

**GEMEINDE Waidhofen**  
**Landkreis**  
**Neuburg-Schrobenhausen**

**Bebauungsplan**  
**Mit integriertem Grünordnungsplan**

**Gewerbegebiet**  
**Waidhofen-Ost II / Abschnitt III**

**Umweltbericht**

ZUM ENTWURF IN DER FASSUNG VOM 12.06.2012

# Umweltbericht

## Inhaltsangabe

1. Einleitung
  - 1.1. Verfahren und Rechtsgrundlagen
  - 1.2. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans
2. Voraussichtlich zu erwartende Wirkungen auf die Umwelt
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
4. Bewertung der Umweltauswirkungen und Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung
  - 4.1. Schutzgut Tiere und Pflanzen, Arten und Lebensräume
  - 4.2. Schutzgut Boden und Wasser
  - 4.3. Schutzgut Klima und Luft
  - 4.4. Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm, Landschaftsbild, Erholung)
  - 4.5. Schutzgut Kultur und Sachgüter
5. Alternative Planungsmöglichkeiten
6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.
7. Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)
8. Zusammenfassung

Karte: Bewertungskarte zum Grünordnungsplan

## **1. Einleitung**

### **1.1. Verfahren und Rechtsgrundlagen**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (§2a BauGB) beschrieben und bewertet werden. Inhalt der Prüfung sind dabei die in §1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB aufgelisteten Belange, soweit sie vorhersehbar und erheblich sind.

Die Gemeinde legt fest, in welchem angemessenen Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist (Scoping). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Für die Gemeinde liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan vor, dessen Inhalte zu berücksichtigen sind.

Den Beurteilungsmaßstäben der einzelnen Funktionen und Schutzgüter liegen folgende Fachgesetze und Rechtsnormen zugrunde:

- Bundesnaturschutzgesetz 2010
- Naturschutzgesetz Bayern 2011
- Bundesbodenschutzgesetz 2001
- Bodenschutzgesetz Bayern 1999
- Bundesimmissionsschutzgesetz 2002
- Wasserhaushaltsgesetz 2009
- Wassergesetz Bayern 2010
- Baunutzungsverordnung 1993
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm 1998
- DIN 18005, Schallschutz im Städtebau 1987

### **1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Die Gemeinde Waidhofen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Waidhofen Ost II, Abschnitt III“ die Ausweisung eines Gewerbegebietes. Der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Wegen konkreter Nachfragen nach Gewerbegrundstücken sollen die Gewerbeflächen einer baulichen Entwicklung und bedarfsorientierten Nutzung zugeführt werden, nachdem die Baulandreserven aus den Abschnitten I und II weitgehend ausgeschöpft sind.

Das Baugebiet liegt im südöstlichen Bereich von Waidhofen südlich der B 300. Der Geltungsbereich liegt, durch den Schmiedbach getrennt, nordwestlich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Waidhofen Ost II / Abschnitt II“ und südlich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Waidhofen Ost I“

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,5 und die zulässige Geschoßflächenzahl GFZ wird mit 1,0 festgesetzt.

