



Gemeinde Wiesenfelden

Bebauungs- und Grünordnungsplan

„Pfarrerfeld“ Deckblatt Nr. 1

Begründung mit Umweltbericht –**ENTWURF**

Übersichts-Lageplan (ohne Maßstab)



Bearbeitungsvermerke:

Bericht Nr. 3533_Begr_BP

Index

a	02.12.2025	sp
b	18.03.2026	vh

Garnhartner Schober Spörl **G+2S**

Landschaftsarchitekten • Stadtplaner • Dipl.-Ing.®
Büro Passau 94032, Heuwinkel 1 • Fon: 0851.49079766
Email: spoerl@gS-landschaftsarchitekten.de

Inhaltsverzeichnis:

1	Erfordernis und Ziele der Planung	3
2	Plangebiet	3
3	Kennzahlen der Planung	4
4	Städtebau, Denkmalpflege	4
5	Erschließung	5
6	Grünordnung	5
7	Umwelt, Natur und Landschaft (Umweltbericht)	6
7.1	Planungsziele und Planinhalt	6
7.2	Ziele des Umweltschutzes	6
7.1	Prüfungsmethoden und Probleme	7
7.2	Beschreibung des Bestands und der Auswirkungen auf die Schutzgüter	8
7.3	Beschreibung weiterer Umweltauswirkungen	14
7.4	Vermeidung / Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	15
7.5	Umweltprognose bei Nichtdurchführung	15
7.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	15
7.7	Monitoring	16
7.8	Zusammenfassung Umweltbericht	16
7.9	Referenzen zum Umweltbericht	16

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Lageplan (ohne Maßstab)	3
--	---

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Matrix Zustandsbewertung + Festlegung Kompensation	8
---	---

1 Erfordernis und Ziele der Planung

Die Gemeinde Wiesenfelden beabsichtigt anstelle eines festgesetzten, aber so bislang nicht realisierbaren Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel nun Wohnen und damit verträgliches Gewerbe zu entwickeln. Dazu soll der rechtskräftige Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

Entsprechend der bisher in der Umgebung festgesetzten Benachbarung von Wohnen und Gewerbe muss letzteres durch geeignete Einschränkungen auf einen mit Wohnen verträglichen Störgrad begrenzt werden.

Kapitel 7 stellt den Umweltbericht im Sinne § 2a BauGB dar.

2 Plangebiet

Das Plangebiet setzt aus dem noch nicht bebauten Flurstück Nr. 1749/13 Gmkg. Wiesenfelden Teilen der bestehenden Erschließungsstraße (Fl.-Nr. 1748 Gmkg. Wiesenfelden) zusammen. Die Gesamtfläche des Änderungsbereiches beträgt circa 0,63 Hektar.

Abbildung 1: Lageplan (ohne Maßstab)



3 Kennzahlen der Planung

Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan	0,630 ha
Gewerbegebiet (eingeschränkt) gesamt	0,380 ha
überbaubare Grundstücksfläche	0,175 ha
Allgemeines Wohngebiet	0,184 ha
überbaubare Grundstücksfläche	0,117 ha
Grünfläche	0,048 ha
Straßenverkehrsfläche	0,066 ha

4 Städtebau, Denkmalpflege

Der westliche Teil wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit Einschränkungen festgesetzt. Dadurch kann einerseits dem Bedarf nach gewerblicher Baufläche im Gemeindegebiet Rechnung getragen werden. Es gibt für Teilflächen davon bereits einen Bauwerber. Andererseits können die Lärmbelastungen aus dem Verkehr auf der Staatsstraße 2148 auf nutzungsverträgliche Weise berücksichtigt werden.

Im Gewerbegebiet werden aufgrund zu erwartender, das Wohnen störender Auswirkungen Tankstellen, Vergnügungsstätten und wesentlich störende Betriebe ausgeschlossen. Letzteres wird mit einem maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegel sowie dem Ausschluss von störendem Nachtbetrieb konkretisiert. Betriebsbezogenes Wohnen wird entsprechend der beabsichtigten und in der Umgebung vorhanden Nutzungsstruktur allgemein als zulässig festgelegt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der Festzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Umgebung festgelegt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen die Bauverbotszone entlang der Staatsstraße. Hierin werden allerdings abweichend von Art. 23 Abs. 1 BayStrWG ab einer Entfernung von 15 Metern Stellplätze als zulässig festgesetzt. Dies unterliegt einer im Zuge des Aufstellungsverfahrens noch zu klärenden Zustimmung der Straßenbaubehörde. Die notwendigen Sichtflächen bleiben freigehalten.

