

Markt Roththalmünster

Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 17



Bearbeitungsvermerke:

Bericht Nr. 1367_Begr

Index

a	23.09.2009-sp
b	24.09.2009-sp
c	20.11.2009-sp
d	21.06.2010-sp
e	01.07.2010-sp

Planung:

JOSEF GARNHARTNER + UDO SCHOBER

Dipl.-Ing.^e (FH) Landschaftsarchitekten BDLA
94469 Deggendorf Böhmerwaldstrasse 42

Tel. 0991/4028 Fax 4633 mail: info@gs-landschaftsarchitekten.de

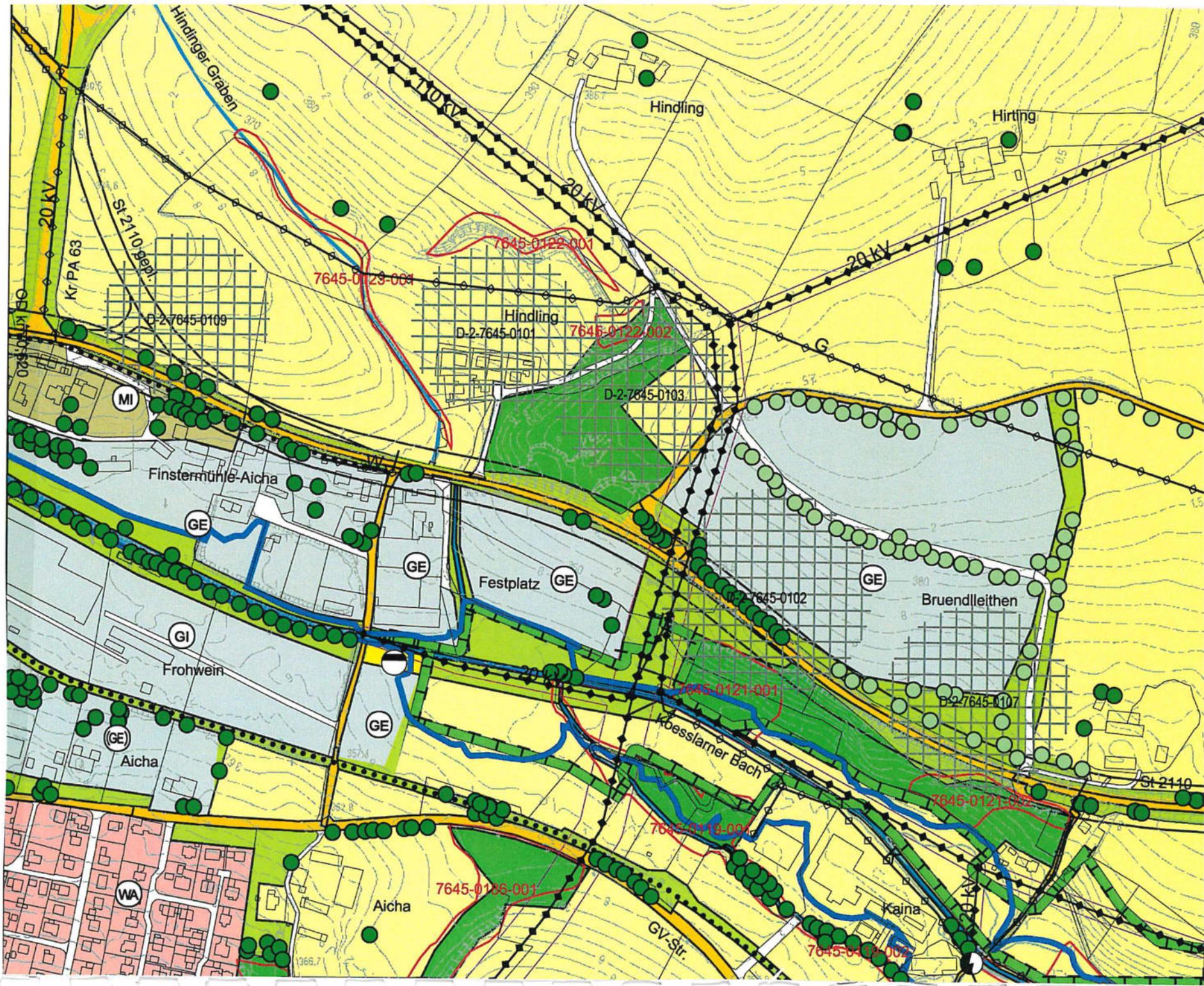
Bearbeitung: Spörl

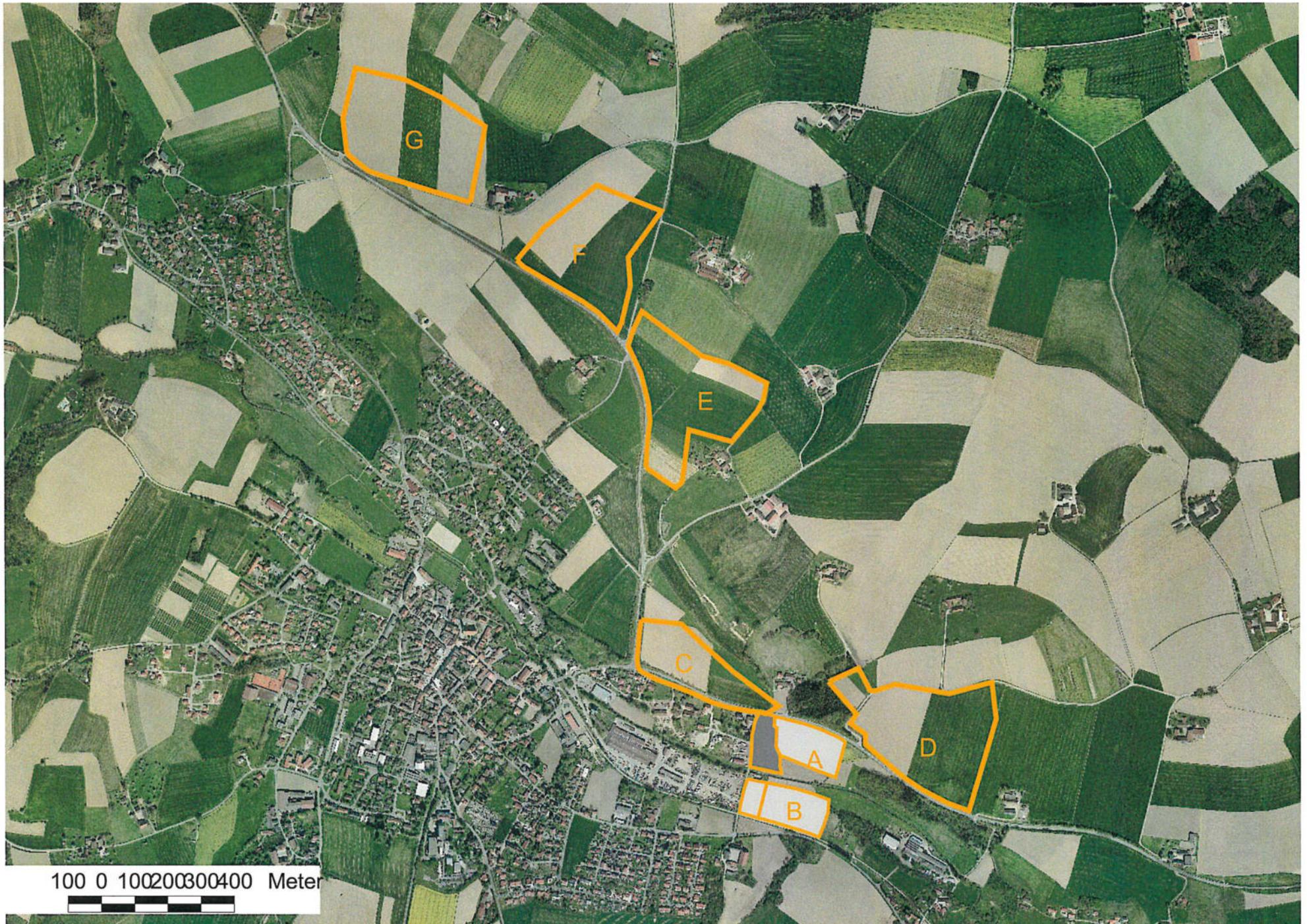
G+S

Inhaltsverzeichnis

0	Pläne	3
1	Erfordernis und Ziele der Planung	4
2	Standortuntersuchung	5
3	Städtebau und Denkmalpflege	8
4	Verkehr, Erschließung, Wasserwirtschaft	9
5	Umwelt und Landschaft (Umweltbericht)	11