## 2. Voraussichtlich zu erwartende Wirkungen auf die Umwelt

| Schutzgut/<br>Umweltbelang/<br>Gesetzliche Ziele   | Relevanter<br>Wirkungsbereich   | Bestandsanalyse<br>Geltungsbereich BP   | Erhebliche Wirkungen,<br>Folgerungen/<br>Erfordernisse  |
|--|---|---|---|
| <b>Schutzgebiete</b>   | Mögliche<br>Überschneidungen<br>oder<br>Beeinträchtigungen                      | Weder FFH- Gebiete noch sonstige Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht betroffen. FFH-Gebiet Paartal liegt 300-400m nördlich, getrennt durch Gewerbe- und Straßenflächen. Es werden keine FFH-gebiet betreffenden Lebensraumtypen durch die geplante Bebauung betroffen sind und auch ein Vorkommen der dort angeführten Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie ist nicht erkennbar. | Keine Auswirkung  |
| <b>Tiere, Pflanzen:</b><br>Schutz der wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer biologischen Vielfalt.<br>Entwicklung von Biotopen | Biotopschutz,<br>Artenschutz:<br><br>Lebensraumverlust                          | Im Süden Grünland, welches am Rand des Wiesenbrüteregebiets Paartal liegt und in den angrenzenden weitläufigen Niederungsbereich hineinragt.<br>An der südlichen Geltungsbereichsgrenze Graben mit Mädesüß, Binsen Seggen, daran Niederung mit ökologischen Ausgleichsflächen, als extensive Wiese.<br>Ansonsten im Geltungsbereich intensives Ackerland:                               | Weitgehende Vermeidung des Eingriffs in den südlichen Grünlandbereich.<br><br>Grünordnungsplan mit Eingriffs - Ausgleichsbilanzierung gemäß Leitfaden mit Kompensationsfaktor 0,45 bei Ackerland, in der südlichen Grünlandzone wegen Wiesenbrüteregebiet 1,0 |
| <b>Boden:</b><br>Sicherung der Bodenschutzfunktionen und Vermeidung nachhaltiger Einwirkungen.<br>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden            | Versiegelung mit Beeinträchtigung der Bodenfunktionen<br><br>Mögliche Altlasten | GRZ nur 0,5 mit max. 50% Versiegelung<br><br>Kein Hinweis auf Altlastenverdachtsflächen   | Baugrundgutachten ist zu berücksichtigen<br><br>Grünordnungsplan mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung Ausgleich für Versiegelung erforderlich  |

| <b>Schutzgut/<br/>Umweltbelang/<br/>Gesetzliche Ziele</b>   | <b>Relevanter<br/>Wirkungsbereich</b>   | <b>Bestandsanalyse<br/>Geltungsbereich BP</b>  | <b>Erhebliche Wirkungen,<br/>Folgerungen/<br/>Erfordernisse</b>   |
|---|---|--|---|
| <b>Wasser:</b><br>Erhalt und Reinhaltung von Oberflächenwasser<br><br>Hochwasser-vermeidung<br><br>Sicherung der Qualität des Grundwassers, | Mögliche Schadstoff-belastungen<br><br>Erhöhung des Wasserabflusses   | Versickerungsfähigkeit des Oberflächenwassers bei ausreichendem Grundwasserabstand gegeben.<br>Gebäude dringen bei Eingriff im Süden in den Grundwasserbereich ein, der 1997 hier bei ca. 1m lag. Im Nordrand lag der Grundwasserstand bei 2,9m.<br><br>Einflussbereich von Oberflächengewässern wird nicht tangiert. 8m Abstand vom Graben als ökologische Ausgleichsfläche | Baugrundgutachten ist zu berücksichtigen wegen Beurteilung der Versickerung von Oberflächenwasser und Prüfung des wassersensiblen Bereichs im Süden.<br>Versickerung ist möglich                  |
| <b>Klima/ Luft</b><br>Vermeidung von Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas  | Mögliche thermische Belastung<br><br>Mögliche Beeinträchtigung von Frischluft-schneisen oder Kaltluftent-stehungsgebieten | Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.  | Kein Fachgutachten erforderlich   |
| <b>Mensch/ Erholung/ Landschaftsbild</b>  | Einwirkung auf das Landschaftsbild und/oder die Erholungswirksamkeit  | Vorbelastung durch benachbarte Gewerbegebiete gegeben  | Grünordnungsplan mit Maßnahmen der landschaftlichen Einbindung  |
| <b>Mensch/Gesundheit/Lärm</b><br>Erhaltung und Entwicklung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse   | Belastung durch Verkehrslärm und andere Emissionen auf dem Betriebs-gelände   | Eine Überschreitung des maximal zulässigen Geräuschpegels muss angenommen werden   | Fachgutachten Immissionsschutz ist berücksichtigt und eingearbeitet. Es werden flächen-bezogene Emissions-kontingente nach DIN 45691 mit maximaler Tag- und Nachtwerte in den B-Plan festgesetzt. |
| <b>Kultur und Sachgüter.</b><br>Erhalt von Kulturgütern und Vermeidung von Beeinträchtigungen   | Verlust oder Beeinträchtigung von Bodendenkmälern oder Baudenkmälern  | Keine Bodendenkmäler oder Baudenkmäler im Gebiet oder in der Nähe bekannt.   | Kein Fachgutachten erforderlich.<br>Nur Hinweis auf Meldepflicht  |

### **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Flächen würden weiterhin intensiv landwirtschaftlich als Ackerland, bzw. in der südlichen Zone als Grünland genutzt werden.