Die gestalterischen Festsetzungen sind an diejenigen im sonstigen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes angepasst.

Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler im näheren Umfeld des Plangebietes bekannt.

5 Erschließung

Die Verkehrserschließung wird im Grundsatz beibehalten und ist bereits bestehend. Das Verbot von Zufahrten im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Staatsstraße sowie im Kurvenbereich der Erschließungsstraßen werden an die beabsichtigte neue Struktur der beiden Baugebiete angepasst.

Die Versorgung mit leitungsgebundener Infrastruktur wird beibehalten.

Für die bestehende Grundwasserentnahme durch die Gemeinde zum Zwecke der Trinkwasserversorgung liegt derzeit keine bestandskräftige wasserrechtliche Erlaubnis vor. Die Entnahme erfolgt seit vielen Jahren im Rahmen der wasserrechtlichen Duldung durch die zuständige Behörde. Die öffentliche Wasserversorgung im Gemeindegebiet ist aktuell gewährleistet; Versorgungsengpässe bestehen derzeit nicht. Unabhängig davon erkennt die Gemeinde an, dass hinsichtlich der langfristigen rechtlichen Absicherung der Wasserversorgung sowie der Festsetzung bzw. Überprüfung von Wasserschutzgebieten weiterer Handlungsbedarf besteht. Entsprechende Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden werden fortgeführt. Die Gemeinde wird gemeinsam mit dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt das weitere Vorgehen abstimmen, mit dem Ziel, die langfristige Versorgungssicherheit sowie die rechtliche Absicherung der Wasserversorgung zu gewährleisten.

Angesichts der Lage direkt angrenzend an ein bestehendes Gewerbegebiet ist von einem ausreichend vorhandenen Löschwasserstrom auszugehen.

Das gesammelte Regenwasser des bestehenden Baugebietes wird mittels Kanalleitungen einem östlich gelegenen Regenrückhaltebecken zugeführt und von dort aus hydraulisch gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet. Dafür liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vor, die auch das Plangebiet als Einzugsgebiet umfasst. Eine Versickerung vor Ort ist nicht vorgesehen.

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Baugrundstücke untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

6 Grünordnung

Das grünordnerische Konzept des rechtskräftigen Bebauungsplans wird mit geringfügigen Anpassungen beibehalten.

7 Umwelt, Natur und Landschaft (Umweltbericht)

7.1 Planungsziele und Planinhalt

7.1.1 Inhalte und Ziele der Planung

Die Gemeinde Wiesenfelden beabsichtigt anstelle eines festgesetzten, aber so bislang nicht realisierbaren Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel nun Wohnen und damit verträgliches Gewerbe zu entwickeln. Dazu soll der rechtskräftige Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

7.1.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes, Flächenbedarf

Das Planungsgebiet (0,63 ha) befindet sich im Nordwesten der Gemeinde Wiesenfelden. Die Bauflächen werden als Gewerbebauflächen sowie Wohnbauflächen festgesetzt. Im Bereich des GES bleibt die GRZ von 0,4 wie bisher erhalten. Im WA wird die GRZ auf 0,35 reduziert.

7.2 Ziele des Umweltschutzes

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere nachfolgende Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung:

1	Gesetzesgrundlage	Ziel	Betroffenheit
2	1.3.1 (G) LEP 2018	Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung.	X
3	1.3.2 (G) LEP 2018	In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.	-
4	3.1 (G) LEP 2018	Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.	X
5	3.1 (G) LEP 2018	Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.	X
6	3.3 (G) LEP 2018	Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.	X
7	3.3 (Z) LEP 2018	Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.	X
8	7.1.1 (G) LEP 2018	Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.	-
9	7.1.6 (G) LEP 2018	Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.	-
10	A.I.1 RP12	Erhaltung der Schönheit und Vielfalt der Landschaft.	-

11	B.I.2.5.1 RP12	Die in der Region vorhandenen ökologisch wertvollen Standorte und Lebensräume für seltene Tiere und Pflanzen sollen erhalten, gepflegt und entwickelt werden.	-
12	B.I.2.5.2 RP12	Der regionale Biotopverbund soll durch örtliche Biotopvernetzungsmaßnahmen ergänzt und verdichtet werden.	X
13	B.II.1.3 RP12	Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.	X
14	§1a(2) BauGB	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden ...	-
15	§1a(3) BauGB	Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des (...) sind in der Abwägung (...) zu berücksichtigen.	X
16	§1a(5) BauGB	Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.	X
17	§202 BauGB	Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.	X
18	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt (Populationen, Biotope).	X
19	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter.	-
20	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert von Natur und Landschaft.	-
21	§39(1) BNatschG	Schutz wildlebender Tiere, Pflanzen, Lebensstätten.	-
22	§44(1) BNatschG	Zugriffsverbot auf besonders / streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.	-
23	§50 BImSchG	Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfallauswirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete (...) vermieden werden.	X
24	§1 BBodSchG	Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. (...)	X
25	Landschaftsplan	Keine spezifischen Vorgaben.	X

