

Gemeinde: Weihmichl
Landkreis: Landshut
Reg. Bezirk: Niederbayern

Verfahrensvermerke:

- Änderungsbeschluss: a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.10.2017 die Änderung des Flächennutzungs- u Landschaftsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 13.12.2017 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 13.12.2017 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplan-Deckblattes der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- e) Der Entwurf des Flächennutzungsplan-Deckblattes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- f) Die Gemeinde Weihmichl hat mit Beschluss des Gemeinderates vom das Flächennutzungsplan-Deckblatt in der Fassung vom festgestellt.

Weihmichl,
(Datum / Siegel)

.....
Satzl, 1. Bürgermeister

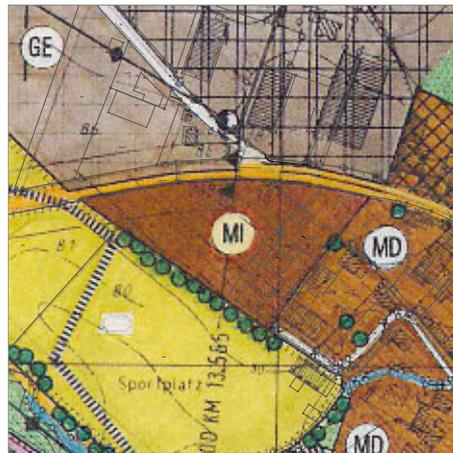
- g) Das Landratsamt Landshut hat das Flächennutzungsplan-Deckblatt mit Bescheid vom Nr. gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Landratsamt Landshut,
(Datum / Siegel)

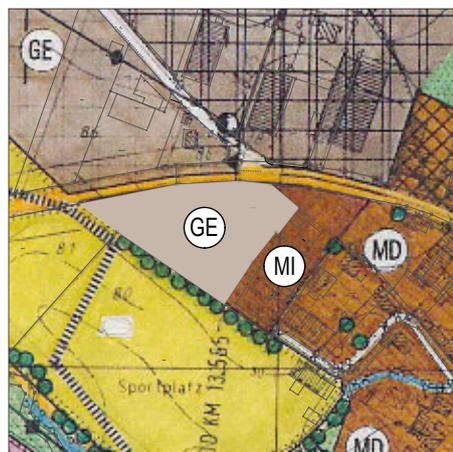
- h) Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplan-Deckblattes wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird damit wirksam.

Weihmichl,
(Datum / Siegel)

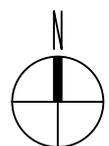
.....
Satzl, 1. Bürgermeister



Auszug aus dem
rechtswirksamen Flächennutzungsplan
mit integr. Landschaftsplan



Deckblatt Nr. 4



INHALTSVERZEICHNIS

A ANLASS UND ERFORDERNISS DER PLANUNG

B PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION / ÜBERGEORDNETE PLANUNG

1. Landesentwicklungsprogramm LEP
2. Regionalplan
3. Ziele der Raumordnung
4. Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan

C BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

1. Lage und Größe
2. Topographie
3. Bisherige Nutzung
4. Altlasten
5. Bodendenkmäler

D STÄDTEBAULICHES KONZEPT

E VER- UND ENTSORGUNG

1. Verkehr
2. Abwasserentsorgung
3. Trink- und Löschwasserversorgung
4. Elektro
5. Abfallentsorgung

F IMMISSIONSSCHUTZ

G UMWELTBERICHT

A ANLASS UND ERFORDERNISS DER PLANUNG

Die Gemeinde Weihmichl beabsichtigt zur Sicherung und Stärkung ihrer Grundversorgung am Hauptort einen Discounter mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² anzusiedeln. Um hierfür die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 11.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet West" beschlossen.

B PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1. Landesentwicklungsprogramm LEP (Auszug)

Die Gemeinde Weihmichl ist im LEP als „allgemeiner ländlicher Teilraum“ dargestellt, in dem die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben soll.

2. Regionalplan (Auszug)

Die Gemeinde Weihmichl liegt im westlichen Teil des Landkreises Landshut und gehört zur Planungsregion 13 Landshut. Weihmichl liegt auf einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung. (Bundesstraße B 299 Landshut - Ingolstadt)
In der Region soll auf eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit Waren und Dienstleistungen hingewirkt werden.

3. Ziele der Raumordnung

Eine erhebliche überörtliche Raumbedeutsamkeit ist mit der Verkaufsfläche von 800m² nicht zu erwarten.

Ein Raumordnungsverfahren zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens ist nicht erforderlich. Weihmichl ist zwar landesplanerisch nicht als Zentraler Ort ausgewiesen, jedoch sind Betriebe zur Sicherung der Grundversorgung mit einer Verkaufsfläche bis maximal 1.200 m² in allen Gemeinden zulässig.

