

## Zusammenfassende Erklärung

Das Planungsgebiet von 10.700 m<sup>2</sup> befindet sich innerhalb der Ortschaft Walkertshofen, am Ortsrand im Nordwesten gelegen, rund 3 km nordöstlich des Hauptortes Attenhofen. Es handelt es sich um eine Siedlungserweiterung mit Gewerbegebietsflächen. Es werden aktuell im Süden bereits Flächen gewerblich genutzt. Hier sind bereits zwei Gewerbebetriebe angesiedelt. Auf der Fl.Nr. 762/4 befinden sich ein Gartenbau- und Baggerbetrieb, auf der Fl.Nr. 762/1 ein KFZ-Meisterbetrieb. Die noch un bebauten nördlichen Flächen werden aktuell landwirtschaftlich genutzt. Zeitgleich wurde im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungs- und des Landschaftsplans für Teilbereich A (= Umgriff Ebene Bebauungsplan), B und C durch das Deckblatt Nr. 4 durchgeführt. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt über eine Verlängerung der vorhandenen Erschließungsstraße „Am Thonhausener Weg“, die am Oberhang in einer Wendeplatte mit 22 m Durchmesser endet. Zum Vorentwurf war ein Mischgebiet im Norden geplant. Aufgrund der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung wird nun im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, mit fünf Quartieren GE 1a, GE 1b, GE 2, GE 3, und GE 4 festgesetzt, die sich nach den zulässigen Emissionskontingenten gliedern. Die GRZ ist mit 0,8 festgesetzt, die GFZ mit 1,0. Grünflächen Rahmen das Gebiet ein. Das Biotop im Norden wird größtenteils als zu erhalten festgesetzt. Im Nordwesten liegt eine Schutzpflanzung angrenzend an den benachbarten Hopfengarten. Der Ausgleichsbedarf beläuft sich auf 2.587 m<sup>2</sup> und wird extern durch die Zuordnung von 2.420 m<sup>2</sup> auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 525, Gemarkung Oberwangenbach geleistet, sowie zu einem untergeordneten Teil (467 m<sup>2</sup>) innerhalb der insgesamt 485 m<sup>2</sup> umfassenden Schutzpflanzung zu Hopfengarten im Westen.

### 1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die unten stehende Tabelle zeigt die Gesamtwirkungsbeurteilung primär auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Es erfolgt eine Einstufung in eine dreiwertige Skala hoch – mäßig – gering. Die **wesentlichen Auswirkungen der Bauleitplanung** liegen im **Bereich Boden** mit der Einstufung **mäßig – hoch**, auch unter Berücksichtigung von Ausgleichs- und Minderungsmöglichkeiten (aufgrund Verlust ertragreicher landwirtschaftlich genutzten Böden).

Für das Schutzgut **Fläche / Nachhaltigkeit** erfolgt aufgrund der dichten Bebauung unter Berücksichtigung des Einbezuges bestehender Flächen sowie der gemeinsamen Erschließung eine Einstufung als **mäßig**.

