auf bereits versiegelten Flächen darstellen.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden sind aufgrund der Vorbelastung und Bebauung als **nicht erheblich** zu bewerten.

5.3.5 Schutzgut Wasser

Zustand:

Der Boden ist nicht grundwasserbeeinflusst, d.h. die von der Vegetation nutzbare Bodenschicht ist nicht wassergesättigt. Durch die derzeitige Versiegelung der Fläche mit Gebäuden und Erschließungsanlagen ist von einem erhöhten Oberflächenabfluss des Wassers auszugehen, was primär zu einem Verlust der Rückhalte- und Reinigungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser und damit zu einem vermehrten und beschleunigten Abfluss von gering bis mittel verschmutztem, gesammeltem Oberflächenwasser führen kann.

Bewertung des Zustands

Insgesamt weist die Fläche eine **geringe Bedeutung (Stufe 1 oben)** für das Schutzgut Wasser auf.

Umweltauswirkungen:

Da es sich bei den geplanten Erweiterungsmaßnahmen, um einen Ersatzbau der bestehenden Gebäude handelt, wird sich dieser nicht negativ auf die derzeitige Situation auswirken. Die derzeit bestehenden Erschließungsmaßnahmen werden weiter benutzt.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Es sind im Ergebnis durch die schon bestehende Versiegelung bei Einhaltung der Verminderungsmaßnahmen die Umweltauswirkungen als **nicht erheblich** für das Schutzgut Wasser zu bewerten.

5.3.6 Schutzgüter Luft und Klima

Zustand:

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben. Die Änderungsfläche stellt weder ein Kaltluftentstehungsgebiet noch eine Frischluftschneise dar. Die betroffene Erweiterungsfläche ist kleinklimatisch aufgrund der bestehenden Versiegelung nicht von Bedeutung.

Bewertung des Zustandes:

Die Fläche weist eine **sehr geringe Bedeutung (Stufe 1 unten)** für das Schutzgut Luft und Klima auf.

Umweltauswirkungen:

Es entstehen durch die Umwandlung in Gewerbegebietsflächen keine zusätzlichen Flächenversiegelungen, da das Gelände bereits mit Gebäuden und deren Erschließungsanlagen bebaut ist. Dadurch und durch die relative Kleinräumigkeit der Maßnahme sind keine größeren Auswirkungen auf Klima und Luftaustausch zu erwarten.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima sind aufgrund der schon vorhandenen Versiegelung als **nicht erheblich** zu bewerten.

5.3.7 Schutzgut Landschaft

Zustand:

Der Gewerbehof Langenamming ist geprägt von gewerblichen Hallen sowie von bestehenden Büro- und Wohngebäuden. Im Norden des Gewerbeparkes befindet sich eine bestehende Trapezblechhalle, im Norden schließt unmittelbar ein altes Scheunengebäude im bestehenden Dorfgebiet an. Diese Gebäude sollen durch eine neue Lagerhalle ersetzt werden. Das bestehende Scheunengebäude entspricht mit seiner Erscheinungsform dem Ortsbild einer gewachsenen dörflichen Siedlungsstruktur.

Zustandsbewertung:

Dem Schutzgut Landschaft wird aufgrund der aktuellen Bestandssituation eine **mittlere Bedeutung (Stufe 2 unten)** zugesprochen.

Umweltauswirkungen:

Aufgrund der Einbeziehung von 2400 Quadratmetern Dorfgebietsfläche in das bestehende Gewerbegebiet, sowie durch den geplanten Neubau einer Lagerhalle und durch den Abriss des ortsbildentsprechenden Scheunengebäudes kann eine zusätzliche Beeinträchtigung des Ortsbildes entstehen. Allerdings besteht auch eine Vorprägung des Platzes durch gewerbliche Bauten. Die neu geplante Trapezblechhalle entspricht in ihrer Kubatur dem derzeitigen Baukörper. Die Grundfläche bleibt gleich und entspricht weiterhin dem Bestand. Um das Gebäude in das Ortsbild zu integrieren, können Eingrünungsmaßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt werden.

Bewertung der Auswirkungen:

Aufgrund der Eingrünungsmaßnahmen und der Vorprägung durch das bestehende Gewerbegebiet wird der Eingriff als **mäßig erheblich** für das Schutzgut Landschaft eingestuft.