0 Pläne

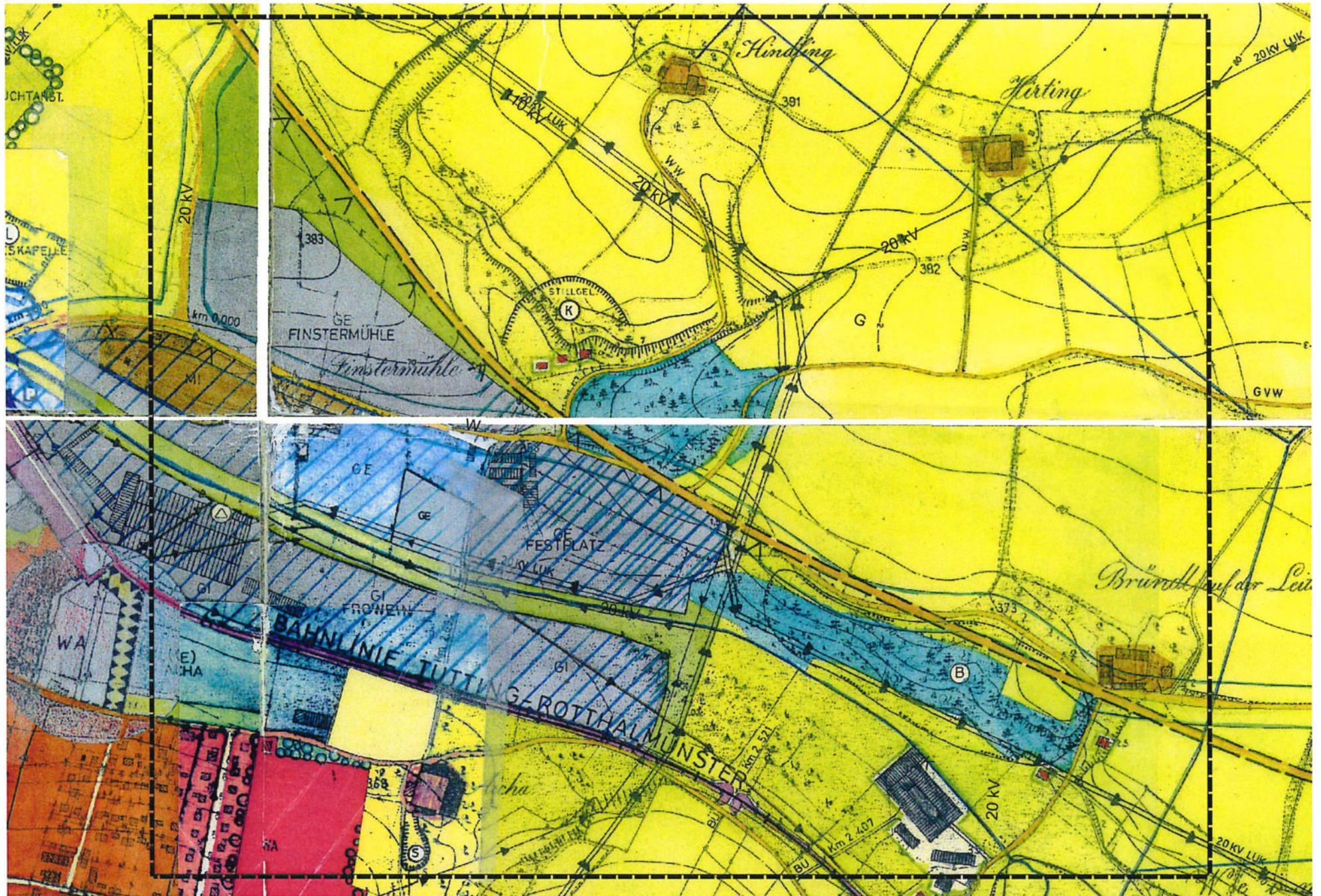




100 0 100 200 300 400 Meter

100 0 100 200 Meter

Genehmigter Stand



1 Erfordernis und Ziele der Planung

Der Markt Rotthalmünster möchte die gewerblichen Bauflächen im Hauptort Rotthalmünster nachfragegerecht neu ordnen. Dabei sollen im Flächennutzungsplan dargestellte, aber noch nicht realisierte Gewerbegebiete überdacht und gegebenenfalls durch andere Standorte ersetzt werden.

Qualitativ untersucht wurden drei im Flächennutzungsplan dargestellte Gebiete sowie vier weitere Standorte (siehe dazu Übersichtsplan).

2 Standortuntersuchung

Untersucht wurden folgende, im genehmigten Flächennutzungsplan dargestellte Gebiete:

	Name	Lage / Abgrenzung	Größe / ha
A	GE Festplatz	östlich Finstermühlweg bis 20-kV-Leitg.	4,4 ha, davon 1,2 bebaut (Fa. Hecka)
B	GI Frowein	Teil östlich Finstermühlweg	2,9 ha nicht bebaut
C	GE Finstermühle	Zw. ST2110 und KR PA 63	5,5 ha nicht bebaut

Weiterhin wurden fünf Standorte hinsichtlich ihrer Eignung für gewerbliche Nutzung untersucht:

	Name	Lage / Abgrenzung	Größe / ha
D	„Bründleithen“	Nördlich ST2110 östlich best. Wald	Ca. 11 ha
E	„Safferl“	Zwischen ST2116 und Weiler Safferl	Ca. 11 ha
F	„Reuthern“	Nördlich ST2116, westlich Reuthern	Ca. 9 ha
G	„Berating“	Nördlich ST2116, westlich Berating	Ca. 11 ha

Dabei wurde die Eignung anhand folgender Kriterien in einem ersten Schritt qualitativ beurteilt:

- Städtebauliche Anbindung
- Verkehrsanbindung
- Topographische Eignung
- Verträglichkeit für Naturhaushalt
- Verträglichkeit für Landschaftsbild
- Immissionsschutz
- Beeinträchtigung Schutzgebiete

Die Ergebnisse sind in nachfolgender Tabelle zusammengestellt und anschließen insbesondere hinsichtlich der Einschränkungen diskutiert.

		Städtebau	Verkehr	Topographie	Natur	Landschaft	Immission	Schutzgebiete
A	GE Festplatz	geeignet	geeignet	geeignet	geeignet	geeignet	geeignet	teilw. nicht-möglich
B	GI Frowein	geeignet	möglich	geeignet	geeignet	geeignet	geeignet	teilw. nicht-möglich
C	GE Finstermühle	geeignet	Nicht geeignet	möglich	geeignet	möglich	geeignet	geeignet