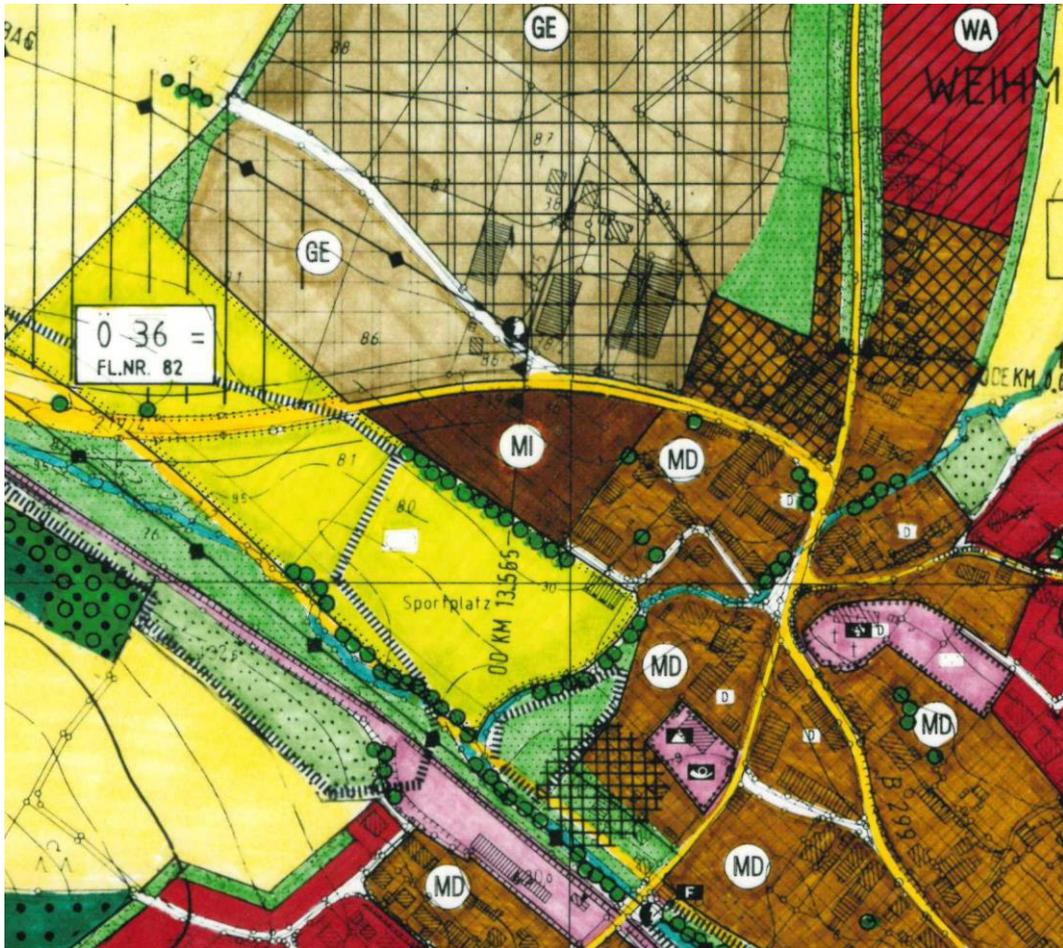
Der Standort kann als „städtebaulich integriert“ eingestuft werden. Er grenzt im Osten unmittelbar an eine bestehende Wohnbebauung im Mischgebiet. Im nördlichen Anschluss existiert bereits ein Gewerbegebiet. (sh. rechtswirksamen Flächennutzungsplan)

Bessere, also zentrumsnähere geeignete Standorte stehen für den geplanten Lebensmittelmarkt nicht zur Verfügung.

4. Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan

Für das Gemeindegebiet liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan vor, in welchem das Planungsgebiet derzeit als Mischgebiet dargestellt ist.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird im sog. „Parallelverfahren“ gem. § 8 Abs. 3 BauGB mittels Deckblatt Nr. 4 geändert.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan.

C BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGBIETES

1. Lage und Größe

Das überplante Areal liegt am westlichen Ortsrand von Weihmichl. Es umfasst die Flurstücke 81/5 TF und 219/2 TF.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,6 ha.

Das Gewerbegebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Nord:	Bundesstraße B299/ bestehende Gewerbegebiet
Im Nordwesten:	landwirtschaftliche Flächen
Im Südwesten:	Sportplatz
Im Südosten	Wohnbebauung im Mischgebiet



2. Topographie

Das Gelände fällt von Norden nach Süden von ca. 434,00 m üNN im Bereich der Bundesstraße bis ca. 431,00 m üNN am südlichen Rand des Planungsgebietes.

3. Bisherige Nutzung

Die Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Flächen genutzt

4. Altlasten

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind nicht bekannt.

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich organoleptisch zu beurteilen ist und bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten das Landratsamt Landshut bzw. das zuständige Wasserwirtschaftsamt zu informieren ist.

5. Bodendenkmäler

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher bislang unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zutage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Kreisarchäologie des Landkreises Landshut oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Außenstelle Regensburg – zu melden sind.

Art. 7 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

D STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE gem. § 8 BauNVO) sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² geschaffen werden.

Im Vergleich zum Vorentwurf für den Aufstellungsbeschluss am 11.10.2017 wurde das Gebäude um 90° gedreht. Auf Grund des erfolgten Geländeaufmaßes vom Büro Coplan AG wurde ersichtlich, dass das Gelände von Norden nach Süden um ca. 3,00 m abfällt. Durch die Positionierung des Gebäudes an der östlichen Grundstücksgrenze kann auf das abfallende Gelände reagiert werden und das Gebäude fügt sich besser in die Geländesituation ein.