Tabelle Gesamtwirkungsbeurteilung

Schutzgut bzw. Wirkfaktor	Bestand bzw. Ausgangssituation	Umweltauswirkungen in der Bauphase	Umweltauswirkungen anlage- bzw. betriebsbedingt	Vermeidungsmaßnahmen (Festsetzungen)	Beurteilung
<b>Arten und Lebensräume</b>	Ackerfläche bzw. -brache, klein flächig Intensiv-Grünland, Gehölze und Waldrand, beeinträchtigtes amtlich kartiertes Biotop	Störung durch Lärm und Staubentwicklung, Verlust von ca. 0,55 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche (artenarm), kleinflächig Rodung von Gehölzen, Beeinträchtigung durch Lärm und Staub auf nahe liegenden Flächen	Überbauung von Ackerflächen und Grünland (0,55 ha), Neupflanzung von 8 Großbäumen, Ortsrandeingrünung, im Nordwesten 485 m <sup>2</sup> raumwirksame Gehölze als Schutzpflanzung	2.420 m <sup>2</sup> externe Ausgleichsfläche, Festsetzung von privaten Randeingrünungen, Pflanzung von acht Großbäumen in privaten Grünflächen im Straßenraum, 485 m <sup>2</sup> mit Gehölzen als dauerhaft zu erhaltende Schutzpflanzung, Erhalt des Waldrandes im Norden	<b>gering</b>
<b>Boden</b>	Lehm, landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit geringfügig über Landkreisdurchschnitt	in Teilflächen Versiegelung, Verdichtung und Störung der Bodenfunktionen	0,40 ha zusätzliche Bebauung und großflächige Erschließungsflächen, Verlust der Bodenfunktionen	wasserdurchlässige Beläge auf Stellflächen und untergeordneten Verkehrsflächen	<b>mäßig – hoch</b>
<b>Fläche, Nachhaltigkeit</b>	Nordteil unversiegelt, Südteil bereits stark versiegelt	Flächenverlust durch Abgrabungen, Bebauung und Versiegelung, Schutzpflanzung von 485 m <sup>2</sup> Gehölzen im Nordwesten	dauerhafte Versiegelung (v. a. Gebäude und Fahrflächen)	gemeinsame Erschließung von Bestand und Erweiterung  Schutzpflanzung und Fläche des Biotops dauerhaft gesichert	<b>mäßig</b>

<b>Schutzgut bzw. Wirkfaktor</b>	<b>Bestand bzw. Ausgangssituation</b>	<b>Umweltauswirkungen in der Bauphase</b>	<b>Umweltauswirkungen anlage- bzw. betriebsbedingt</b>	<b>Vermeidungsmaßnahmen (Festsetzungen)</b>	<b>Beurteilung</b>
<b>Wasser</b>	Grundwasserflurabstand mind. ca. 5 m, Hanglage	Verdichtung und Versiegelung, erhöhter Oberflächenwasser-Abfluss, ggf. Einschwemmung von Feinteilen	Verdichtung und Versiegelung, Sammeln des auf den überbauten Flächen anfallenden Regenwassers über Mulden und Versickerung oder gedrosselte Einleitung in das Kanalnetz	Regenwasserrückhaltung in naturnahen Wiesenmulden, waserdurchlässige Beläge in Stellflächen und untergeordneten Verkehrsflächen	<b>gering</b>
<b>Klima und Luft, Folgen des Klimawandels</b>	Verlust einer Freifläche am Siedlungsrand, bebaute Flächen werden nicht weiter verändert	Staubeträge in Nachbarflächen aufgrund Bodenarbeiten	Aufheizung durch Gebäude und großflächige Erschließungsflächen (Entstehen von Wärmeinseln)	Erhalt von Gehölzen und Nachpflanzungen, Neupflanzung von acht Großbäumen und 485 m <sup>2</sup> flächiger Gehölzpflanzung	<b>gering</b>
<b>Landschaft</b>	Walkertshofen stark ländlich geprägt, stark ausgeprägtes Relief im Ortsumfeld, Höhenlage, ein Viertel des Geltungsbereichs homogen bebaut	Baustellenbetrieb / Lärm	teilweise Wegfall von Fernsicht in die freie Landschaft, raumwirksame Schutzpflanzung im Nordwesten dauerhaft zu erhalten	Randeingrünung, Begrünung mit acht Großbäumen  raumwirksame Schutzpflanzung im Nordwesten als Eingrünung	<b>gering</b>
<b>Kulturelles Erbe, Sachgüter</b>	--	Erschütterungen	--	--	<b>gering</b>
<b>Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr</b>	Kreisstraße KEH 30 verläuft ca. 70 m südlich des Geltungsbereichs	Erschütterungen, Lärm und Staubemissionen durch Baustellenbetrieb, Schadstoffe (Baustellenfahrzeuge)	Lärm v. a. durch unwesentliche Erhöhung des PKW-Verkehrs, aufgrund Betriebserweiterung kein zusätzlicher Schwerlastverkehr, festgesetzte Emissionskontingente	festgesetzte Emissionskontingente gemäß Schallgutachten	<b>gering</b>
<b>Abfälle und Abwasser</b>	Abfälle und Abwasser der Bestandsbetriebe	Abfälle bei der Verarbeitung von Materialien zum Bau, geringe Abfallmengen bei Bauarbeiten, kein Verbleib auf Fläche	erhöhte Entstehung von Produktionsresten / betriebliche Abfälle	Anschluss an das bestehende Kanalnetz	<b>gering</b>
<b>Sicherheitsbetrachtung</b>	z. T. bereits von Gewerbebetrieben genutzt, Hanglage	nachrangig, ggf. Gefahren in der Bauphase durch schweres Gerät und Maschinen	nachrangig, bei Lager-, Fahr- und Abladetätigkeiten, in Teilbereich A ggf. Überflutungen bei Starkregenereignissen, Windwurf im Mischwald	Ermöglichtes Betriebsleiterwohnen zur Abschreckung vor Diebstahl auf Gewerbeflächen	<b>gering</b>
<b>eingesetzte Techniken und Stoffe</b>	Einsatz von schweren Fahrzeugen, wie LKW und Gabelstapler	diverse Baufahrzeuge und schweres Gerät (Baukran)	Neubauten nach Energiestandards (EnEv)	--	<b>gering</b>

