

Auf Grund § 10 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I. S. 3316) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.04.2001 (GVBl. S. 140) und Art. 81 Abs. 2 der Bayer. Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), erlässt die Stadt Berching, Landkreis Neumarkt i. d. OPf., folgende

Satzung

über die Aufstellung des Bebauungsplanes Holnstein III

§ 1

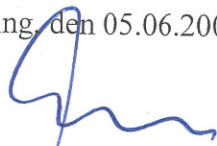
Der vom Architekturbüro Welsch & Egger am 06.03.2007 ausgearbeitete und zuletzt am 04.10.2007 geänderte Bebauungsplan für „Holnstein III“ wird hiermit aufgestellt.

Der Bebauungsplan samt textlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Berching, den 05.06.2008



Eisenreich
Erster Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. III HOLNSTEIN

Vorhaben:

**Bebauungsplan Nr. III Holnstein
Gewerbegebiet
mit integriertem Grünordnungsplan,
einschließlich Umweltbericht**

Auftraggeber:

Stadt Berching
Lkr. Neumarkt i.d. Oberpfalz

Regens-Wagner-Stiftung Holnstein
als Rechtsträger von Regens Wagner Holnstein
vertreten durch die Direktion der
Regens-Wagner-Stiftungen
Kardinal-von-Waldburg-Straße 1
89407 Dillingen a.d. Donau

Auftragnehmer:

Herbert Lenzen
Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Graßfingerstraße 20
82194 Gröbenzell

geändert durch:

WELSCH + EGGER landschaftsarchitekten
ehem. H. Lenzen
fischergasse 15, 85354 freising

INHALTSVERZEICHNIS:

A. Anlass und Erfordernis der Planung

B. Planungsrechtliche Situation

C. Beschreibung des Planungsgebietes

D. Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung

E. Erschließung

F. Gestalterische Ziele der Grünordnung

G. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

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

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Schutzgut Boden

2.2 Schutzgut Wasser

2.3 Schutzgut Klima/ Luft

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung)

2.6 Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen)

2.7 Schutzgut Landschaft

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

4.2 Ausgleichsflächenermittlung

4.3 Ausgleichsfläche

5. Alternative Planungsmöglichkeiten
6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

A. Anlass und Erfordernis der Planung

Die bestehenden Werkstätten für behinderte Menschen (WfbM) der Regens-Wagner-Stiftung Holnstein, sollen erweitert werden.

Diese Erweiterung ist zum Erhalt der Holnsteiner Werkstätten zwingend notwendig.

Nördlich der bestehenden Werkstätten in Holnstein soll auf einem Hanggrundstück ein neues Gewerbegebiet entstehen. Zu diesem Zweck wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nr. III Holnstein Gewerbegebiet“ von der Stadt Berching, Landkreis Neumarkt i. d. Oberpfalz, beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemeinde Holnstein, Stadt Berching, Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz und umfasst die Flurnummern 232, 233 und 234.

B. Planungsrechtliche Situation

Die Aufnahme in den Flächennutzungsplan stellt die Voraussetzung für den Bebauungsplan dar. Am 06.03.01 wurde die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan beschlossen. In diesem, nun rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Bebauungsplangebiet bereits als neues Gewerbegebiet ausgewiesen.

C. Beschreibung des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsende der Gemeinde Holnstein an den Hängen zum Talraum der Laaber. Es handelt sich um ein Hanggrundstück, das von Westen nach Osten um ca. 5 m abfällt und als landwirtschaftliches Grünland genutzt wird.

Im Süden grenzen die bestehenden Werkstätten der Regens-Wagner-Stiftung Holnstein (Gewerbegebiet) an. Südwestlich grenzt Wohnbebauung (Mischgebiet) an. Am westlichen Rand befindet sich ein Laubholzmantel, der als Flachlandbiotop kartiert ist. Im Westen schließen weitere Flachlandbiotope, im Osten die sogenannten Weiherwiesen an.

Die dreiecksförmige Fläche wird allseitig von öffentlichen Straßenverkehrsflächen umgeben. Diese bilden eine Trennung zu den benachbarten Flächen und verleihen dem Areal eine inselartige Situation. Die östlich verlaufende Staatsstraße NM1 und die westlich verlaufende Straße münden etwas nördlich des Plangebietes ineinander. Im Süden verläuft die Regens-Wagner-Straße.

D. Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung

Der Bebauungsplan sieht vier erdgeschossige Hallen vor. Die talseitige Halle soll teilunterkellert, der Raum zwischen den Hallen überdacht werden. Zwei der Hallen sollen als Lagerhallen (hangseitig im Westen) und zwei als Montagehallen (talseitig im Osten) für zwei Verpackungs-Arbeitsgruppen für die Firma Osram (Elektrowerkzeug) genutzt werden.

Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich im wesentlichen an der umliegenden Bebauung sowie an der naturräumlichen Hanglage. Die höhengestaffelten Gebäude erhalten Pultdächer mit einer Dachneigung von 11° - 18°. Als Dachdeckung dienen naturrote Ziegel, in Teilbereichen graue Blechdeckung. Der Dachüberstand beträgt 70 cm. Die Fassaden werden als geputzte Lochfassaden mit teilweise Holzschalung gestaltet. Die Baudichte ist geregelt durch die überbaubare Fläche. Bei 2.019 m² überbaubarer Fläche und rund 4.060 m² Grundstücksfläche, ergibt sich eine GRZ von 0,49.

Die Bebauung hält einen Abstand von mindestens 15 m (an der schmalsten Stelle) zur östlich verlaufenden Staatsstraße NM1.

Garagen und Nebengebäude sind außerhalb der festgesetzten Baugrenze nicht zulässig. Ausgenommen sind Nebengebäude und Gartenbauten, die nach § 63 BayBO, keiner Genehmigung bedürfen.

E. Erschließung

Die Erschließung erfolgt im Süden über die Regens-Wagner-Straße. Hier findet der gesamte Lieferverkehr für die Werkstätten statt.

F. Gestalterische Ziele der Grünordnung

An der Westgrenze, im Norden und der südöstlichen Ecke, werden die bestehenden Waldrand bzw. Heckenflächen als unbebaubare Flächen erhalten. Hier wird auf jegliche Erschließung, auch fußläufige Verbindungen, verzichtet.

Die unbebaubaren Ergänzungen des Baugebietes, werden als parkartige Grünflächen angelegt. In Teilbereichen werden diese sich zu artenreichen Flachlandmähwiesen durch Sukzession entwickeln.

Auf den Grünflächen, im gebäudenahen Bereich, werden zusätzlich Einzelbäume gepflanzt. Die genaue Lage der Einzelbäume ist in den jeweiligen Freiflächengestaltungsplänen festzulegen.

Der Einzelbaumbestand wird von einigen Strauchgruppen ergänzt. Die genaue Lage der Strauchgruppen ist in den jeweiligen Freiflächengestaltungsplänen festzulegen. Als Basis aller Baum- und Straucharten, dient die natürliche, potentielle Vegetation und deren Ersatzgesellschaften, ergänzt durch standortgerechte Baum- und Straucharten im gebäudenahen Bereich. Giftige Gehölze sind im gebäudenahen Bereich nicht zulässig.

Die Bäume werden in Einzelstellung und Baumgruppen gepflanzt, als Hochstämme und/oder Stammbüsche 14/16 STU (Stammumfang) und 2 mal verpflanzt. Pro 400 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen.

Die nach Festsetzung gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten, sowie bei Ausfall zu ersetzen.

G. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplan

Die bestehenden Werkstätten für behinderte Menschen (WfbM) der Regens-Wagner-Stiftung Holnstein, sollen erweitert werden. Nördlich der bestehenden Werkstätten in Holnstein soll auf einem Hanggrundstück ein neues Gewerbegebiet entstehen. Umfang und Art der Bebauung ist der bereits dargestellten Beschreibung in Punkt D zu entnehmen.

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

Neben allgemeinen Gesetzen wie dem Baugesetzbuch, der BayBO und dem Bundesemissionsschutzgesetz, wurden im besonderen die Belange von Naturschutz und der Landschaftspflege berücksichtigt.

Gemäß dem Regionalplan der Region Regensburg wurde die Lage des Planungsgebietes, hinsichtlich der Lage in der Schutzzone im Naturpark „Altmühltal (Südliche Frankenalb)“ sowie der Lage im FFH-Gebiet „Weiße, Wissinger, Breitenbrunner Laber und Kreuzberg bei Dietfurt“, geprüft.

Das Bebauungsplangebiet ist in die Schutzzone eingebunden. Im Zuge der Baumaßnahme werden jedoch keine schützenswerten Teilbereiche angegriffen. Des weiteren wurden die Belange des Geotopschutzes berücksichtigt.