D	„Bründlleithen“	geeignet	geeignet	möglich	geeignet	geeignet	geeignet	geeignet
E	„Safferl“	Nicht geeignet	geeignet	möglich	geeignet	schwierig	geeignet	geeignet
F	Reuthern“	Nicht geeignet	geeignet	geeignet	geeignet	schwierig	geeignet	geeignet
G	„Berating“	Nicht geeignet	geeignet	geeignet	geeignet	möglich	geeignet	geeignet

Die Gebiete Festplatz (A) und Frowein (-Ost; B) liegen teilweise im Überschwemmungsbiet des Kösslerner Bachs, die Bodenverhältnisse erfordern eine erhöhten Aufwand für eine Bebauung. Allerdings sollte eine Erweiterung des Betriebes Hecka im GE Festplatz möglich bleiben. GE Frowein-Ost sollte (trotz der noch weiter Bach abwärts gelegenen, ebenfalls vorhandenen Bebauung möglichst zurückgenommen werden, ein teilweises Belassen in einer Parzellentiefe vom Finstermühlweg aus (Grundstückstiefe der Rückhaltebeckens) könnte allerdings unter Berücksichtigung des Überschwemmungsgebietes angestrebt werden.

Das GE Finstermühle (C) ist von der Staatstraße aufgrund der Höhenunterschiede nur sehr exzentrisch aus Richtung Nordwesten oder von Osten zu erschließen und aufgrund der Kuppen- und Hanglage in Verbindung mit der Flächenausformung mäßig günstig zu parzellieren. Die höher gelegenen Teile sind stark exponiert. Der Standort steht im Widerspruch zu den Planungsabsichten zur Neutrassierung der Staatstraße 2110.

Der Standort „Bründlleithen“ (D) liegt peripher zur Ortslage sowie visuell abgesetzt. Er kann aber insbesondere im Zusammenhang mit dem bislang erst teilweise bebauten GE Festplatz als städtebaulich noch angebunden betrachtet werden. Die Lage ist verkehrsgünstig und relativ nahe zur künftigen Anschlussstelle der Bundesautobahn A 94. Die Ver- und Entsorgung ist wirtschaftlich möglich. Aufgrund der Hanglage ist eine Terrassierung der Baugrundstücke erforderlich. Durch die in zwei Richtungen vorgelagerten Wälder ist die Fläche nur mäßig exponiert, im oberen Bereich allerdings insbesondere im Bereich der Waldschneise (20 kV-Freileitungen) stärker exponiert.