### **4. Bewertung der Umweltauswirkungen und Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung**

#### **4.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Arten und Lebensräume**

Das FFH-Gebiet Paar befindet sich in einer Entfernung von 300-400m vom geplanten Baugebiet entfernt. Die landschaftlichen Bezüge über die Niederungen des Schmidbaches und Koppenbaches sind allerdings durch die vorhandenen Gewerbeflächen, die Bundesstraße B300 in Verbindung mit dem Zubringer bzw. den Brückenauffahrten im Umfeld des geplanten Baugebietes bereits stark gestört.

Nachdem die für das FFH-Gebiet betreffenden Lebensraumtypen durch die geplante Bebauung nicht betroffen sind und auch ein Vorkommen der dort angeführten Arten des Anhangs II der FFH- Richtlinie hier nicht zu erkennen ist, sind keine Beeinträchtigungen des FFH- Gebietes zu erwarten.

Allerdings befindet sich der südliche, tiefer gelegene und grünlandgenutzte Bereich entlang des Grabens im Randbereich eines Wiesenbrütergebietes, welches funktional zusammenhängend mit dem Paartal ist. Im Wiesenbrütergebiet Paartal sind der Große Brachvogel, der Wiesenpiper und der Kiebitz wertbestimmend. Die Verbindung nach Norden über den Schmidbach ist allerdings, wie oben beschrieben schon stark gestört, es gibt hier durch vorhandene Bebauung durch Straßen und Gewerbeflächen keine zusammenhängenden Wiesenflächen mehr.

Dieser tiefer gelegene und grünlandgenutzte Bereich mit hohem Grundwasserstand ragt allerdings nach Süden in den zusammenhängenden Feuchtbereich herein und stellt im Falle einer Bebauung einen Eingriff dar, dessen Auswirkung auf die umgebenden Biotopflächen negativ zu beurteilen ist, was dann aber dann artenschutzrechtlich zu überprüfen wäre. Der Eingriff wird allerdings vermieden.

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurde der südliche, tiefer gelegene und grünlandgenutzte Bereich, der im Wiesenbrütergebiet liegt und der vor allem in den zusammenhängenden Feuchtbereich hereingeragt hätte, aus der ursprünglich geplanten Baufläche wieder herausgenommen. Dieser Bereich dient jetzt dem ökologischen Ausgleich und wird als extensive Wiese festgesetzt, ergänzt mit flachen Geländemulden und einer naturnahen Wasserrückhaltung. Insbesondere Amphibien wie Kreuzkröte, Bergmolch und Teichmolch sollen hier Laichgewässer finden.

Ansonsten werden insbesondere in den breiten Randzonen des Baugebiets selbst in den dortigen Ausgleichsflächen unterschiedliche naturnahe Lebensräume, (feuchte, und wechselfeuchte Standorte, Gehölzgruppen, Sukzessionsflächen) ausgewiesen.

#### **4.2 Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser**

Im südlichen Bereich (Grünlandzone) würden die Baukörper in das Grundwasser eindringen, nachdem hier der Grundwasserspiegel bei ca. 1m beginnt. Es wird aber jetzt vermieden die südliche Zone zu bebauen. Vielmehr werden hier ökologische Ausgleichsflächen angelegt.

Es wird die Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen.

Die GRZ wird auf 0,5 begrenzt, so dass die baurechtlich maximal mögliche Versiegelung von 0,8 bei weitem unterschritten wird.

#### **4.3 Schutzgut Luft / Klima**

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

#### **4.4 Schutzgut Mensch, Landschaftsbild/ Erholung/ Gesundheit/Lärm**

Durch die vorgesehenen Festsetzungen zur Eingrünung werden negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden. In den Übergängen zur offenen Landschaft hin sind gruppenhafte Pflanzungen aus heimischen Landschaftsgehölzen in einem 6m breiten Grünfläche Richtung Westen und in einem 8m breiten Streifen Richtung Südwesten und Süden aus heimischen Laubgehölzen festgesetzt, welche das Gebiet landschaftsoptisch einbinden.