Auch aus immissionsschutzfachlicher Sicht haben die Lage und die Ausrichtung des Gebäudes an der westlichen Grundstücksgrenze positive Auswirkungen. Das Gebäude hat eine abschirmende Wirkung in Richtung bestehender Bebauung im Osten des Plangebietes.

Der geplante Lebensmittelmarkt soll im unmittelbaren Anschluss an das Wohngebiet im Mischgebiet errichtet werden, und ist über einen Geh- und Radweg sowohl an dieses Siedlungsgebiet, als auch weiterführend an die Ortsbebauung von Weihmichl angeschlossen. Verkehrstechnisch ist der geplante Markt über das öffentliche Straßen- und Wegenetz, insbesondere die Bundesstraße 299 erreichbar.

Der geplante Baukörper des Lebensmittelmarktes wird an der südöstlichen Grundstücksgrenze situiert. Der Abstand zur Grundstücksgrenze beträgt ca. 3,00 m. Die gem. BayBO erforderlichen Abstandsflächen können dadurch problemlos eingehalten werden.

Das geplante Gebäude berücksichtigt die anbaufreie Zone von 20,00 m zum bituminösen Fahrbahnrand der Bundesstraße B 299.

Das Maß der baulichen Nutzung ist für die von der Baugrenze umschlossene Fläche in der Planzeichnung als GRZ dargestellt. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse ist in der Planzeichnung dargestellt.

Die zulässige Grundflächenzahl wird mit maximal 0,8 festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in den Planzeichen festgesetzt.

Aufgrund der Gebäudenutzung können Gebäudelängen über 50,00 m entstehen. Im Baugebiet wird daher die sog. abweichende Bauweise festgesetzt.

E VER- UND ENTSORGUNG

1. Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung des geplanten Gewerbegebietes erfordert eine zusätzliche Linksabbiegespur auf der Bundesstraße B299.

2. Abwasserentsorgung

Das Abwasser wird im Trennsystem entsorgt. Das Schmutzwasser gelangt in die zentrale Abwasseranlage der Gemeinde Weihmichl. Das Regenwasser wird in den Regenwasserkanal abgeleitet.

3. Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trink- und Löschwasser ist durch den Anschluss an das gemeindliche Wasserversorgungsnetz gesichert.

4. Elektro

Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz der Bayernwerk AG gesichert.

5. Abfall

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Landshut.

F IMMISSIONSSCHUTZ

Das Ing.- Büro GeoPlan hat für den rechnerischen Nachweis der Verträglichkeit des geplanten Lebensmittelmarktes einen schalltechnischen Bericht erstellt. (sh. Anlage-Schalltechnischer Bericht)

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan unter Punkt 10. Immissionsschutz festgesetzten Maßnahmen und der im vorliegenden Untersuchungsbericht behandelten Voraussetzungen ist ein ausreichender Lärmschutz für die Nachbarschaft gesichert.

G UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung vom 20.07.2004 zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung und hierfür die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Er beschreibt und bewertet voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen auf unterschiedliche Umweltbelange in Zusammenhang mit dem beabsichtigten Vorhaben. Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

2. Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan regelt die bauliche Entwicklung des geplanten „Gewerbegebiets West“, seine Einbindung in die Umgebung, berücksichtigt dabei benachbarte Bauweisen und ortstypische Bepflanzungen und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und –vermeidung gem. § 15 BNatSchG.

➤ **Lage und Ausdehnung**

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Weihmichl. Nördlich grenzt an die Bundesstraße B 299 ein bestehendes Gewerbegebiet, im Südosten grenzt bestehende Wohnbebauung, im Südwesten ein Gehölzbestand mit Anschluss an den Sportplatz sowie im Nordwesten eine landwirtschaftliche Nutzfläche an. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplanes umfasst Teilflächen der Flurstücke 81/5 und 219/2, der Gemarkung Weihmichl mit einer Fläche von ca. 0,67 ha.



3. Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung

➤ **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.09.2013**

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt die Gemeinde Weihmichl im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 13 „Landshut“.

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.2 Demografischer Wandel

1.2.1 Räumliche Auswirkungen begegnen

(Z) Der demografische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten.

1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

2. Raumstruktur

2.2 Gebietskategorien

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

3. Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

5. Wirtschaft

5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

5.3.1 Lage im Raum

(Z) Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden.

5.3.2 Lage in der Gemeinde

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen

(Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle (1.200 m² Verkaufsfläche) überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

Berücksichtigung:

Maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für einen Lebensmittelvollsortimenter im geplanten Gewerbegebiet entsprechend dem örtlichen Bedarf.

Die Gemeinde Weihmichl ist landesplanerisch nicht als Zentraler Ort ausgewiesen, allerdings sind Nahversorgungsbetrieben bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden zulässig. Mit der vorliegenden Planung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Festsetzung einer Verkaufsfläche von max. 800 m² ist das Planungsgebiet als Standort geeignet.

Außerdem besteht eine direkte Anbindung an ein bestehendes Wohngebiet als geeignete Siedlungseinheit sowie an die Bundesstraße B299 (städtebaulich integrierte Lage).

Es erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung unter Einbeziehung vorhandener Straßen und Wege. Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann ebenfalls gesichert werden.

➤ **Regionalplan Region Landshut (RP 13)** Stand 03.02.2017

Gem. der Raumstrukturkarte liegt Weihmichl im allgemeinen ländlichen Teilraum. Weihmichl und im westlichen Teil des Landkreises Landshut an der Entwicklungsachse (Bundesstraße B 299 Landshut – Ingolstadt).