Die Standorte „Safferl“ (E) und „Reuthern“ (F) sind städtebaulich schwer zu integrieren, aufgrund der Topographie ebenfalls zu terrassieren aber deutlich exponierter in Richtung Süden und Südwesten. Ähnliches gilt für „Berating“ (G), das aller-

dings nicht so stark in die Landschaft exponiert ist. Alle drei Standorte würden überlange Erschließungsanlagen erfordern.

Im **Ergebnis** sollten Flächen B zumindest zum größeren Teil und C vollständig aus der Planung genommen werden (zusammen 8,4 Hektar) und der verkehrsgünstige und städtebaulich integrierbare Standort D entwickelt werden (ca. 11 Hektar).

3 Städtebau und Denkmalpflege

Als Ergebnis der vorangegangenen Standortuntersuchung wurden das bislang dargestellte GE Finstermühle (5,5 ha) und Teile des GI Frowein östlich des Finstermühlweges (2,4 ha) sowie im Überschwemmungsgebiet gelegene Teile des GE Festplatz (0,7 ha) und des GE Finstermühle-Aicha (0,3 ha) nicht mehr als Bauflächen dargestellt. Im Gegenzug wird ein GE „Bründlleithen“ (11,0 ha) aufgenommen. Dadurch ergibt sich zukünftig eine Mehrung von ca. 2,1 Hektar Gewerblicher Baufläche. Im Hauptort sind gemäß vorgelegter Planung ca. 2,4 Hektar im GE Festplatz (Standort A) noch nicht bebaut; diese dienen primär als Erweiterungsfläche der dort ansässigen Fa. Hecka (Fahrzeugbau). Ca. 0,6 Hektar stehen südlich davon und des Regenüberlaufbeckes (Standort B) zur Verfügung. Diese frei verfügbaren Entwicklungsflächen nicht ausreichend für eine sinnvolle Ansiedlungspolitik, wie sie der Markt Rotthalmünster angestoßen durch die Standortvorteile des geplanten BAB-A94-Anschlusses betreiben möchte.

Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 11 wurden bereits ca. 11,4 Hektar gewerbliche Baufläche in Ortsteil Karpfham-Bahnhof neu aufgenommen. Die dortige Gemengelage bedurfte der bauleitplanerischen Ordnung. Damit verbunden wurde der Ortsteil als gewerblicher Schwerpunkt innerhalb des nördlich gelegenen Gemeindebereichs Asbach - Weihmörting definiert. Die Neuausweisung diente vorrangig der Bestandssicherung und Erweiterungsmöglichkeit der vorhandenen Gewerbebetriebe. Allerdings kann und soll der Gewerbebestandort Karpfham-Bahnhof nicht mögliche attraktive Gewerbebestände im Hauptort Rotthalmünster ersetzen.

Aufgrund der topographischen Situation sind am geplanten Standort erhöhte Aufwendungen zu einer raumwirksamen und landschaftsverträglichen Einbindung erforderlich. Aufgrund der Hanglage ist eine Terrassierung angezeigt. Innerhalb der Baufläche sowie insbesondere im Süden zur Staatsstraße hin werden sich Geländestufen ergeben. Diese können bewusst verstärkt und dazu eingesetzt werden, das Baugebiet zu gliedern, einzubinden und visuell von der Straße abzuheben, um so den erlebbaren östlichen Ortseingang von Rotthalmünster nicht weiter nach außen zu ziehen.

Die Fragen des Immissionsschutzes sind zur Vermeidung von Wiederholungen ausschließlich im Umweltbericht (beim Schutzgut Menschen) behandelt.

Im Gebiet wurden vorgeschichtliche unterirdische Bodendenkmale entdeckt beziehungsweise werden solche vermutet. Sie wurden mit amtlicher Nummerierung und lagemäßiger Abgrenzung aus dem Kataster der Denkmalbehörde nachrichtlich übernommen. Die dortige Abgrenzung ist allerdings eher schematisch, eine weitere Ausdehnung ist nach Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege möglich, jedoch nach den bisherigen Erkenntnissen der Kreisarchäologie nicht sehr wahrscheinlich. Bodeneingriffe bedürfen innerhalb der vermuteten Denkmale einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG; diese kann gegebenenfalls unter Auflagen erteilt werden und unterliegt grundsätzlich dem Veranlasserprinzip. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere die Erschließungsmaßnahmen fachlich zu begleiten sind.

4 Verkehr, Erschließung, Wasserwirtschaft

Die Verkehrsanbindung erfolgt an die Gemeindeverbindungsstraße (Fahrbahnbreite 5,5m). Deren Anschluß an die Staatsstraße 2110 ist ausreichend leistungsfähig zu gestalten; die Gesamtfläche kann über die bestehende Gemeindestraße nicht erschlossen werden. Die Trassenführung der Gemeindeverbindungsstraße sowie ihre Gradienten sind gegebenenfalls zu verbessern. Über eine weitere Anbindung an die Staatsstraße 2110 wird im Zuge eines Bebauungsplanes in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt beraten. Die Anlage einer Linksabbiegespur in der Staatsstraße ist gegebenenfalls erforderlich; entsprechende Pläne sind dem Staatlichen Bauamt rechtzeitig vor einer Bebauung vorzulegen, so dass eine Sondernutzungserlaubnis / Kreuzungsvereinbarung abgeschlossen werden kann. Bei der Einmündung in die Staatsstraße ist auf ausreichende Sichtverhältnisse (Annäherungssicht mit Abstand 10m zu Fahrbahnkante) zu achten. Die Anbauverbotszone von 20 Metern ab Fahrbahnrand ist zu beachten; davon sind alle baulichen Anlagen, einschließlich Verkehrsflächen, Stellplätzen, Aufschüttungen, Abgrabungen größeren Umfangs sowie Stützmauern betroffen. Aus Gründen des Anprallschutzes sind Bäume und Einzäunungen in einer Entfernung von mindestens 10 Metern zum nächstgelegenen Fahrbahnrand zu errichten.