Das **Schutzgut Mensch** ist aufgrund der Konfliktfreiheit mit **gering** zu beurteilen. Beim **Schutzgut Landschaft** ist neben der großmaßstäblichen Bebauung eine mögliche Einsehbarkeit von Westen gegeben, im Nordwesten wird eine leistungsfähige, raumwirksame Eingrünung in die Landschaft durch die Schutzbepflanzung gegenüber dem Hopfengarten hergestellt. Durch die Ordnungsfunktion der Bauleitplanung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft in der Zusammenschau jedoch nur als **gering** zu bewerten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut **Arten und Lebensräume** (= Wildpflanzen bzw. Wildtiere und ihre Lebensräume) werden als **gering** beurteilt. Das Planungsgebiet selbst enthält nahezu keine floristisch bedeutsame Landschaftselemente und nur wenig Gehölzaufwuchs. Der Waldrand wird nahezu vollständig erhalten. Der Bereich

stellt weitestgehend untergeordnete Teillebensräume / Wanderungskorridore für Tiere dar, da unmittelbar bestehende Gewerbe- bzw. Dorfgebiete angrenzen. **Auswirkungen auf die Biodiversität sind somit nicht zu erwarten.**

Alle **sonstigen Schutzgüter** einschließlich der Belange des Trinkwasserschutzes, der Belange des Grundwasserschutzes und zum Gesichtspunkt Klima und Luft, für die faktische oder potenzielle Auswirkungen des Vorhabens nicht gänzlich auszuschließen sind, sowie amtliche Pläne und Programme werden nur **gering** von den Bauleitplanungen betroffen. Die betreffenden Auswirkungen der Bauleitplanung sind daher als unkritisch zu beurteilen.

Besondere **kumulative negative Wirkungen** des Standortes in Bezug auf die im Raum gegebenen Vorbelastungen durch die vorhandene Verkehrs-Trasse (KEH 30), die landwirtschaftlichen Flächen und die Bestandsbetriebe, v. a. durch Lärm und weitere Immissionen sowie besondere **Wechselwirkungen**, die nicht bereits mit der Untersuchung der einzelnen Schutzgüter erfasst wurden, haben sich nicht ergeben.