Das im Außenbereich liegende Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Fachpläne:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern der Bayerischen Staatsregierung
- Regionalplan Region Regensburg (11); Regionaler Planungsverband Regensburg
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Stand 25.04.2006) als Grundlage der gemeindlichen Bauleitplanung nach Art. 3 BayNatSchG
- Biotopkartierung inkl. textliche Erläuterungen – Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, Flurkarte 1:5000, Herausgeber: Bayer. Landesamt für Umwelt
- Auszug aus dem Raumordnungskataster (Stadt Berching, Gemeinde Holnstein); bereitgestellt von der Regierung der Oberpfalz, Regensburg
- Geotopkataster Bayern, Herausgeber: Bayer. Landesamt für Umwelt; Geotop-Nummern: 373R005 (Tuffsteinfelsen in Holnstein), 373H004 (Tuffsteinhöhlen in Holnstein), 373A022 (Ehemaliger Steinbruch N von Holnstein)

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Boden

- Beschreibung:
Im Westen des Planungsgebietes befinden sich die Ausläufer eines Hanges. Diese gehen über in weniger stark geneigte Flächen. Der Untergrund besteht aus mächtigen Hanglehmen bzw. Hangschutt, unter einer 0,2 m bis 0,3 m dicken Mutterbodenschicht. Dabei überwiegen tonige Böden mit schluffigen und kiesigen Beimengungen, sowie bindige Böden mit steifer Konsistenz. Diese Bodenzusammensetzung erschwert die Versickerung vor Ort und es empfiehlt sich die Ausführung einer Baugrundverbesserung.
Die vorhandenen Wälder und Gehölze entlang der Hänge zum Laabertal sichern die Steilbereiche vor Rutschungen und Bodenabtrag.
- Auswirkungen:
Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäude, Zufahrt und Stellplätzen (GRZ 0,49) werden ca. 33% der Fläche dauerhaft versiegelt. Durch die Nutzung als Behindertenwerkstätten entstehen keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Vermeidungsmaßnahmen (Punkt 4.1.) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Der Hangwald bleibt erhalten und wird baulich nicht beeinträchtigt.
- Ergebnis:
Aufgrund der Versiegelung und des hohen Verdichtungsgrades des Untergrundes sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

2.2 Schutzgut Wasser

- Beschreibung:
Der genaue Grundwasserstand ist nicht bekannt. Laut Bodengutachten ist ein zusammenhängender Grundwasserstand jedoch erst in größeren Tiefen zu erwarten. Somit ist das Grundwasser von der geplanten Bebauung nicht betroffen. Mit einem Anfall von Hang- und Schichtwasser muss in unterschiedlichen Tiefen gerechnet werden. Wiederum dienen die Wälder und Gehölze entlang der Hänge zum Laabertal dem vorbeugenden Grundwasserschutz. Auf dem Erhalt sollte ein besonderer Augenmerk liegen.
- Auswirkungen:
Laut Bodengutachten, Dr.-Ing. A. Schubert – Beratende Ingenieure für Geotechnik, sollte aufgrund des Hang- und Schichtwasservorkommens in unterschiedlichen Tiefen, ähnlich wie bei den bestehenden Werkstätten, eine Baugrundverbesserung durchgeführt werden.
Aufgrund des geplanten hohen Versiegelungsgrades wird die natürliche Versickerung des Oberflächenwassers beeinträchtigt. Rückhaltemaßnahmen sind erforderlich. Der Hangwald bleibt erhalten und wird baulich nicht beeinträchtigt.
- Ergebnis:
Für das Schutzgut Wasser sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.3 Schutzgut Klima/ Luft

- Beschreibung:
Das Baugebiet befindet sich in exponierter Hanglage. Ein ständiger Luftaustausch ist gegeben. Im Landschaftsplan wird die Hauptwindrichtung West – Ost angegeben. Umgrenzend sind keine Industriebetriebe vorhanden, die durch Emissionen die Luft verunreinigen.
- Auswirkungen:
Durch die exponierte Hanglage des Baugebietes sowie die entsprechende Anordnung der Baukörper bleibt der Luftaustausch im Plangebiet unverändert. Luftverunreinigende Emissionen entstehen durch die Nutzung als Werkstätte (Lagerhallen und Montagehallen für Verpackungsarbeiten) nicht. Die hinzukommenden Luftbelastungen sind als nicht relevant einzuschätzen. Es sind keine negativen Beeinträchtigungen der Luftbewegung oder des Kleinklimas zu erwarten.
- Ergebnis:
Das Schutzgut Klima/ Luft ist nicht betroffen.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Beschreibung:
Das Planungsgebiet befindet sich in der Schutzzone Naturpark „Altmühltal“ sowie im Einzugsgebiet der FFH-Gebiete „Weiße, Wiessinger, Breitenbrunner Laber und Kreuzberg bei Dietfurt“.
Auf den Flurstücken Nr. 233 und 234 ist laut Bay. Amt für Umweltschutz ein Flachlandbiotop kartiert. Es handelt sich hierbei um einen „Laubholzmantel am Südrand eines Fichten-Kiefern Forstes. Die Südwest-Ecke liegt als Eschen-Feldahorn-Hecke am Oberrand einer Mähwiese“.
Diese angrenzende Wiese wird als Glatthaferwiese intensiv genutzt, dreimalig gemäht und gedüngt. Es sind überwiegend Fettwiesenarten mit Stickstoffzeigern vorhanden. Der Bestand weist keinen Blütenreichtum auf, die grasartigen Arten überwiegen. Nach Untersuchungen (2. Kurzgutachten) der AVEGA (Arbeitsgemeinschaft Vegetation der Alpen) erfüllt die Wiesenfläche auch nicht die Kriterien des Natura 2000 Lebensraumtyps der „Artenreichen Flachland-Mähwiesen LRT 6510“.