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

A I LEITBILD

- 1 (Z) Die Region soll zur Sicherung der Lebensbedingungen künftiger Generationen in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig entwickelt werden. In allen Teilräumen der Region sollen möglichst gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen erhalten bzw. geschaffen werden.
- 2 (G) Es ist anzustreben, die Region als eigenständigen, gesunden Lebensraum und leistungsfähigen Wirtschaftsstandort zu sichern und weiter zu entwickeln. Der Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen, vor allem auch im öffentlichen Bereich, kommt in der Region besondere Bedeutung zu.
- 3 (G) Die Sicherung der naturräumlichen Vielfalt und landschaftlichen Attraktivität sowie die Bewahrung des reichen Kulturerbes der Region sind anzustreben.
- 5 (G) Die für die wirtschaftliche Entwicklung notwendige Mobilität und Kommunikation sind umweltschonend und effizient zu gewährleisten.
- 7 (G) Es ist anzustreben, den Wandel in Wirtschaft und Gesellschaft aktiv zu begleiten. In den Teilräumen der Region sind die Förderung der Innovationskraft und Kreativität, der Ausbau standortspezifischer Stärken, die ausgewogene Verteilung von Nutzen und Lasten und die gegenseitige Funktionsergänzung entsprechend den räumlichen Eigenarten und Fähigkeiten unter Beachtung des Kooperationsprinzips anzustreben. Dabei sind von unten getragene, freiwillige Ansätze einer eigenständigen Regionalentwicklung von besonderer Bedeutung.
- 8 (G) Es ist anzustreben, dass die Region und die angrenzenden Räume, insbesondere auch die Verdichtungsräume, bei Projekten und Maßnahmen der nachhaltigen Raumentwicklung verstärkt zusammen arbeiten und sich in ihren Funktionen ergänzen.

A II RAUMSTRUKTUR

- 1 (G) Die bewahrende Erneuerung und Weiterentwicklung der Raumstruktur sind anzustreben. Dabei sind die Bestands- und Qualitätssicherung der bestehenden Siedlungs-, Freiraum- und Infrastruktur von besonderer Bedeutung.
- 2 (G) Die bevorzugte Entwicklung der östlichen, südöstlichen und westlichen Teilräume ist anzustreben. Dabei ist die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur durch Entwicklung des gewerblich-industriellen Bereichs und des Dienstleistungsbereichs, vor allem auch des öffentlichen Sektors, sowie der Anbindung an das Bundesfernstraßennetz von besonderer Bedeutung.
- 4 (G) Es ist anzustreben, den Raum Landshut unter Beachtung der ökologischen Erfordernisse als Wachstumsmotor der Wirtschaft, regionaler Versorgungsschwerpunkt und Standort mit kultureller Ausstrahlung zur Stärkung der gesamten Region zu sichern und weiter zu entwickeln. Für die Entwicklung der gewerblichen und Wohnsiedlungstätigkeit, die infrastrukturelle Entwicklung und die Profilierung des Wirtschaftsstandorts Landshut ist im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum Landshut eine enge Abstimmung zwischen den Gebietskörperschaften, insbesondere durch interkommunale Kooperationen, von besonderer Bedeutung.
- 5 (G) Eine ausgewogene Siedlungsentwicklung von Wohnen und Gewerbe unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen ist von besonderer Bedeutung. Dies ist besonders für die Zentralen Orte und die Gemeinden entlang der Entwicklungsachsen anzustreben.

B V WIRTSCHAFT

- 1 Leitbild, regionale Wirtschaftsstruktur
- 1.1 (G) Im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen ist anzustreben, die Region Landshut als attraktiven, leistungsfähigen und innovativen Wirtschaftsraum zu stärken und zu sichern.
- 1.2 (G) Die dezentrale, regionale Wirtschaftsstruktur mit einer gesunden Mischung aus Großbetrieben und leistungsfähigen, mittelständischen Betrieben sowie einem breiten Branchenspektrum ist für die Wettbewerbsfähigkeit von besonderer Bedeutung.
- 1.5 (G) Eine Erweiterung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebots insgesamt, vor allem aber von qualitativ hochwertigen Arbeitsplätzen, sowie eine Verbreiterung der Branchenstruktur sind in allen Teilräumen der Region anzustreben. Vor allem die im Sog des großen Verdichtungsraumes München und des Mittelbereichs Burghausen liegenden südlichen und südöstlichen Teilräume sind durch Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur zu stärken. Unerwünschte Abwanderungen, insbesondere bei Fachkräften, und unzumutbaren Pendelentfernungen ist entgegen zu wirken.