## 2. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten (Ebene Bebauungsplan)

Die verschiedenen Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereichs lassen sich anhand von drei Grundmerkmalen unterscheiden: die grundsätzliche Erschließung, die Größe der Parzellen (Körnigkeit, Gebäude-Kubatur) und die Grüngliederung. Die Erschließung ist von Süden durch die bestehende Straße Am Thonhausener Weg und durch die Kreisstraße KEH 30 vorgegeben. Die bestehenden Gewerbebetriebe sind zu wahren. Eine Anordnung neuer Produktions- und Verwaltungsgebäude ist variabel, allerdings zur Straße hin orientiert, zu bevorzugen. **Variante 1** sieht eine raumwirksame Grünachse von Nord nach Süd vor sowie die Sicherung der Heckenstrukturen/ des Biotops am Nordrand. **Variante 2** zeigt eine kleinteiligere Ost-West Vernetzung der gliedern den Grünstrukturen auf. Diese liegen am Südrand, mittig zwischen den bestehenden und den neuen Gewerbeflächen sowie am Nordrand. Letztendlich weiter verfolgt wurde die Variante 1, da auf einen direkten Anschluss der neuen Gewerbeflächen an die bestehenden Betriebe geachtet wurde um eventuelle Betriebserweiterungen nahtlos möglich zu machen.

## 3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die **Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** wurden berücksichtigt und sind im Einzelnen auf der Gemeindeverwaltung in der Verwaltungsgemeinschaft Mainburg einsehbar. Im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Einwände von Bürgern vorgetragen. Wesentliche Anregungen durch die **Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange** erfolgten in den Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB:

### **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg**

- Hinweis auf den einzuhaltenden Mindestabstand von 50 m bzw. 25 m mit Schutzpflanzung zum Hopfengarten im Westen gemäß Schreiben 740-743-222 der Regierung von Niederbayern vom 25.11.1993.

Die Wahrung der Abstände wird umgesetzt. Eine Schutzpflanzung entsprechend dem Schreiben der Regierung von Niederbayern wird festgesetzt und der damit nötige Abstand von 25 m zum Hopfengarten zur Wohnnutzung eingehalten.

### **Bayerischer Bauernverband**

- Forderung eines 3 m breiten Grünweges neben einer 3 m breiten Strauchpflanzung als Abschirmung zum bestehenden Hopfengarten im Westen.

Öffentliche Zufahrt zu land- und forstwirtschaftlichen Flächen östlich angrenzend soll sichergestellt werden.

Den Einwendungen wird größtenteils nachgekommen. Im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird ein Grünstreifen mit 5 m Breite festgesetzt. Hierbei handelt es sich um einen 2,0 m breiten Streifen zur Bepflanzung mit Gehölzen und einen 3,0 m breiten Grünweg. Im Nordwesten gehen diese in die Schutzpflanzung gegenüber dem Hopfengarten über.

Die Zufahrt zu land- und forstwirtschaftlichen Flächen wird Grünweg festgesetzt.

### **Landratsamt Kelheim – Belange des staatlichen Abfallrechts**

- Forderung einer Untersuchung des Bodens hinsichtlich Wirkungspfades Boden – Nutzpflanze und Boden – Grundwasser.

Die geforderte Untersuchung wurde erstellt und eingearbeitet. Aufgrund der Ergebnisse im Prüfbericht sind keine Anpassungen der Planung veranlasst. Der Prüfbericht liegt den Planungsunterlagen als Anlage bei.

### **Landratsamt Kelheim – Belange des Immissionsschutzes**

- Forderung der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens für Anlagen-/Gewerbegeräusche zur Geräuschkontingentierung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen sowie für Verkehrsgerausche bei der Zufahrt.

Der Forderung wird nachgekommen. Für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan liegt eine schalltechnische Untersuchung vor. Demnach ist ausschließlich ein Gewerbegebiet möglich und kein Mischgebiet, wie noch im Vorentwurf enthalten. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird dementsprechend

zum Stand Entwurf angepasst und ein Gewerbegebiet mit mehreren Quartieren und verschiedenen Lärmkontingenten ausgewiesen. Die Schalltechnische Untersuchung wird der Begründung als Anlage beigefügt.

#### **Landratsamt Kelheim – Belange der Kreisstraßenverwaltung**

- Hinweis, dass das Sichtdreieck im Kreuzungsbereich der Kreisstraße KEH 30 ganzjährig freizuhalten ist. Das Sichtdreieck ist bereits dargestellt und die Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan bezüglich Sichtbehinderungen ergänzt.