Im Südosten des Bebauungsplangebietes ist ein weiteres Flachlandbiotop kartiert. Hier befindet sich eine Hasel-Hecke mit Vorkommen von Feldahorn, Salweide, Holunder, Schlehe und Pfaffenhütchen.

Nördlich grenzt an das Planungsgebiet eine kleine enge und tiefe Schlucht mit einem Vorkommen an Esche, Feld- und Bergahorn. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich die Weihenwiesen, angrenzend an die Laaber. Die Wald- und Gehölzbestände im Bebauungsplangebiet sind aufgrund ihrer Funktion als Schutzwald, sowie aufgrund des Vorkommens von gefährdeten Arten, schützenswert. Zur Aufwertung des Bereiches wird vom Landesamt für Umweltschutz eine Nutzungsextensivierung vorgeschlagen. Zudem sollten Ablagerungen, Eutrophierung und Gehölzumbau vermieden werden.

Das Planungsgebiet ist eingebunden in ein enges Netz von Flachlandbiotopen und stellt einen Bestandteil des übergreifenden Biotopverbundsystemes dar. Es kann jedoch von keiner direkten Vernetzung von Lebensräumen ausgegangen werden, da das Bebauungsplangebiet von drei Straßen umgeben ist, die eine erhebliche Barrierewirkung haben. Lediglich nach Westen ist eine Vernetzung vorhanden, da hier nur eine enge, kaum befahrene Straße den Hangwald unterbricht.

Der Naturpark Altmühltal dient viele Tierarten als Lebensraum. Im Bereich Holnstein sind vor allem Bestände an Schmetterlingen, sowie Libellen, Amphibien und Bibern an der Laaber interessant. Im Zuge der Artenschutzkartierung konnten Schmetterlinge wie der Trauermantel oder der Apollofalter (Waldrandbewohner) sowie ausgesprochene Wiesenblütenbesucher wie die Bläulingsarten, der Flockenblumen-Scheckenfalter oder das Blutströpfchen, Feldgrillen und 15 Heuschreckenarten vermerkt werden.

Der Lebensraum der Amphibien und Biber im Bereich der Laaber wird durch die Staatsstraße im Westen begrenzt, so dass hier keine direkte Verbindung zum Bebauungsplangebiet besteht.

- Auswirkungen:

Die zukünftige Bebauung ist im Bereich der bestehenden Mähwiese geplant. Die Gehölzstrukturen werden in den Randbereichen berührt. Rodung oder Veränderung der Gehölzstrukturen sind nicht vorgesehen. Im Osten ist die Entwicklung der Mähwiese zu einer standortgemäßen, artenreichen Flachlandmähwiese, durch entsprechende Saatgutauswahl und Mahd vorgesehen. Im Grünordnungsplan sind Bepflanzungsvorschriften für zukünftige Baum- und Strauchvegetation festgesetzt. Aufgrund dieser planerischen Festsetzungen ist zukünftig von einer Verbesserung der Lebensraumbedingungen für Tier- und Pflanzwelt auszugehen. Die artenreiche Flachlandmähwiese bietet eine gute Voraussetzung für die Entwicklung der Schmetterlingsvorkommen.

- Ergebnis:

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung)

- Beschreibung:

Ein Entwicklungsschwerpunkt im Gemeindegebiet ist der Tourismus. Das Landschaftsbild ist hier in besonderer Weise verantwortlich für die Attraktivität als Erholungsgemeinde. Das Laabertal mit den angrenzenden Hangbereichen eignet sich aufgrund der naturräumlichen Ausstattung des reizvollen und abwechslungsreichen Landschaftsbildes und der bestehenden Infrastruktur gut als Erholungsraum (Wandern, Angeln, Spazieren, Malen, Fotografieren, Radfahren). Bestehende Wanderwegebeziehungen orientieren sich am Flusslauf. Für spezielle Zielgruppen wie behinderte Menschen werden von der Stadt Berching in Zusammenarbeit mit der Regens-Wagner-Stiftung geführte Touren angeboten.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine speziellen Erholungseinrichtungen. Die Straße im Westen des Gebietes wird aufgrund ihrer schattigen Waldlage und der geringen Frequentierung als Spazierweg genutzt. Entlang der Straße sind Bänke aufgestellt. Vorrangig ist die Erholungswirkung aufgrund der schönen naturräumlichen Lage im passiven Sinne zu verstehen.