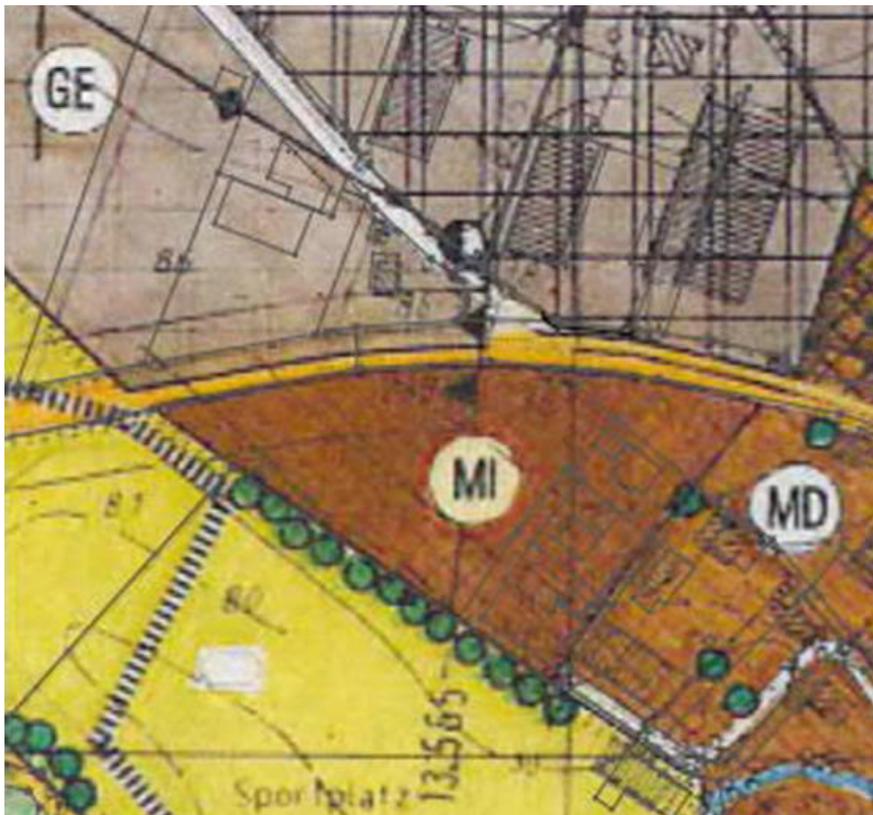
- 1.6 (G) In der gesamten Region ist ein gründerfreundliches Klima anzustreben.
- 2 Sektorale Wirtschaftsstruktur
- 2.4 Sonstige Dienstleistungen, Handel und Logistik
- 2.4.1 (G) Für die notwendige Stärkung unternehmensnaher Dienstleistungen in der Region ist ein funktionsfähiges Netz an zentralen Orten, insbesondere der mittleren und höheren Stufe, von besonderer Bedeutung.
- 2.4.2 (G) Es ist anzustreben, dass die Funktionsfähigkeit der bestehenden, bereits integrierten Geschäftszentren in den zentralen Orten der Region, insbesondere aber im Oberzentrum Landshut, in den Mittelzentren Dingolfing, Landau a. d. Isar, Eggenfelden, Pfarrkirchen und Simbach a. Inn sowie in den Mittelzentren Wirtschaft Vilsbiburg und Mainburg, nicht gefährdet wird.

Berücksichtigung:

Es erfolgt eine Flächenausweisung in angebundener Lage (Anschluss an bestehende Bebauung und Bundesstraße B299) am Westrand von Weismichl zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Es erfolgt im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung zum einen eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Ver- und Entsorgung sowie.

➤ **Flächennutzungs- und Landschaftsplan**



Auszug aus dem derzeit rechtwirksamen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan – ohne Maßstab

Berücksichtigung:

Der zur Bebauung vorgesehene Bereich – westlich der vorhandenen Bebauung (Dorfgebiet) mit Anschluss an die Bundesstraße B 299 – erscheint städtebaulich für eine Nutzung als Gewerbegebiet vertretbar.

Auch aus landschaftsplanerischer Sicht ist der Bereich aufgrund seiner bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung und direkt angrenzend an die Bundesstraße B 299 für eine Bebauung geeignet.

Im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB soll zu vorliegendem B- u. GOP auch der Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan mittels Deckblatt Nr. 4 entsprechend fortgeschrieben werden.

➤ **Naturschutzrecht**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale.

Ebenso sind keine amtlich ausgewiesenen Biotop bzw. nach Art. 23 BayNatSchG / § 30 BNatSchG geschützte Strukturen vorhanden.

Berücksichtigung:

Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (§ 15 BNatSchG).

Grünordnerische Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zu erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden gem. Art. 4 BayNatSchG im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan getroffen.

➤ **Artenschutzrecht**

Aufgrund der gegebenen allseitigen Störfaktoren und Kulissenwirkung mit B 299, Sportplatz und Wohngebiet kann aufgrund bisheriger Erfahrungen davon ausgegangen werden, dass sowohl im Feldgehölz im wie auch auf der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche kein Vorkommen offenlandbrütende Vögel wie Feldlerche, Kiebitz, Wachtel oder Rebhuhn, von Heckenbrütern oder anderen geschützten Tierarten zu erwarten ist.

➤ **Denkmalschutzrecht**

Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich selbst keine bekannten Bodendenkmäler. In der näheren Umgebung sind allerdings Bodendenkmäler bekannt.

Berücksichtigung:

Aufgrund der in der Nähe bekannten Bodendenkmäler ist nicht auszuschließen, dass sich auch im Geltungsbereich weitere bislang unbekannte Denkmäler befinden.

Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich selbst keine bekannten Baudenkmäler oder Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG. Allerdings befinden sich ca. 40 m weiter östlich bekannte Baudenkmäler.

Berücksichtigung:

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

➤ **Überschwemmungsgefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten.