Entlang der innen liegenden Grundstücksgrenzen sind 2 x 2,5m breite Pflanzstreifen aus Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Nutzungsbezogene Aspekte der Erholung sind ansonsten im Baugebiet selbst nicht berührt.

Der Aspekt Lärmschutz wird entsprechend den Aussagen des Immissionsschutzgutachtens berücksichtigt und maximale Emissionskontingente nach der DIN 45691 im Bebauungsplan festgesetzt.

#### **4.5 Schutzgut Kultur – und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter, die zu berücksichtigen wären, wie Bodendenkmale, sind nicht betroffen.

## **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Neben einer Bebauung des gesamten Bereichs, der im Flächennutzungsplan als Rahmen vorgegeben war, ist zur Vermeidung des Eingriffs in das Wiesenbrütergebiet in einer zweiten Variante geprüft worden, ob der südliche Bereich in der Niederung, der in das Wiesenbrütergebiet hereinragt, aus den Bauflächen herausgenommen werden könnte und als Ausgleichsfläche zusätzlich aufgewertet werden könnte.

Diese zweite Variante ist dann als Entwurf beschlossen worden.

## **6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.**

Für die Beurteilung der Lärmimmissionen wurde das schalltechnische Gutachten herangezogen.

Für die Beurteilung des Komplexes Boden/ Versickerung wurde die Baugrunduntersuchung aus dem Jahr 1997 herangezogen.

Für die Beurteilung der übrigen Schutzgüter und die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wurde entsprechend der Bayerische Leitfaden verwendet.

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung wurden die Erhebungen und Bewertungen des Grünordnungsplans und die Angaben der Fachbehörden verwendet.

## **7. Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)**

Nach § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Es wird festgelegt, dass im Abstand von 3 Jahren, die festgelegten Pflegemaßnahmen für die Ausgleichsflächen zu überprüfen bzw. zu korrigieren sind, um hinsichtlich des Artenschutzes sinnvolle Verbesserungen vorzunehmen,



## 8. Zusammenfassung

Der Bereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan für eine Bebauung vorgesehen. Deren Inhalte wurden übernommen. Die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen und die entsprechenden wichtigsten Maßnahmen der Verminderung und Vermeidung sind, soweit sie bisher bekannt sind, in folgender Tabelle dargestellt.

| Schutzgut                  | Angenommene Erheblichkeit der Auswirkungen | Auswirkung   | Verminderung und Vermeidung in der Planung   |
|----------------------------|--|--|--|
| Tiere, Pflanzen            | <b>Hohe Erheblichkeit</b>                  | Beeinträchtigung Wiesenbrütergebiet  | Rücknahme der geplanten Bebauung in der Niederung, ökologische Ausgleichsflächen am Südrand in der Niederung und am Gewässer, sowie extern als Optimierung von Feuchtflächen |
| Boden                      | <b>Mittlere Erheblichkeit</b>              | Versiegelung, Veränderung der Bodenfunktion  | Versiegelung auf GRZ 0,5 beschränkt. Die Versickerung vermindert die Auswirkung auf Wasserhaushalt,  |
| Wasser                     | <b>Mittlere Erheblichkeit</b>              | Hoher Grundwasserstand im Süden, Prüfung der Versickerungsmöglichkeit für Niederschlagswasser. | Rücknahme der Bebauung im Süden, Versickerungsmöglichkeit für Niederschlagswasser wird vorgesehen.   |
| Landschaftsbild / Erholung | <b>Mittlere Erheblichkeit</b>              | Einsehbarkeit von Süden und Westen   | Landschaftliche Einbindung durch Gehölzpflanzungen.  |
| Klima, Luft                | Keine Erheblichkeit                        |  |  |
| Mensch/ Gesundheit/ Lärm   | <b>Mittlere Erheblichkeit</b>              | Lärmschutzgutachten erforderlich   | Es werden flächenbezogene Emissionskontingente nach DIN 45691 mit maximaler Tag- und Nachtwerte in den B-Plan festgesetzt.   |
| Kultur und Sachgüter       | Keine Erheblichkeit                        |  |  |

Bearbeitung des Umweltberichts  
 Bayerische Landessiedlung GmbH  
 G. Maak, Dipl. Ing. - Landschaftsarchitekt

01.08.2011