Die zentrale Wasserversorgung besteht derzeit ortsauswärts bis zur Fa. Hecka im GE Festplatz. Das geplante Gewerbegebiet ist an die Wasserversorgung des Marktes anzuschließen. Dazu ist eine Verlängerung der bestehenden Wasserleitung ortsauswärts um ca. 320 Meter bis zur Einmündung ins geplante GE Bründlleithen vorgesehen.

Der Ortsteil Kaina südöstlich des geplanten Gewerbegebietes ist im Trennsystem an die zentrale Abwasseranlage angeschlossen. Die geplanten Baugebiete GE Festplatz und GE Bründlleithen werden an die zentrale Abwasseranlage angeschlossen. Das GE Bründlleithen könnte nach Unterquerung der Staatsstraße an die Anlage Kaina mit angeschlossen werden. Dies ist im Zuge der weiteren Planungen technisch und wirtschaftlich genauer zu untersuchen. Die Oberflächenentwässerung ist ebenfalls neu zu ordnen. Westlich des geplanten GE Bründlleithen befindet sich der Hindlinger Graben; er unterquert derzeit als Verrohrung die Staatsstraße sowie das Firmengelände Hecka (GE Festplatz) und mündet in den Kösslarner Bach. Er soll wieder geöffnet und als Gewässer in ausreichend leistungsfähiger und für naturgemäße Gestaltung erforderlicher Breite neu trassiert werden.

Es ist davon auszugehen, dass das geplante GE Bründlleithen seitens der E-on mit Strom versorgt wird. Aufgrund der randlich querenden Mittelspannungsfreileitungen sind kleinere Teile der Fläche Bründlleithen in der Höhe nur eingeschränkt bebaubar, gegebenenfalls ist eine streckenweise Verkabelung technisch und wirtschaftlich zu prüfen. Die Versorgung des mit DSL ist noch zu klären.

Das Überschwemmungsgebiet des Kösslarner Bachs ist inzwischen seitens der Wasserwirtschaftsverwaltung ermittelt und vorläufig gesichert. Es wurde nachrichtlich in den Plan übernommen. Im südwestlichen Teil des dargestellten Gewerbege-

bietes Finstermühle werden derzeit Teile des Überschwemmungsgebietes als Lagerfläche genutzt; ein Bebauungsplan existiert nicht. Im der vorliegenden Planung wurde die Abgrenzung des Gewerbegebietes auf die Flächen außerhalb des Überschwemmungsgebietes zurückgenommen, da die Lagernutzung aufgrund der Verkläusungsgefahr bedenklich bzw. nicht zulässig ist. Ein Uferstreifen ist vorgesehen.

5 Umwelt und Landschaft (Umweltbericht)

Der nachfolgende Umweltbericht legt die Grundlagen und Ergebnisse der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB dar. Darüber hinaus ist auch die planerische Bewältigung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB hier wiedergegeben.

5.1 Planinhalt

Die Planung stellt als Ergebnis einer vorangegangenen Standortuntersuchung das bislang dargestellte GE Finstermühle (5,5 ha) und Teile des GI Frowein östlich des Finstermühlweges (2,4 ha) sowie im Überschwemmungsgebiet gelegene Teile des GE Festplatz (0,7 ha) und des GE Finstermühle-Aicha (0,3 ha) nicht mehr als Bauflächen dar. Im Gegenzug wird ein GE „Bründlleithen“ (11,0 ha) aufgenommen. Dadurch ergibt sich zukünftig eine Mehrung von ca. 2,1 Hektar Gewerblicher Baufläche. Die gliedernden Grün- und Freiflächen wurden angepaßt. Der Hindlinger Graben soll in verrohrten Abschnitten wieder geöffnet werden.

5.2 Prüfungsmethoden und Probleme

Umwelt und ihre Schutzgüter sind hier definiert im Sinne des restriktiven ökosystemaren Umweltbegriffs¹. Die Erfassung und Analyse des Umweltzustandes erfolgte anhand der für die vorliegende Planungssituation relevanten Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter sowie deren ökosystemaren Beziehungen (Wechselwirkungen zwischen Systemelementen). Bei ihrer Auswahl wurden 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 Einwirkungsgebietes. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgte die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen auch nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden² in drei ordinalen Stufen³. Dessen Katalog der Wert- und Funktionselemente wurde soweit erforderlich um weitere relevante Merkmale ergänzt.

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erfolgte insbesondere durch Analyse der Veränderungen bei den Wert- und Funktionselementen durch die planungsbedingten Einwirkungen („Wirkfaktoren“). Maßstab für die verbalargumentative Bewertung des Grades der Erheblichkeit in drei ordinalen Stufen

¹ UVPVwV-RE. Referentenentwurf der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPVwV). 10.03.1993.

² Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. 2. Aufl., 2003.

³ 1 geringe Bedeutung, 3 mittlere Bedeutung, 5 hohe Bedeutung für Naturhaushalt / Landschaftsbild

fen (nicht / mäßig / stark) waren 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 in mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

5.3 Umweltziele

Als einschlägige umweltfachliche Ziele im Umgriff des Planungsgebietes im Naturraum Unteres Inntal sind zu nennen:

Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert und auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild soll geachtet werden; Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (B.VI.1 LEP⁴). Darüber hinaus sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potentiale in den Siedlungsgebieten genutzt werden. Diese Ziele können berücksichtigt werden durch Angliederung des geplanten GE Bründlleithen an das ebenfalls geplante GE Festplatz in einem durch Infrastruktur (Staatsstraße und größere Freileitungen) vorgeprägten Bereich. Ausreichende Entwicklungspotentiale sind im Hauptort Rothalmünster nicht vorhanden.