Ein Teil des südwestlichen Planungsgebietes liegt innerhalb eines sog. „wassersensiblen Bereiches“. Hier kann es allgemein durch über die Ufer tretende Gewässer, hohen Wasserabfluss oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Ca. 120 m weiter südlich verläuft die Pfettrach.

Berücksichtigung:

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei „wassersensiblen Bereichen“ nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. Der wassersensible Bereich liegt darstellungsmäßig ungefähr auf der südwestlichen Hälfte des Geltungsbereiches, wobei durch eine leicht erhöhte Bauweise der Gebäude – im Rahmen der auf die Erschließungsstraße bezogenen, zulässigen Wandhöhe – diese potentielle Gefahr reduziert werden kann.

4. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

4.1 Bestandsaufnahme

➤ **Natürliche Gegebenheiten**

Das Untersuchungsgebiet wird dem Naturraum „Unterbayerischem Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten“ (D65), und hier der naturräumlichen Untereinheit „Donau-Isar-Hügelland“ (062-A) zugerechnet.



Ausschnitt aus dem ABSP Landkreis Landshut, Stand Juli 2013

Das Donau-Isar-Hügelland (062-A) umfasst die sanft geschwungenen Hügelketten (400-500 m üNN), die vorwiegend aus den Vollschoffern der Oberen Süßwassermolasse aufgebaut werden und zwischen Isar und nördlicher Landkreisgrenze liegen. Es ist von einem engmaschigen Talnetz durchzogen und wird nach Süden zur Isar, nach Norden von Großer und Kleiner Laaber und dem Bayerbach zur Donau hin entwässert.

Mit 588 qkm (43,7 % der Landkreisfläche) ist die Untereinheit die zweitgrößte im Landkreis. Im Süden bildet die mehr oder weniger steil abfallende Isarleite die Begrenzung zum Unteren Isartal.

Das gesamte Donau-Isar-Hügelland ist aus Sedimenten der tertiären Oberen Süßwassermolasse aufgebaut, die sich aus Kiesen, Sanden und linsenförmig eingeschalteten Lagen von Schluffen, Tonen und Mergeln zusammensetzen. Während der Eiszeit war das Gebiet nicht vergletschert. In dieser Zeit entstand das engmaschige Talnetz, welches die Landschaft in eine Vielzahl von Höhenzügen und Hügeln gliedert.

Typisch für das Tertiärhügelland ist die Talasymmetrie mit steileren süd- und westgerichteten Hängen sowie flacheren ost- und nordgerichteten Hängen. Sie ist bei den isartributären Tälchen besonders stark, bei den zur Donau hin entwässernden Tälern dagegen schwächer ausgebildet. Beim Tal der Pfettrach stellt sich die Asymmetrie entgegengesetzt dar, was auf örtlich abweichende Klimaverhältnisse während der Entstehung der Asymmetrie durch periglaziale Solifluktion in der Würmeiszeit zurückzuführen ist.

Bedingt durch das abwechslungsreiche Relief und die in kurzem Abstand wechselnde Bodengüte ist der Naturraum durch eine relativ kleinräumige Verzahnung von intensiv land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt, wobei die Wälder zu größeren Flächen zusammengeschlossen sind als im Isar-Inn-Hügelland. Eine dem Isar-Inn-Hügelland vergleichbare stärkere Auflösung von Relief- und Nutzungsstruktur weist der höchstgelegene Bereich des Hügellandes im Raum Rottenburg-Hohenthann-Weihmichl-Pfeffenhausen auf (Wasserscheide zwischen Donau und Isar).

Die Siedlungsstruktur des Donau-Isar-Hügellandes ist aufgelockert mit (ehemals) landwirtschaftlich geprägten Märkten, Dörfern und Weilern sowie Rottenburg a. d. Laaber als einziger Kleinstadt. Große unbesiedelte Räume fehlen.

Die intensiv genutzte Kulturlandschaft ist arm an **naturnahen Strukturen und Lebensräumen**. Mit einem Biotopanteil von 1,0 % liegt der nördliche Landkreis ebenso wie der südliche Landkreis weit unter dem bayerischen Durchschnitt und weit unter dem für eine Mindestausstattung mit artenreichen Lebensgemeinschaften erforderlichen Wert. Naturnahe Lebensräume kommen i. d. R. nur noch kleinflächig vor.

Von den großklimatischen und geologischen Ausgangsbedingungen her ist das Gebiet relativ einheitlich. Das **Klima** weist von West nach Ost immer kontinentalere Züge auf. Die mittlere jährliche Niederschlagssumme beträgt ca. 750 mm, die Temperaturmittelwerte liegen im Januar bei -2,2 °C, im Juli bei 17,0 °C, im Jahresmittel zwischen 7,5 und 8 °C.

(ABSP Landkreis Landshut Juli 2003)

Topographie: Das Gelände fällt von Norden nach Süden von ca. 434 m üNN im Bereich der Bundesstraße bis ca. 431 m üNN am südlichen Rand des Planungsgebietes ab.

In der Übersichtsbodenkarte werden die **Böden** des Plangebietes in einem kleinen nordwestlichen Teilbereich fast ausschließlich als Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) angesprochen. Im Nordosten werden die Böden überwiegend als Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) dargestellt. Im südwestlichen Teilbereich (Bereich des wassersensiblen Bereiches) werden die Böden als Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) angesprochen (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.bis.bayern.de>).