X = Ziel wurde in der Planung berücksichtigt; - = Planung nicht von Ziel betroffen

7.1 Prüfungsmethoden und Probleme

Umwelt und ihre Schutzgüter sind hier definiert im Sinne des restriktiven ökosystemaren Umweltbegriffs. Die Analyse des Umweltzustandes erfolgte anhand der für die vorliegende Planungssituation relevanten Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter sowie deren ökosystemaren Beziehungen (Wechselwirkungen der Systemelemente). Bei ihrer Auswahl wurden auch die möglichen Einwirkungen durch die Planung berücksichtigt (planungsbezogene Analyse). Die verbale Beschreibung und Bewertung orientieren sich an den allgemeinen Kriterien Bedeutung, Vorbelastung und Empfindlichkeit des jeweils betroffenen räumlichen Einwirkungsbereiches. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgte die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen auch nach dem in drei ordinalen Stufen, siehe Tabelle 1, Spalte 1).

Tabelle 1: Matrix Zustandsbewertung + Festlegung Kompensation

Schutzgüter nach BauGB	
↓	↓
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Arten und Lebensräume)	Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie zusätzlich Mensch und Kultur- und Sachgüter
↓	↓
Bewertung in drei ordinalen Stufen: gering (1-5 Wertpunkte), mittel (6-10 Wertpunkte), hoch (11-15 Wertpunkte)	Bewertung in drei ordinalen Stufen: gering, mittel, hoch
↓	↓
Berechnung eines flächenbezogenen Ausgleichsbedarfs sowie verbal-argumentative Beurteilung	verbal-argumentative Beurteilung

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erfolgt insbesondere durch Analyse der Veränderungen bei den Wert- und Funktionselementen durch die planungsbedingten Einwirkungen. Maßstab für die verbal-argumentative Bewertung des Grades der Erheblichkeit in drei ordinalen Stufen (nicht erheblich / mäßig erheblich / erheblich) sind 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 bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

7.2 Beschreibung des Bestands und der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Nachfolgend werden zunächst die Zustände der Umweltschutzgüter auch im Hinblick auf den Wirkraum der Wirkfaktoren beschrieben und bewertet und anschließend die Auswirkungen der prognostizierbaren Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt analysiert und unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (siehe dazu Kapitel 7.4) bewertet.

7.2.1 Schutzgut Menschen

Zustand:

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Sondergebiet „Einzelhandel“ festgesetzt. Im Norden grenzt ein Gewerbegebiet an und im Osten ein Wohngebiet an.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
--	--------------------

Baubedingt	-
Anlagebe- dingt	Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch. Der bisher im Sondergebiet festgesetzte Lärmemissionspegel zur Tagzeit wird nur für das Gewerbegebiet übernommen. Der Lärmemissionspegel zur Nachtzeit ist nicht mehr zulässig.
Betriebsbe- dingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Durch die geplanten Vorhaben ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das umweltbezogene Schutzgut Mensch.

Hinweise:

Schutzmaßnahmen vor Verkehrslärm der Staatsstraße sind zur Einhaltung der Orientierungswerte der Anlage zur DIN 18005 aufgrund der Verkehrsstärke und des Abstandes zur Straße nicht erforderlich. Eine abschätzende Berechnung ergab, dass für das Allgemeine Wohngebiet die Werte ab einer Entfernung von 54 Metern, für ein GE ab 12 Metern, eingehalten werden.

Auf eine Duldungspflicht landwirtschaftlicher Immissionen wird hingewiesen.

7.2.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

Zustand:

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Sondergebiet „Einzelhandel“ festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgelegt.

Bewertung des Zustandes:

Sehr geringe Bedeutung

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baube- dingt	-
Anlagebe- dingt	Aufgrund der Nutzungsänderung kommt es im Bereich des geplanten Wohngebiets zu einer geringfügigen Verbesserung. Die GRZ wird von 0,4 auf 0,35 reduziert. Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes kommt es zu keinen Änderungen für das Schutzgut.
Betriebs- bedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Durch die Planung ergeben sich keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.