Siedlungsgebiete sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden (B.VI.1.5 LEP). Diesem Ziel wird Rechnung getragen durch die günstige Lage des geplanten GE Bründlleithen hinter Waldbeständen sowie eine Gliederung und Höhenstufung durch Grün und Bepflanzungen und Berücksichtigung der Topographie.

5.4 Umweltzustand und Umweltauswirkungen

Der vorliegende Umweltzustand wird nachfolgend beschrieben und bewertet. Dies erfolgt planungsorientiert entlang möglicher Einwirkungen. Im Anschluss werden die durch die Planung hervorgerufenen Wirkungen auf die Umwelt („Auswirkungen“) analysiert, beschrieben und bewertet.

5.4.1 Schutzgut Menschen:

Zustand:

Die geplante Baufläche weist aufgrund ihrer ackerbaulichen Nutzung keine wesentliche Funktion für die Erholungsvorsorge auf. Als Wohnumfeld hat sie auf-

⁴ Landesentwicklungsprogramm Bayern.

grund ihrer landwirtschaftlichen Nutzung, ihrer Lage zu den Wohngebieten sowie der geringen Dichte baulicher Nutzung in der Umgebung und der relativ geringen Bevölkerungsdichte keine wesentliche Funktion. Die Verkehrsstärke auf der Staatsstraße 2110 wird im Bereich des geplanten Gewerbegebietes auf der Basis einer Verkehrszählung aus dem Jahr 2005 seitens des Staatlichen Bauamtes für das Jahr 2025 mit 7131 Kfz/Tag prognostiziert (LKW-Anteil 7,3% tags, 10,8% nachts). Im schalltechnischen Wirkraum des geplanten Gewerbegebietes befinden sich Wohn- und gewerblich genutzte Gebäude im baurechtlichen Außenbereich sowie ein geplantes Gewerbegebiet (GE Festplatz).

Zustandsbewertung der Fläche: geringe Bedeutung, mäßige Empfindlichkeit.

Auswirkungen:

Wesentliche Veränderungen der Wohnumfeldfunktionen und Erholungseignung sind aufgrund der bislang und auch zukünftig geringen Eignung nicht zu erwarten. Eine Gesundheitsgefährdung der im Planungsgebiet lebenden oder arbeitenden Bevölkerung durch Altlasten ist nicht anzunehmen. Die planungsbedingte Zunahme des Verkehrs durch Ziel- und Quellverkehr auf der Staatsstraße 2110 dürfte gegenüber dem bestehenden untergeordnet sein. Ab einer Entfernung von ca. 40-45 Metern sind die einschlägigen schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Verkehrslärm im geplanten Gewerbegebiet tags und nachts eingehalten (Berechnung siehe Anhang). Das Landratsamt Passau hat eine überschlägige Abschätzung des gewerblichen Lärms erstellt. Legt man dem geplanten Gewerbegebiet den flächenbezogenen Regel-Schallleistungspegel aus Ziffer 4.5.2 der DIN 18005 von 60 dB(A) zugrunde, so ergeben sich bei den Beurteilungspegeln Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte an allen umliegenden Immissionsorten. Es ist daher von einer Gliederung des geplanten Gewerbegebietes mit Beschränkungen insbesondere in der Nachtzeit auszugehen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sollte eine detaillierte schalltechnische Untersuchung erfolgen.

Bewertung: Keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung soweit eine schallorientierte Gliederung und Kontingentierung im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt.

5.4.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

Zustand:

Die Fläche des geplanten GE Bründlleithen wird bislang ackerbaulich genutzt. Vorkommen bedrohter oder empfindlicher Tierarten in der Fläche oder ihrer unmittelbaren Umgebung sind bislang nicht bekannt⁵. Die nächsten naturnahen Lebensräume befinden sich nordwestlich ca. 150 Meter entfernt (Gehölzbestände) sowie

⁵ Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern ABSP. Landkreis Passau. Stand März 2004.

am Kösslarner Bach und südlich der Staatsstraße 2110 (Waldbestände). Die geplante Fläche hat keine wesentliche Bedeutung für den Biotopverbund.

Zustandsbewertung der Fläche: geringe Bedeutung, geringe Empfindlichkeit.

Auswirkungen:

Auf bis zu 80% der Fläche des geplanten Gewerbegebietes gehen die sehr begrenzt vorhandenen Lebensraumfunktionen durch Überbauung weitgehend verloren; innerhalb der Grün- und Freiflächen ist die Neuschaffung naturbetonter Lebensräume möglich. Der Biotopverbund wird nicht beeinträchtigt. Insgesamt sind daher keine erheblichen Auswirkungen auf die wildlebende Tierwelt, die Vegetation oder die biologische Vielfalt zu erwarten.

Bewertung: keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung.

5.4.3 Schutzgut Boden

Zustand:

Der Boden ist durch Nutzung anthropogen überprägt. Die Lebensraumfunktion ist deutlich eingeschränkt. Die hydraulische Pufferfunktion wird beim Schutzgut Wasser behandelt. Über die Kreislauf- und Regelungsfunktionen liegen keine verwertbaren Erkenntnisse vor. Die Archivfunktion wird bei den Kulturgütern beschrieben.

Zustandsbewertung der Fläche: geringe Bedeutung.

Auswirkungen:

Die Lebensraum- und Ertragsfunktion des Bodens wird auf bis zu 80% der Fläche durch Überbauung und Versiegelung verloren gehen. Die stoffliche Regelungsfunktion (Schwermetalle, nichtsorbiebare Stoffe, Versäuerungspuffer) wird nur noch in dauerhaft nicht überbauten oder jedenfalls nicht wesentlich versiegelten Bereichen erhalten bleiben.

Bewertung: erhebliche Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen.

5.4.4 Schutzgut Wasser

Zustand:

Über den Grundwasserflurabstand liegen derzeit keine genauen Erkenntnisse vor, das Grundwasser dürfte aber aufgrund der topographischen Lage nahe an der Hangkante zum Talzug des Kösslarner Bachs nicht oberflächennah sein; darauf deutet auch die ackerbauliche Nutzung hin. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch die landwirtschaftliche Nutzung kann nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Zustandsbewertung der Fläche: geringe Bedeutung.