Die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes gem. § 12 BBodSchV sind zu beachten, eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion ist zu gewährleisten.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine **Oberflächengewässer**. Gemäß dem „Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ (IÜG) befindet sich das Plangebiet außerhalb von Hochwassergefahren- und Überschwemmungsgebieten. Allerdings teilweise innerhalb eines sog. „wassersensiblen Bereiches“.

Die **Potenziell Natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FIS-NATUR (FIN-Web) der Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.

Bezüglich der **gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten** (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG aus hiesiger Sicht ausgeschlossen werden. (s.a. Punkt 3 „Artenschutzrecht“ des Umweltberichtes)

➤ **Altlasten** in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde auf der Fläche nicht bekannt.

➤ **Immissionsschutz**

Von der Bundesstraße B 299 ausgehende Emissionen sind für die Nutzung als Gewerbegebiet nicht relevant.

Die Verträglichkeit des geplanten Lebensmittelmarktes mit der Umgebung wurde mittels einem schalltechnischen Bericht des Ing.-Büros GeoPlan, Osterhofen geprüft. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Immissionsschutzmaßnahmen ist ein ausreichender Lärmschutz für die Umgebung gegeben. (s.a. Anlage Schalltechnischer Bericht)

➤ **Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen**

Die Ausgangsfläche wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich (Acker) genutzt. Entlang der im Norden verlaufenden Bundesstraße B 299 liegt ein schmaler Streifen Straßenbegleitgrün. Daran schließt nördlich ein bestehendes Gewerbegebiet an. Naturnahe Strukturen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Im Südwesten grenzt direkt ein Gehölzbestand an. Dieser wird aber durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt

4.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne und Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß dem Leitfaden „**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner ergänzten Fassung vom Januar 2003.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der Vereinfachten Vorgehensweise bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für das Vereinfachte Verfahren wäre die Planung von Wohnbauflächen, die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste sowie eine Baugebietsgröße von nur bis zu ca. 0,5 ha Fläche. Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ schon aufgrund eines geplanten Gewerbegebietes nicht angewandt werden. Damit ist nach dem sog. Regelverfahren mit folgenden vier Schritten vorzugehen:

4.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch höherwertiger Bereiche und Schutzgebiete.

Der neu zur Überbauung vorgesehene Hauptteil des Planungsgebietes stellt sich als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) dar. Dieser Bereich ist als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – **Kategorie I** (oberer Wert) einzustufen.

Entlang der Bundesstraße B 299 verläuft ein schmaler Grünstreifen ohne Gehölzbestand als Straßenbegleitgrün. Dieser Bereich ist als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – **Kategorie I** (unterer Wert) einzustufen.

Der Bereich der Bundesstraße B 299 selbst stellt sich als befestigte Verkehrsfläche (Gebiet geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild – Kategorie I, unterer Wert) dar. Gemäß Leitfaden stellt die Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen keinen Eingriff dar.

4.2.2, Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 ist das Planungsgebiet dem **Typ A** - Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad - zuzuordnen. Am Eingriffsort werden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt (vgl. Kapitel 4.4).

4.2.3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Durch die Überlagerung der Bestands-Kategorie I mit Typ A ergibt sich **Feld AI** der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ und somit ein Ausgleichsfaktor zwischen 0,3 und 0,6 für Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt.

Aufgrund der Festsetzung gewisser Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie der beiden unterschiedlichen derzeitigen Nutzungen wird für den vorliegenden Bebauungsplan ein mittlerer Kompensationsfaktor von 0,45 als angemessen betrachtet.

Bestands typ	Bemessungsfläche	Faktor	erforderliche Kompensationsfläche
AI	Gesamtfläche geplantes Gewerbegebiet = 6.783 m ² abzgl. Bereich Bundesstraße B 299 = 1.749 m ²		
	Anzurechnende Eingriffsfläche = 5.034 m ²	0,45	2.265,30 m ²

4.2.4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die baurechtliche Kompensation des ermittelten Kompensationsbedarfs (als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft) von 2.265,30 m² wird durch Abbuchung von der Ökokontofläche Fl. Nr. 2023, Gmkg. Neuhausen b. Landshut der Gemeinde Weihmichl erbracht.

Die auf dieser Ausgleichsfläche vorgesehenen Erstgestaltungs- und Pflegemaßnahmen werden Bestandteil des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes und hiermit festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche ist mit Satzungsbeschluss durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

➤ Bei Durchführung der Planung

Der Bau von Erschließungseinrichtungen wie Kanal, Wasser, Straßen etc. und die Errichtung von Gebäuden bringt vorübergehend Lärm- und Abgasemissionen der entsprechenden Baumaschinen mit sich.

Teile des Grundstücks werden zukünftig bis max. GRZ 0,8 überbaut und somit versiegelt, andere Teile werden im Vergleich zur derzeitigen intensiven Ackernutzung durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickelt.

Verbleibende Beeinträchtigungen werden mit Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes kompensiert.

Durch die Umsetzung des Gewerbegebietes erfolgt eine städtebaulich und versorgungstechnisch vertretbare Weiterentwicklung im Westen von Weihmichl.