- Auswirkungen

Die geplante Bebauung fügt sich durch gezielte Höhenplanung in den Hang ein und verändert das Landschaftsbild nicht maßgeblich. Erholungseinrichtungen sind nicht vorgesehen. Die bisherige passive Erholungsnutzung wird nicht wesentlich beeinflusst. Der angrenzende Spazierweg bleibt unverändert erhalten.

- Ergebnis:

Das Schutzgut Mensch (Erholung) ist mit gering Erheblichkeit betroffen.

2.6 Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen)

- Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt, wie bereits beschrieben, in einer Insellage umgeben von drei Straßen. Die westliche Ortsstraße ist sehr wenig frequentiert. Die Regens-Wagner-Straße im Süden dient hauptsächlich als Anlieferungsbereich für die bestehenden Werkstätten. Zudem stellt sie die Zufahrtsstraße zur Staatsstraße für Teile der Einwohner von Holstein dar. Sie ist ebenfalls wenig frequentiert. Die Staatsstraße NM1 im Osten des Gebietes ist stark befahren. Hier ist von erheblicher Geräuschimmission auszugehen.

Mit der Produktion in den bestehenden Regens-Wagner Werkstätten ist eine geringe Lärmentwicklung verbunden. Die Wohnbebauung, die sich in unmittelbarer Umgebung des Bebauungsplangebietes befindet, wird durch die Werkstätten von der Staatsstraße abgeschirmt.

- Auswirkungen:

Im neuen Gewerbegebiet sollen zwei Lagerhallen und zwei Montagehallen für Verpackungsarbeiten entstehen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691 (11) durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass im Bebauungsplanareal innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Emissionskontingente in Höhe von LEK = 63 dB(A)/48 dB(A) tags/nachts zugelassen werden können. Bei Ansatz dieses Emissionskontingente ergeben sich Immissionskontingente IiK, die die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm um mindestens 10 dB unterschreiten. Somit ist nicht davon auszugehen, dass die Geräuschimmissionen des Bebauungsplanareals maßgeblich zur Gesamtgeräuschsituation in der Nachbarschaft beitragen. Die rechnerische Prognose der Immissionen auf den Erweiterungsflächen nach TA Lärm ergibt außerdem, dass bei dem bisher angedachten Tag- und Nachtbetrieb sowohl die Anforderungen nach TA Lärm als auch die o.g. Emissionskontingente sicher eingehalten werden können.

- Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen) sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.7 Schutzgut Landschaft

- Beschreibung

Als vorrangiges Ziel ist der Erhalt der landschaftsbildprägenden Geländestrukturen an den Hängen des Laabertales zu nennen.

Das Bebauungsplangebiet ist durch seine Hanglage gekennzeichnet. Als wichtigste landschaftsprägende Elemente sind der Waldrand sowie die weitläufige Mähwiese zu nennen. Die Begrünung des Areals ist Teil der Ortsrandeingrünung.

- Auswirkungen

Durch das Bauvorhaben werden die landschaftsprägenden Elemente teilweise verändert. Ein vorhandener Ortsrand wird übersprungen. Der Waldrand bleibt erhalten, verliert durch die vorgeschobene Bebauung jedoch an Bedeutung als landschaftsprägendes Element. Die weitläufige Mähwiese wird bebaut und in Teilbereichen in Magerstandorte umgewandelt.

Die vorhandene Nische umgeben von Wald und Straßen bietet sich jedoch für eine abschließende Bebauung an. Die geplanten Gebäude orientiert sich an der landschaftstypischen Bauweise, im besonderen an den südlich angrenzenden, bereits vorhandenen Werkstätten. Auf die besondere Hanglage wird bei der Höhenplanung eingegangen, wodurch sich die Bebauung in die Umgebung einfügt und einen neuen harmonischen Ortsrandabschluss gewährleistet.

Die Bepflanzung basiert auf der potentiellen Vegetation, deren Ersatzgesellschaften, ergänzt durch standortgerechte Bäume und Sträucher und orientiert sich am landschaftstypischen Naturraum.