7.2.3 Schutzgut Fläche (Sparsamer Umgang mit Grund und Boden)

Zustand

Beim Planungsgebiet handelt es sich um ein in einem rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetztes Sondergebiet „Einzelhandel“, welches bisher nicht genutzt wurde.

Bewertung des Zustands

Aufgrund des bestehenden Bebauungsplans hat das Schutzgut eine geringe Bedeutung für das Schutzgut.

Umweltauswirkungen

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	Durch die Planung wird eine bereits beplante Fläche umgenutzt. Die Planung entspricht dem Ziel der Reduzierung des Flächenverbrauchs.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen

Keine erheblichen Beeinträchtigungen.

7.2.4 Schutzgut Boden

Zustand:

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Sondergebiet „Einzelhandel“ festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgelegt.

Bewertung des Zustandes:

Das Plangebiet weist eine geringe Bedeutung für das Schutzgut auf.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Im Zuge eines Baubetriebes ist der Oberboden temporär sach- und normgerecht und damit getrennt zu behandeln und in nutzbarem Zustand zu halten; erhebliche Beeinträchtigungen sind dann, auch durch den Einsatz von Baumaschinen nicht zu erwarten.
Anlagebedingd	Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt bereits eine Versiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen auf bis zum 60% zu. Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes ergibt sich durch die Nutzungsänderung keine Änderung. Im Bereich des geplanten Wohngebietes wird die Grundflächenzahl auf 0,35 reduziert. Es ergibt sich eine Verbesserung für das Schutzgut in diesem Bereich.
Betriebsbedingd	-

Bewertung der Auswirkungen:

Es ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden.

Hinweise:

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

7.2.5 Schutzgut Wasser

Zustand:

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Sondergebiet „Einzelhandel“ festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgelegt. Die Abführung des anfallenden Oberflächenwassers ist geregelt. Ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren wurde durchgeführt. Der wasser-sensible Bereich im Südosten sowie im Bereich des Ziegelweiher liegt mindestens 1-2 Meter tiefer. Eine Überflutungsgefahr für das Plangebiet wird darin nicht gesehen. Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gemäß § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Bewertung des Zustandes:

Geringe Bedeutung für das Schutzgut Wasser

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baube- dingt	-
Anlagebe- dingt	Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt bereits eine Versiegelung auf bis zum 60% zu. Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes ergibt sich durch die Nutzungsänderung keine Änderung. Im Bereich des geplanten Wohngebietes wird die Grundflächenzahl auf 0,35 reduziert. Es ergibt sich keine Änderung für das Schutzgut durch die Anpassung des Bebauungsplans. Die Entwässerung erfolgt weiterhin wie bisher.
Betriebs- bedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Keine erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes.

7.2.6 Schutzgüter Luft und Klima

Zustand:

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben. Es handelt sich weder um ein Kaltluftentstehungsgebiet noch um eine Frischluftschneise.

Bewertung des Zustandes:

Das Plangebiet weist eine geringe Bedeutung für das Schutzgut auf.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	Es ergeben sich keine Änderungen.
Betriebsbe- dingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Keine erheblichen Beeinträchtigungen.

7.2.7 Schutzgut Landschaft

Zustand:

Beim Planungsgebiet handelt es sich um ein im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetztes Sondergebiet „Einzelhandel“. Im Norden grenzt ein Gewerbegebiet, im Osten ein Wohngebiet an den Geltungsbereich.

Zustandsbewertung:

In der Gesamtschau weist das Plangebiet eine geringe Bedeutung für das Schutzgut auf.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baube- dingt	-
Anlagebe- dingt	Durch das Vorhaben werden anstelle des Sondergebietes ein Gewerbegebiet sowie drei Wohnparzellen festgesetzt. Die Eingrünungs- und Durchgründungsmaßnahmen bleiben unverändert. Die zulässige Wandhöhe wird reduziert, sodass sich die Gebäude besser in die Landschaft einbinden.
Betriebs- bedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Keine erhebliche Beeinträchtigung.

7.2.8 Kulturgüter und Sachgüter

Zustand:

Im Planungsgebiet befinden sich keine Bodendenkmale, es sind keine Baudenkmäler in relevanter Nähe.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baube- dingt	-
Anlagebe- dingt	-
Betriebs- bedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Keine erheblichen Beeinträchtigungen.