➤ **Bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würden die Flächen weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden können. Bei einer Beibehaltung der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung bliebe der ungünstige Stoffeintrag in den Boden, in die angrenzenden Flächen und ins Grundwasser bestehen.

4.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

➤ **Vermeidungsmaßnahmen**

- Anpassung der zukünftigen Gebäudehöhe und des Parkplatzes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen
- Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in Grünflächen
- Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb zukünftiger Baumstandorte
- Versickerung und Vorreinigung von Oberflächenwasser der B 299 im straßenbegleitenden Grünstreifen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Boden durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Pflasterbeläge im Bereich von Stellplätzen)

➤ **Verringerungsmaßnahmen**

- Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen zur Eingrünung mit Gehölzpflanzungen
- Verwendung von standortgerechtem, autochthonem Pflanzgut
- Ausschluss von durchlaufenden Zaun- oder Fundamentsockeln zur Vermeidung von Wanderungsbarrieren für Kleinsäuger.

➤ **Ausgleichsmaßnahmen**

- Ausweisung von geeigneten Ausgleichsflächen.

4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der ausgewählte Standort weist im Vergleich zu anderen Standorten innerhalb der Gemeinde folgende günstige Standortfaktoren auf:

- siedlungsstrukturelle Anbindung an vorhandenes Wohngebiet im Osten und nördlich der Bundesstraße B 299 an vorhandenes Gewerbegebiet
- sehr gute verkehrstechnische Anbindung des Gewerbegebietes durch Lage unmittelbar an der Bundesstraße B 299
- Ver- und Entsorgung können über Anschlüsse an bereits vorhandene Infrastruktur-einrichtungen erfolgen
- Ökologisch unsensibel, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen und z.T. schon versiegelte Ausgangsflächen
- Am gewählten Standort sind zudem keinerlei erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu befürchten. Alternativ wäre die Beibehaltung der versiegelten Fläche als Bundesstraße B 299 mit Straßenbegleitgrün und als landwirtschaftliche Nutzfläche anzuführen.

5. Zusätzliche Angaben

5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Daten zu natürlichen Grundlagen und zur Bestandserhebung wurden folgenden Quellen entnommen:

- Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)
- Umweltatlas Boden Bayern
- Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern (IÜG Bayern)
- Bayern-Atlas
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP des Lkr. Landshut Dezember 2003)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Region Landshut (RP 13)
- Flächennutzungs- mit Landschaftsplan der Gemeinde Weihmichl

Die Analyse und Bewertung des Plangebietes erfolgte verbal-argumentativ. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen sowie zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewandt.

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten im vorliegenden Fall nicht auf.

5.2. Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

Kommunen haben zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten (§ 4c BauGB). Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Art, Umfang und Zeitpunkt des Monitorings bestimmt die Gemeinde selbst; folgende Maßnahmen sind z.B. möglich:

- Überwachung sämtlicher Arbeiten (Planung, technische Bau- und naturnahe Ausgleichsmaßnahmen, Pflege) von qualifiziertem Personal zur Vermeidung unnötiger zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft.
- Überwachung der Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsauflagen und Richtlinien bei allen Bautätigkeiten, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, bei Baumpflanzungen, z. B. Einhaltung einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln sowie Berücksichtigung des Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.
- Überwachung der Umsetzung gesonderter Freiflächen- und/oder Pflanzpläne für alle Grünflächen zur Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen.
- Durchführung gemeinsamer Begehungen und Abnahmen zwischen Gemeinde und Vertretern der Bauaufsichts- und der unteren Naturschutzbehörde nach Fertigstellung der Bau- und Pflanzmaßnahmen zur Erfolgskontrolle der Erstgestaltungsmaßnahmen.

- Überprüfung der Ausgleichsflächen sowie der zur Ein- und Durchgrünung vorgesehenen Baum- und Heckenpflanzungen hinsichtlich ihrer Entwicklung und ihrer Funktion in festzulegenden Abständen. Bei Gehölzausfällen sind gleichartige Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.

5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am westlichen Rand der Gemeinde Weihmichl soll auf ca. 0,67 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche ein Gewerbegebiet für einen Lebensmittelvollsortimenter ausgewiesen werden. Es ist durch die Bundesstraße B 299 und ein bestehendes Gewerbegebiet im Norden, dem bestehenden Wohngebiet im Südosten, weiterer landwirtschaftlicher Nutzfläche im Nordwesten sowie von angrenzender Gehölzpflanzung mit Anschluss an den Sportplatz im Südwesten begrenzt.

Das Gelände fällt von Norden nach Süden von ca. 434 m üNN im Bereich der Bundesstraße bis ca. 431 m üNN am südlichen Rand des Planungsgebietes ab.

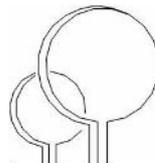
Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen werden im aufgestellten Bebauungs- mit Grünordnungsplan festgesetzt. Verbleibende Beeinträchtigungen werden durch die Höhe des Kompensationsfaktors und damit die Größe und Qualität der naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche(n) kompensiert.

Planung: 13.12.2017



MUSSINANSTRASSE 7
94327 BOGEN

TEL.: (09422) 8538-0
FAX.: (09422) 8538-23



dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt

ELSA-BRÄNDSTRÜM-STR. 3, 94327 BOGEN
FON 09422 – 80 54–50, FAX 80 54–51
info@eska-bogen.de – www.eska-bogen.de