Auswirkungen:

Die hydraulische Pufferfunktion des Bodens und damit die Veränderung der oberflächennahen Niederschlagsabflusses wird durch die Überbauung und Versiegelung auf bis zu ca. 80% der Baufläche verloren gehen. Die Grundwasserneubildung wird sich dadurch reduzieren. Die entsprechenden Niederschlagsfrachten gelangen für den Fall einer Entwässerung im Trennsystem über Rückhalteanlagen gepuffert in den Kösslarner Bach als Vorfluter. Die Gefahr eines schädlichen Eintrags nicht sorbierbarer Stoffe ins Grundwasser wird durch Überbauung und Versiegelung verringert. Depositionen aus der Luft sowie teilweise aus den Verkehrsflächen können mit der Entwässerung in das Grundwasser gelangen; allerdings ist ihr Verschmutzungspotential gering. Dennoch haben Maßnahmen der Eingriffsvermeidung durch versickerungsaktive Beläge, Versickerung vor Ort, Regenrückhaltung im Zuge weiterer Planung größere Bedeutung.

Bewertung: erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes.

5.4.5 Schutzgüter Luft und Klima

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

Zustand:

Als wesentliche Luftleitbahn ist der Talzug des Kösslarner Bachs zu sehen. Die topographische Ausformung der geplanten Baufläche sowie der Hang abwärts gelegene Wald lassen die beplante Flächen als nicht geeignet als seitliches Luftzustromgebiet erscheinen. Die beplante Fläche ist also grundsätzlich ein Kaltluftentstehungsgebiet, weist aber keine wesentliche Funktion im lokalen Klimahaushalt auf.

Zustandsbewertung der Fläche: geringe Bedeutung.

Auswirkungen:

Aufgrund der topographischen Lage der geplanten Baufläche sowie der landwirtschaftlich genutzten Umgebung sind keine wesentlichen planungsbedingten Veränderungen der Funktionen im Klima- und Lufthaushalt zu erwarten.

Bewertung: keine erheblichen Auswirkungen.

5.4.6 Schutzgut Landschaft

Zustand:

Die Landschaft ist geprägt durch die teilweise bewaldete Hangkante, die Ackerfluren oberhalb und den Talraum des Kösslarner Bachs. Der Ortsrand von Rothalmünster sowie die Staatsstraße und die Freileitungen prägen als Siedlungs- und Infrastrukturelemente den näheren Wirkraum.

Zustandsbewertung der Fläche: mittlere Bedeutung.

Auswirkungen:

Durch das geplante Gewerbegebiet werden den prägenden Elementen der Landschaft keine neuen hinzugefügt. Allerdings wird das Baugebiet auch aufgrund seiner Lage an der Hangschulter auf mittlere Distanzen (in Richtung Süden und in Richtung Norden) visuell wirksam sein. Insofern sind Maßnahmen und vertraglichen Gestaltung und Einbindung des Gebietes in die Landschaft erforderlich. Hier sind insbesondere eine vertragliche Höhenabstufung sowie eine Gliederung mit gemessen an der Baumasse in Menge und Höhe ausreichender Bepflanzung vorzusehen.

Bewertung: mäßige bis erhebliche Beeinträchtigungen der visuellen Erscheinung der Landschaft.

5.4.7 Kulturgüter, Sachgüter

Zustand:

Besondere Archivfunktionen liegen im Vorkommen von Bodendenkmalen (Siedlungsspuren des Neolithikums bzw. unbekannter Zeitstellung). Die Bedeutung kann mangels Erkenntnissen derzeit wohl nicht beurteilt werden. Die Vorgehensweise sowie mögliche Auflagen sollten rechtzeitig im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung mit der zuständigen Stelle erörtert werden. Sachgüter sind nicht bekannt.

Bewertung: mittlere bis hohe Bedeutung aufgrund des Vorkommen von Denkmälern.

Auswirkungen:

Aufgrund der erforderlichen Geländeterrassierung zur Erschließung und Ausformung nutzbarer Gewerbegrundstücke ist mit Eingriffen in die vermuteten Bodendenkmale zu rechnen. Sollten im Zuge der dabei erforderlichen Sondierungsgrabungen Funde geborgen werden, so geht dabei deren Fundzusammenhang verloren.

Bewertung: vermutlich erheblichen Auswirkungen.

Tabelle 1: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen

Schutzgut	Zustandsbewertung (in Stufen 1-5)	Erheblichkeit der Auswirkungen
Menschen	Geringe Bedeutung	Nicht erheblich
Tiere, Pflanzen, biol. Vielfalt	Geringe Bedeutung	Nicht erheblich
Boden	Geringe Bedeutung	Erhebliche Beeinträchtigungen
Wasser	Geringe Bedeutung	Mäßig erhebliche Beeinträchtigungen
Luft, Klima	Geringe Bedeutung	Nicht erheblich
Landschaft	Mittlere Bedeutung	Mäßig bis erhebliche Beeintr.
Kulturgüter	Mittlere / hohe Bedeutung	Erheblich
Sachgüter	Keine Bedeutung	Nicht erheblich

5.5 Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung, Planungsalternativen

Bei Nichtdurchführung der Planung müßte ein anderer Standort gefunden werden. Von den untersuchten (siehe Kap. 2) sind die Standorte A und B nur in Teilflächen möglich, Standort C wäre mit Rücksicht auf die Straßenplanung deutlich reduziert und dann in der städtebaulichen Zuordnung ungünstig. Die Standorte E, F und G scheiden aus. Die Standorte A und B wären aufgrund ihrer Lage im Talboden des Kösslarner Baches hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen als ungünstiger zu bewerten. Standort C hätte ähnliche Umweltauswirkungen wie der hier geplante Standort Bründlleithen.