7.3 Beschreibung weiterer Umweltauswirkungen

7.3.1 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es ist nicht damit zu rechnen, dass während der Bauarbeiten oder des Betriebs des geplanten Vorhabens Abfälle oder Abwässer anfallen welche einer speziellen Entsorgung oder Behandlung unterzogen werden müssten. Des Weiteren ist nicht damit zu rechnen, dass Abfall oder Abwässer über das in der Planung berücksichtigte Maß hinaus anfallen werden.

7.3.2 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Ein Risiko von schweren Unfällen oder Katastrophen im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 7j und Ziffer 2 ee) der Anlage 1 zum BauGB wird aufgrund der Art der zulässigen Nutzungen und Anlagen nicht gesehen.

7.3.3 Klima

Die Nutzung von erneuerbaren Energien ist in der Planung nicht ausgeschlossen (wurde bei den zulässigen Dachformen berücksichtigt), sie sind jedoch nicht zwingend vorgeschrieben. Es sind nur kleinklimatische Auswirkungen auf das Klima zu erwarten, welche aus der Versiegelung der Fläche resultieren. Mit Treibhausgasemissionen ist nicht zu rechnen. Es nicht davon auszugehen, dass sich der Klimawandel direkt auf das geplante Vorhaben auswirkt.

7.3.4 Kumulation

Eine zu untersuchende Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen im Sinne Ziffer 2 ff) der Anlage 1 zum BauGB wird im vorliegenden Planungsfall nicht gesehen.

7.3.5 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die zu Errichtung und dem Betrieb der Vorhaben eingesetzten Techniken und Stoffe im Sinne Ziffer 2 hh) der Anlage 1 zum BauGB werden erwartungsgemäß keine Ziffer 2 hh) der Anlage 1 zum BauGB über die in diesem Kapitel beschriebenen hinausgehenden Auswirkungen hervorrufen.

7.3.6 Wechselwirkungen

Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (Wechselwirkungen zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

7.4 Vermeidung / Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

7.4.1 Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die Planung wurde so entwickelt, dass Beeinträchtigungen der Schutzgüter so weit wie möglich vermieden werden. Folgende Planungsgesichtspunkte und Maßnahmen zur Vermeidung wurden dazu festgelegt:

1. Reduzierung der GRZ auf 0,35 im Bereich des Wohngebietes
2. Beibehalten der GRZ im Gewerbegebiet (0,4)
3. Hecke zur Eingrünung im Süden des Geltungsbereichs
4. Pflanzung von je einem heimischen Laubbaum je 800 m² Baugrundstücksfläche
5. Pflanzung von je einem Laubbaum je 4 offener Stellplätze
6. Beschränkung/ Reduzierung der Höhe baulicher Anlagen zur Vermeidung negativer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

7.4.2 Ausgleich von Beeinträchtigungen

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Es ist daher kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich.

7.5 Umweltprognose bei Nichtdurchführung

Im Falle der Nichtdurchführung könnte das Gebiet weiterhin als Sondergebiet, nicht jedoch als Wohn- und Gewerbegebiet genutzt werden.

7.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind keine Planungsalternativen vorliegend. Die Bebauungsplanerarbeitung erfolgte anhand eines vorliegenden Bauprojektes.

Alternative Standorte wurden im Zuge des parallel ablaufenden Flächennutzungsplandeckblattverfahrens erörtert.

7.7 Monitoring

Derzeit werden keine Monitoring-Maßnahmen für erforderlich gehalten. Monitoring-Maßnahmen werden soweit erforderlich im Zuge der Entwurfsfassung und entsprechen auch der Empfehlungen der Fachstellen im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB ergänzt.

7.8 Zusammenfassung Umweltbericht

Ziel der Planung ist es, die bauleitplanerischen Voraussetzungen zu schaffen, um ein bestehendes Sondergebiet in ein Wohngebiet sowie ein Gewerbegebiet zu ändern. Es ist eine Fläche von 0,63 ha betroffen.

Da es sich um ein bestehendes Sondergebiet handelt, ist der Ausgangszustand gering bis sehr gering.

Da sich nur die Nutzung, jedoch nicht das Maß der Nutzung ändert, entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter. Da es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen kommt, ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

7.9 Referenzen zum Umweltbericht

Ref./ 1: Leitfaden Eingriffsregelung

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. 2021.

Planverfasser

Passau, den

.....

Dieter Spörl (Stadtplaner, Landschaftsarchitekt)

Gemeinde Wiesenfelden

Wiesenfelden, den

.....

Andreas Urban (Erster Bürgermeister)