- Ergebnis:
Das Schutzgut Landschaft ist mit geringer Erheblichkeit betroffen.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Beschreibung:
Im Raum Holnstein befindet sich eines der bedeutendsten Kalktufflager Nordbayerns, dessen Kern im Ortszentrum liegt und als Naturdenkmal ausgewiesen ist. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 232 befindet sich ein Wegkreuz/Marterl welches auch im Landschaftsplan als Flurdenkmal ausgewiesen und zu erhalten ist. Weitere erhaltenswerte Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen können, unterliegen, gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.
- Auswirkungen:
Das kartierte Flurdenkmal bleibt von der Baumaßnahme unberührt, da in diesen Bereich des Gebietes nicht eingegriffen wird. Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.
- Ergebnis:
Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist nicht betroffen.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die intensive Wiesenflächennutzung fortbestehen. Die Fläche würde damit von ökologisch geringem Wert bleiben.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Boden und Wasser

- Durchführung von Maßnahmen zum Hangschutz während der Baumaßnahme. Diese sind lt. Bebauungsplan im Zuge der Eingabeplanung nachzuweisen.
- Förderung der flächigen Versickerung und Grundwasserneubildung durch Ausbildung von wasserdurchlässige Stellplätzen und Wegen.
- Versickerung des gesamten anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück in Form von Regenrückhalterigolen unter Ausnutzung der Reinigungswirkung von bewachsenen Oberboden. Das Überwasser kann dem Vorfluter (Laaber) zugeführt werden. Eine hydraulische Berechnung ist mit der Eingabeplanung / Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Erhalt der kartierten Biotopstrukturen Laubholzmantel und Heckenstrukturen Entwicklung der Mähwiese zu einer artenreichen Flachlandmähwiese, durch entsprechende Saatgutauswahl und Mahd.
- Durchführung der Maßnahmen der „Gestalterischen Ziele der Grünordnung“
- Durchführung von Sicherungsmaßnahmen im Zuge der Baumaßnahme. Aufstellen von Bauzäunen o.ä. zur Absperrung des Waldrandes, zum Schutz vor Baumaterial- und Schuttablagerungen

Schutzgut Landschaft

- Erhaltung des Laubholzmantels und der Heckenstrukturen als grünen Ortsrand.
- Einbindung in den grünen Ortsrand durch Einhaltung der Maßnahmen der „Gestalterischen Ziele der Grünordnung“.

4.2 Ausgleichsflächenermittlung

Die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen für das Gewerbegebiet Nr. III Holnstein, erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen.

SCHRITT 1 „ERFASSEN UND BEWERTEN VON NATUR UND LANDSCHAFT“ BEWERTUNG DES AUSGANGSZUSTANDES nach Liste Anhang Teil A des Leitfadens

Zu Bewerten ist der Bestand auf dem Grundstück Fl. Nr. 234 (Gesamtfläche 4061,00 m²), sowie die übergeordneten Schutzgüter wie „Landschaftsbild“. Der Bestand auf den Grundstücken Fl.Nr. 232 sowie 233 wird nicht bewertet, da hier keine Bebauung geplant ist. Es erfolgt kein wesentlicher Eingriff der auszugleichen wäre.

Arten und Lebensräume:

Intensiv genutztes Grünland 3472,00 m²

- Gebiet geringer Bedeutung für den Naturhaushalt (Kategorie I) - Oberer Wert

Teilversiegelte, bebaute Flächen 129,00 m²

- Gebiet geringer Bedeutung für den Naturhaushalt (Kategorie I) - Unterer Wert

Standortgemäßer Waldrand 390,00 m²

- Gebiet mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt (Kategorie II) - Oberer Wert

Feldgehölz 70,00 m²

- Gebiet mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt (Kategorie II) - Oberer Wert

Boden:

Hauptsächlich anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland)

- Gebiet mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt (Kategorie II) - Unterer Wert

Klima und Luft:

Insgesamt gut durchlüftetes Gebiet, keine auffälligen Besonderheiten

- Gebiet mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt (Kategorie II) - Unterer Wert

Landschaftsbild:

Bisheriger Ortsrandbereich mit eingewachsenen Eingrünungsstrukturen
Jedoch landschaftsbildprägende Oberflächenform, Hanglage
- Gebiet hoher Bedeutung für den Naturhaushalt (Kategorie III)

VERMEIDUNGSMASSNAHMEN nach Liste Anhang Teil B des Leitfadens

Erhaltung und Sicherung der Bereiche mit höherer Bedeutung für den Naturhaushalt
Die Bebauung ist nur im Bereich der intensiv genutzten Wiese, außerhalb der Wald- und Feldgehölzstrukturen festgesetzt. Die Baulinie tangiert den Waldrand lediglich im Bereich von ca. 2m.

Eine Erschließung (auch fußläufig) der Waldbereiche wird durch den Bebauungsplan ausgeschlossen.