#### **Landratsamt Kelheim – Belange des Städtebaus**

- Anregung, das Bebauungsgebiet nach Süden über die bestehende Bebauung bis zur Hauptstraße weiterzuführen, nach Osten durch eine Überplanung eine Anbindung an den bestehenden Ort erzielen.  
- Die Erschließung mit Wendehammer im Norden ist unwirtschaftlich und führt zu einem ungenügend gestalteten Ortsrand.

Der Einwand wird sachgerecht abgewogen. Eine Anbindung des neuen bzw. bestehenden Gewerbegebietes an das Dorfgebiet war zunächst angedacht, jedoch zog der Betroffene seine Einwilligung zurück. Die Anordnung des Wendekreises wurde aus topografischen Gründen (Ebenheit) gewählt und als die beste Lösung ausgewählt.

#### **Landratsamt Kelheim – Belange des Naturschutzes**

- Für unvermeidliche Beseitigungen von geschützten Gehölzbeständen nach Art. 16 BayNatSchG ist eine Ausnahmegenehmigung der Naturschutzbehörde nötig.  
- Die Bestandserhebung ist zu ergänzen; relevante Bestände fehlen.  
- Die Aussagen zur Eingriffsregelung sowie die Bilanzierung sind unvollständig und bedürfen der Überarbeitung.  
- Bestehende Freiflächengestaltungspläne sind zu berücksichtigen, in die Planung zu übernehmen und bei der Bilanzierung des Eingriffs zu berücksichtigen.  
- Der Erhalt des Biotops am Nordrand ist in die Festsetzungen aufzunehmen.  
- Der Wirkraum für Eingriffe in die Bestände ist am Wendehammer über den Geltungsbereich hinaus zu betrachten.

Den Anregungen wird nachgekommen. Es wird separat eine entsprechende Ausnahmegenehmigung für die Gehölzrodung beantragt. Die Bestandserhebung wird vor Ort geprüft und überarbeitet. Bestandsplan und Umweltauswirkungen werden entsprechend ergänzt. Die Vorgaben aus den Freiflächengestaltungsplänen werden in den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufgenommen und bei der Bilanzierung des Eingriffs berücksichtigt. Das Biotop wird durch Festsetzung dauerhaft in seinem Erhalt gesichert. Die Unterlagen zur Eingriffsregelung werden überarbeitet. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wird für den Eingriff am Wendehammer (Bauraum) der zusätzlich entstehende Ausgleichsbedarf in der Schutzpflanzung nachgewiesen.

#### **Wasserwirtschaftsamt Landshut**

- Angaben zur Versickerungsfähigkeit des Untergrunds oder zur Möglichkeit der Ableitung des Niederschlagswassers fehlen und sind zu ergänzen.

Der Forderung wird nachgekommen. Die geplante Leitungsführung des Schmutz- und Regenwasserskanal wird im Bebauungsplan dargestellt und ergänzt sowie in der Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ausgeführt. Angaben über die Sickerfähigkeit des Bodens liegen der Gemeinde nicht vor.

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter und der gegebenen Ausgleichsmöglichkeiten sind die Auswirkungen des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Erweiterung des „**GE – Am Thonhausener Weg**“ in Walkertshofen der Gemeinde Attenhofen **insgesamt als gering** und die geplanten Maßnahmen als **umweltverträglich** einzustufen. Die Festsetzungen im Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Erweiterung des „**GE – Am Thonhausener Weg**“ in Walkertshofen wurden einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Darstellungen und Festsetzungen in den der Bauleitplanung wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht enthalten. Es wurden, insgesamt betrachtet, **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** festgestellt.

Insgesamt ist die Bauleitplanung am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens des Umweltberichts als **umweltverträglich** zu beurteilen.

- Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind **auszugleichen**.  
- Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst **landschaftsverträglich** auszuführen.  
- Die Gebäude, Anlagen, Betriebseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und straßenseitige Erschließungen sind so zu bauen und zu betreiben, dass **vermeidbare Belastungen** des Wohnumfeldes und der Umwelt **unterbleiben**.

**Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen** durch die Festsetzungen im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Erweiterung des „**GE – Am Thonhausener Weg**“ in Walkertshofen sind unter diesen Bedingungen **nicht gegeben**.