5.6 Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Das geplante Gebiet hat eine insgesamt geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft auf. Auf die Einbindung in die Landschaft ist besonders zu achten und entsprechende Maßnahmen sind teilweise im Flächennutzungsplan vorgesehen (gliedernde Grün- und Freiflächen, Bepflanzung), teilweise sind sie erst in der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen.

Aufgrund der geplanten Nutzungsintensität sind wesentliche Beeinträchtigungen insbesondere der natürlichen Bodenfunktionen sowie des Wasserhaushaltes zu erwarten. Gemessen an den zu erwartenden Auswirkungen sind die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen als schwer wiegend zu werten. Je nach erreichbarem Maß der Eingriffsvermeidung ist von Ausgleichsbedarf in Höhe des 0,3-0,6-fachen der Baugebietsfläche zu rechnen, das sind ca. 3,4 – 6,8 Hektar Fläche. Dafür bieten sich unter anderem der Talboden sowie die Talflanken des Kösslarner Baches an. Potentiell geeignete Flächen wurden dargestellt. Allerdings wäre gegebenenfalls und abhängig von der Verfügbarkeit im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung auch eine Verwendung der Fläche westlich des geplanten Gewerbegebietes und nordöstlich des Waldbestandes denkbar.

Tabelle 2: Eingriffsbilanz

	Grundfläche	Wertfaktor	Bedarf Ausgleich
Eingriffsfläche	11,0 ha	0,3 – 0,6	3,4 – 6,8 ha

5.7 Monitoring

Hierzu sind bislang noch keine Hinweise ergangen. Sollten bei Erdarbeiten im Zuge der Erschließungsmaßnahmen Bodenfunde auftreten, so ist nach den einschlägigen Richtlinien zu verfahren. Weitere unvorhersehbare Umweltauswirkungen können derzeit nicht erkannt werden. Gegebenenfalls sind dazu nach Abschluss des Verfahrens ergehende Hinweise seitens der Behörden zu beachten.

5.8 Zusammenfassung Umweltbericht

Im Zuge der vorliegenden Planung sind insbesondere aus der Realisierung des neu dargestellten Gewerbegebietes Bründlleithen (11,0 Hektar) Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. In einer vorgeschalteten Standortprüfung ergab sich dieser Standort als geeignet neben den zwei bestehenden, aber deutlich reduzierten Standorten Festplatz (A) und Frowein (B) sowie dem bisher geplanten Finstermühle (C). Hinsichtlich der Umweltauswirkungen wäre Finstermühle vergleichbar, A und B wären ungünstiger zu bewerten.

Am Standort Bründlleithen ergeben sich erhebliche bzw. mäßig erhebliche Auswirkungen bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Landschaft und Kulturgüter. Sie sind im Wesentlichen auf den für Gewerbegebiete typischen hohen Nutzungsgrad zurückzuführen; für die Landschaft und Kulturgüter resultieren sie auch aus der auf mittlere Distanzen wirksamen und siedlungshistorisch bedeutsamen Lage (Bodendenkmale) an der Hangschulter zum Tal des Kösslerner Baches.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen sind auszugleichen, dafür wurden Vorschläge dargelegt bzw. sind diese im Zuge einer weiteren, verbindlichen Planung auszuformulieren. Hinsichtlich der Bodendenkmale hat dies im Einvernehmen mit der zuständigen staatlichen Stelle zu erfolgen.

Anhang 1:

Schalltechnische Berechnung Verkehrslärm

Strasse	Strassen Klasse	Strassen Abschnitt	DTV aktuell [Kfz/d]	DTV Prognose [Kfz/d]	Prognose jahr	Zunahme faktor	M tag [Kfz/h]	Mnacht [Kfz/h]	p tag [%]	p nacht [%]	Distanz s [m]	Geschwin-digkeit v /km/h	dLv tag	dLv nacht	Lr tag	Lr nacht	betroffene Bauflächen	Schutz anforderung	Überschreitung tags	Überschreitung nachts
St 2110	St	7645 9430	6483	7131	2025	1,1	427,88	57,05	7,3	10,3	45	100	0	0	63	55	GE Bründ-leithen	GE	-2	0

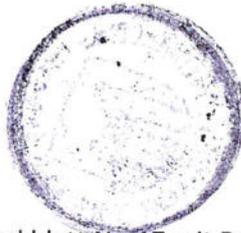
Verfahrensvermerk

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 26.3.2009 die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 17 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 14.4.2009 ortüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom 24.9.2009 hat in der Zeit vom 21.01.2010 bis 23.02.2010 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom 24.09.2009 hat in der Zeit vom 21.01.2010 bis 22.02.2010 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 17 in der Fassung vom 01.07.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.12.2010 bis 17.01.2011 beteiligt.
5. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 17 in der Fassung vom 01.07.2010 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.12.2010 bis 17.01.2011 öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Rothalmünster hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 26.02.2013 das Deckblatt Nr. 17 in der Fassung vom 01.07.2010 festgestellt.

Rothalmünster, den 29.10.2014


Schönmoser

1. Bürgermeister



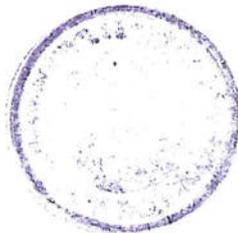
7. Das Landratsamt Passau hat das Deckblatt Nr. 17 mit Bescheid vom 02. FEB. 2015 AZ 627P gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt

Rothalmünster, den 05. Feb. 2015

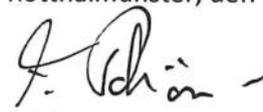

Schönmoser

1. Bürgermeister



9. Die Erteilung der Genehmigung des Deckblattes Nr. 17 wurde am 11. Feb. 2015 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Flächennutzungsplan-Änderung ist damit wirksam.

Rothalmünster, den 12. Feb. 2015


Schönmoser

1. Bürgermeister