Die geplante Bebauung passt sich an den Geländeverlauf an

Festsetzung von Hangschutzmaßnahme im Bebauungsplan

Sukzessive Entwicklung der nichtbebauten Flächen zum standortgemäßen Mager-
rasen.

Förderung der flächigen Versickerung und Grundwasserneubildung durch Ausbildung
von wasserdurchlässige Stellplätzen und Wegen.

Versickerung des gesamten anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück

Durchführung von Sicherungsmaßnahmen im Zuge der Baumaßnahme.
Aufstellen von Bauzäunen o.ä. zur Absperrung des Waldrandes, zum Schutz vor
Baumaterial- und Schuttablagerungen.

Einbindung in den grünen Ortsrand durch Einhaltung der Maßnahmen der
„Gestalterischen Ziele der Grünordnung“.

SCHRITT 2 „ERFASSEN DER AUSWIRKUNGEN DES EINGRIFFES“

Bebauungstyp A (GRZ > 0,35)

**SCHRITT 3 „ERMITTELN DES UMFANGS ERFORDERLICHER AUSLEICHS-
FLÄCHEN“ FESTLEGUNG DER KOMPENSATIONSFAKTOREN nach Matrix Abb.
7 des Leitfadens****Gebiete Kategorie I**

Intensiv genutztes Grünland 3.472,00 m²
Unter Berücksichtigung wesentlicher Vermeidung bzw. Verbesserungsmaßnahmen
und unter Berücksichtigung des hohen Wertes des Landschaftsbildes

Kompensationsfaktor 0,4 Ausgleich: 1.389 m²

Teilversiegelte, bebaute Flächen 129,00 m²
unter Berücksichtigung des hohen Wertes des Landschaftsbildes

Kompensationsfaktor 0,4 Ausgleich: 51,60 m²

Gebiete Kategorie II

Standortgemäßer Waldrand 390,00 m²
Unter Berücksichtigung wesentlicher Vermeidungsmaßnahmen
und unter Berücksichtigung des hohen Wertes des Landschaftsbildes

Kompensationsfaktor 0,9 Ausgleich: 351,00 m²

Feldgehölz 70,00 m²
Unter Berücksichtigung wesentlicher Vermeidungsmaßnahmen
und unter Berücksichtigung des hohen Wertes des Landschaftsbildes

Kompensationsfaktor 0,9 Ausgleich: 63,00 m²

Ausgleichsfläche insgesamt: **1.854,60 m²**

Der Ausgleich erfolgt spätestens ein Jahr nach Erteilung der rechtskräftigen Baugenehmigung, auf der Flurnummer 49 der Gemarkung Holnstein. Die hier vorliegenden Folgen der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, werden durch entsprechende landschaftspflegerische Maßnahmen abgebaut.

4.3 Ausgleichsfläche

Beschreibung des Ist-Zustandes:

Die geplante Ausgleichsfläche befindet sich auf dem Grundstück Fl.Nr. 49. Dieses liegt etwa 350m entfernt vom Bebauungsplangebiet. Es grenzt im Westen an die Staatsstraße und im Osten an die Laaber. Im Zuge der „Förderung und Sicherung von Lebensräumen für Amphibien“ wurden parallel zur Laaber Teiche angelegt.

Im Laabertal bei Holnstein finden alljährlich große Frühjahrswanderungen von Amphibien statt. Diese überquerten die Staatsstraße um von der Laaber die gegenüber liegenden Fischteiche zu gelangen. Die neu angelegten Teiche sind als Laichgewässer für Amphibien von großer Bedeutung. Sie wurde vom Straßenbauamt als Ersatzlaichgewässer an der Laaber angelegt um die Wanderungsverluste zu minimieren.

Der Bereich um diese Teiche wird landwirtschaftlich bewirtschaftet und ist lt. Flächennutzungsplan bzw. Landschaftsplan als „Dauergrünland, Weide“ ausgewiesen. Das Areal befindet sich im Überschwemmungsbereich der Laaber. Der Teilabschnitt der Laaber mit dem angrenzenden Gehölzsaum aus Feucht-/Auenwald ist als amtliches Biotop kartiert und nach Art. 13d BayNatschG geschützt.

Naturschutzfachlich kann dem Grundstück eine hohe Bedeutung zugewiesen werden. Entlang der Laaber befindet sich ein überdurchschnittlich hoher Anteil wertvoller Lebensräume.

Im Zuge von Artenschutzkartierungen wurden Bestände an Bibern, Amphibien und Libellen festgestellt. Von den heimischen Amphibien wurden die Gelbbauchunke, die Kreuzkröte, die Knoblauchkröte, die Erdkröte, Bergmolch und Teichmolch, Kammmolch der Springfrosch und der Laubfrosch gefunden.