5.3.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Zustand:

Im umliegenden Bereich des Gewerbehofs Langenamming befindet sich ein Bodendenkmal (D-2-7344-0211). Dieses Bodendenkmal befindet sich allerdings außerhalb des Geltungsbereichs des bestehenden Gewerbehofs und ist somit von den baulichen Veränderungen nicht betroffen.

Bewertung des Zustandes:

Es ist zu beachten, dass für Bodeneingriffe im Bereich der Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalbehörde durch den Verursacher einzuholen ist. Die geplanten baulichen Erweiterungen befindet sich allerdings außerhalb der kartierten Denkmalfläche.

Der Zustand der Umwelt im Sinne der Eingriffsregelung weist insgesamt eine **geringe Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf (Stufe Kategorie 1 oben).

Tabelle 4: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen

Schutzgut	Zustandsbewertung (in Stufen)	Erheblichkeit der Auswirkungen
Menschen		Nicht erheblich
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Geringe Bedeutung (1 oben)	Nicht erheblich
Fläche	Geringe Bedeutung (1 oben)	Nicht erheblich
Boden	Sehr geringe Bedeutung (1 unten)	Nicht erheblich
Wasser	Geringe Bedeutung (1 oben)	Nicht erheblich
Luft, Klima	Sehr geringe Bedeutung (1 unten)	Nicht erheblich
Landschaft	Mittlere Bedeutung (2 unten)	Mäßig erheblich
Kulturgüter		Nicht erheblich
Sachgüter		Nicht erheblich
Natur und Landschaft gesamt	Geringe Bedeutung (1 oben)	Nicht erheblich

5.4 Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung

Im Falle der Nichtdurchführung würden 2400 Quadratmeter Dorfgebiet und 4400 Quadratmeter Grünfläche nicht in ein Gewerbegebiet umgewidmet werden.

5.5 Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Planung wurde auch hinsichtlich der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entwickelt. Dabei sollen insbesondere Grünstrukturen und -flächen geschaffen werden, die das Gewerbegebiet in die Siedlungslandschaft integrieren. Bepflanzungen werden in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Stellplätze und die Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden.

Durch die Planung entstehen keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Die mäßige Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild wird durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen kompensiert. Die Flächen, die derzeit im Dorfgebiet liegen und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden, werden derzeit faktisch schon gewerblich genutzt. Vorhandene Erschließungsanlagen werden weiterhin genutzt. Es ist kein Ausgleichserfordernis gegeben.

5.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der hier festgelegte Standort dient der Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs. Es werden keine neuen Flächen versiegelt, sondern lediglich die schon überbaute Fläche im Dorfgebiet in gleicher Grundfläche von Dorfgebiet in Gewerbegebiet umgewidmet. Ebenso werden bereits gewerblich genutzte Flächen im Süden des Gewerbeparks, die derzeit noch als Grünfläche dargestellt werden, in Gewerbegebietsfläche umgewidmet. Die vorhandenen Erschließungsanlagen können weiterhin genutzt werden. Ein alternativer Standort innerhalb des Gewerbegebietes ergibt sich durch die derzeit schon bebauten und versiegelten Flächen und die benötigte Flächengröße nicht. Ein alternativer Standort außerhalb des Standortes Langenamming ist für die Erweiterung des Betriebes nicht zielführend.

5.7 Monitoring

Monitoring-Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht veranlasst. Sollten sich nach Abschluss des Verfahrens entsprechend der Unterrichtung der Gemeinde durch die zuständigen Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB Hinweise ergeben, so werden diese seitens der Gemeinde beachtet.

5.8 Zusammenfassung Umweltbericht

Die Änderung schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben in einem bisherigen Dorfgebiet und zukünftigen Gewerbegebiet.

Das Schutzgut Landschaft wird dabei mäßig erheblich beeinträchtigt. Für die Schutzgüter Mensch, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Kultur- und Sachgüter entstehen keine erheblichen Auswirkungen.

Es entsteht kein zusätzlicher Eingriff durch die Planung. Damit ist kein Ausgleichserfordernis gegeben.

Planungsstand: Entwurf

Planverfasser

Passau, den

.....

Dieter Spörl (Stadtplaner, Landschaftsarchitekt)

Stadt Osterhofen

Osterhofen, den

.....

Liane Sedlmeier (Erste Bürgermeisterin)