Die Verbindung von der Laaber zu den Teichen dient als idealer Lebensraum für eine Vielzahl von Libellen. Laut Landschaftsplan finden sich: Azurjungfern, Blutrote Heidelibelle, Große und Kleine Pechlibelle, Großer Blaupfeil sowie Kleine Linsenjungfer.

Bereits im Landesentwicklungsprogramm wird die Pflege und Entwicklung der Landschaft beschrieben. Naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Uferbereiche sollen von beeinträchtigenden Nutzungen freigehalten werden.

Laut Flächennutzungsplan bzw. Landschaftsplan wird empfohlen zur Pufferung gegen Nährstoffeintrag in Biotope, Wiesen-Randstreifen zwischen Laaber und den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen anzulegen und auf Düngung und chemische Pflanzenschutzmittel zu verzichten.

Der Wiesenstreifen zwischen der Laaber bzw. zwischen dem Gehölzsaum der Laaber und den Teichen soll als Ausgleichsfläche ausgewiesen werden.

Entwicklung im Zuge der Ausgleichsflächenbewirtschaftung

Der Wiesenstreifen soll im Zuge der Ausgleichsflächenbewirtschaftung dauerhaft erhalten werden. Dabei soll die landwirtschaftliche, intensive Nutzung und damit auch der Nährstoffeintrag in die Laaber eingestellt werden. Dies ist auch im Hinblick auf Überschwemmungen zu sehen. Der Wiesenstreifen dient somit als Puffer gegen Nährstoffeintrag.

Geplant ist die Entwicklung eines extensiven Wiesenstandortes. Dieser ist durch entsprechende Mahd dauerhaft zu pflegen und von Bewuchs freizuhalten. Eine Bepflanzung bzw. anderweitige landschaftspflegerische Maßnahmen sind zur Schaffung des extensiven Wiesenstandortes nicht notwendig.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Planungsgebiet, mit dem vorgesehenen Bau von weiteren Lager- und Werkhallen für Menschen mit Behinderung, schließt direkt an die bestehenden Werkstätten der Regens-Wagner-Stiftung an. Eine alternative Entwicklungsmöglichkeit an anderer Stelle wäre demnach in dieser Form nicht möglich.

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht wurde nach dem Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung erstellt.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde ebenfalls der Bayerische Leitfaden verwendet. Zur Beschreibung des Schutzgutes Boden wurde ein vorhandenes Bodengutachten (Dr.-Ing. A. Schubert – Beratende Ingenieure für Geotechnik) herangezogen. Das Schutzgut Mensch (Lärmimmission) wurde anhand der „Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung“ des Büro Müller BBM beurteilt. Die vorhandene Vegetation auf der Wiesenfläche, Flurstück Nr. 234, wurde durch das Büro AVEGA – Arbeitsgemeinschaft Vegetation der Alpen kartiert und als Kurzgutachten dargestellt. Als weitere Grundlage dienten Flurkarten mit Biotopkartierung, Auszüge aus dem Geotopkataster des Bay. Landesamtes für Umweltschutz sowie der Landschaftsplan der Stadt Berching.

Der genaue Grundwasserstand ist unbekannt. Laut Bodengutachten ist ein zusammenhängender Grundwasserstand jedoch erst in größeren Tiefen zu erwarten.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Aufgrund der Hanglage und der örtlichen Standortbedingungen können dann negative Auswirkungen auftreten, wenn keine ausreichende Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt. Aus diesem Grund ist die Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlagen regelmäßig (alle 5 Jahre) sowie nach Starkregenereignissen zu überprüfen und gegebenenfalls zu ertüchtigen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für die neuen Werkstätten wurde ein Hanggrundstück, am nördlichen Ortsende der Gemeinde Holstein gewählt. Das Gewerbegebiet rundet die Entwicklung am Ortsrand ab und liegt inselartig zwischen öffentlichen Verkehrsflächen. Schützenswerte Landschaftselemente sind nicht unmittelbar von der Planung betroffen. Durch eine umseitige Durchgrünung, sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittel
Wasser	geringe Erheblichkeit	gering
Klima/ Luft	nicht betroffen	nicht betroffen
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Lärmimmissionen)	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen

Herbert Lenzen
Freier Landschaftsarchitekt BDLA
06.03.2007

geändert durch



WELSCH+EGGER landschaftsarchitekten
fischergasse 15 d-85354 freising
t: +49 (0) 8161/8939-019 (f: -017)
www.we-landschaftsarchitekten.de
info @ we-la.de

Birgit Welsch / 04.10.2007