



Gemeinde Wiesenfelden

Flächennutzungsplan

Änderung durch Deckblatt Nr. 35

Begründung mit Umweltbericht –ENTWURF

Übersichts-Lageplan (ohne Maßstab)



Bearbeitungsvermerke:
Bericht Nr. 3533_Begr_FP
Index

a	02.12.2025	sp
b	18.03.2026	sp

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	3
4	Städtebau, Denkmalpflege	3
5	Erschließung	4
6	Umwelt, Natur und Landschaft (Umweltbericht)	5
6.1	Planungsziele und Planinhalt	5
6.2	Ziele des Umweltschutzes	5
6.1	Prüfungsmethoden und Probleme	6
6.2	Beschreibung des Bestands und der Auswirkungen auf die Schutzgüter	7
6.3	Beschreibung weiterer Umweltauswirkungen	13
6.4	Vermeidung / Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	13
6.5	Umweltprognose bei Nichtdurchführung	14
6.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	14
6.7	Monitoring	14
6.8	Zusammenfassung Umweltbericht	14
6.9	Referenzen zum Umweltbericht	14

1 Erfordernis und Ziele der Planung

Die Gemeinde Wiesenfelden beabsichtigt anstelle eines bislang nicht realisierbaren Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel nun Wohnen und damit verträgliches Gewerbe zu entwickeln. Dazu soll der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

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

Kapitel 6 stellt den Umweltbericht im Sinne § 2a BauGB dar.

2 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich auf dem noch nicht bebauten Flurstück Nr. 1749/13 Gmkg. Wiesenfelden, siehe Übersichtslageplan auf dem Plan. Die Gesamtfläche des Änderungsbereiches beträgt circa 0,6 Hektar.

Belange der Raumordnung und Landesplanung werden durch die Planung nicht berührt.

3 Kennzahlen der Planung

Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan	0,6 ha
Gewerbegebiet (eingeschränkt) gesamt	0,4 ha
Allgemeines Wohngebiet	0,2 ha

4 Städtebau, Denkmalpflege

Der westliche Teil wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit Einschränkungen dargestellt. Der Störgrad wird auf das benachbarte Wohnen nicht wesentlich störende Anlagen und Einrichtungen

zu begrenzen sein. Dadurch kann einerseits dem Bedarf nach gewerblicher Baufläche im Gemeindegebiet Rechnung getragen werden. Andererseits können die Lärmbelastungen aus dem Verkehr auf der Staatsstraße 2148 auf nutzungsverträgliche Weise berücksichtigt werden.

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

5 Erschließung und Versorgung

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 Umwelt, Natur und Landschaft (Umweltbericht)

6.1 Planungsziele und Planinhalt

6.1.1 Inhalte und Ziele der Planung

Die Gemeinde Wiesenfelden beabsichtigt anstelle eines bislang nicht realisierbaren Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel nun Wohnen und damit verträgliches Gewerbe zu entwickeln. Dazu soll der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan geändert werden.

6.1.2 Darstellung, Standorte

Das Planungsgebiet befindet sich Nordwesten der Gemeinde Wiesenfelden. Anstelle eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandel wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet sowie ein Wohngebiet dargestellt.

6.2 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

6.1 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: Matrix Zustandsbewertung + Festlegung Kompensation, 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).

6.2 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 6.4) bewertet.

6.2.1 Schutzgut Menschen

Zustand:

Im genehmigten Flächennutzungsplan ist ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel dargestellt. Im Norden grenzt ein Gewerbegebiet und im Osten ein Wohngebiet an.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	Durch die Änderung der Darstellung ergeben sich keine Änderungen für das Schutzgut Mensch.

Betriebsbe- dingt	-
----------------------	---

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Durch Änderung ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das umweltbezogene Schutzgut Menschen.

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.

6.2.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

Zustand:

Im genehmigten Flächennutzungsplan ist ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel festgesetzt. Im Süden ist eine Eingrünung dargestellt.

Bewertung des Zustandes:

Das Plangebiet weist eine geringe Bedeutung für das Schutzgut auf.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baube- dingt	-
Anlagebe- dingt	Aufgrund der Änderung der Darstellung von Sondergebiet zu Gewerbegebiet und Wohngebiet ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes. Die Eingrünung im Süden der Fläche ist weiterhin dargestellt.
Betriebs- bedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

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

6.2.3 Schutzgut Fläche (Sparsamer Umgang mit Grund und Boden)

Zustand

Beim Planungsgebiet handelt es sich um ein im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ dargestelltes Gebiet, welches bisher nicht genutzt wurde.

Bewertung des Zustands

Aufgrund der bestehenden Darstellung 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.

6.2.4 Schutzgut Boden

Zustand:

Beim Planungsgebiet handelt es sich um ein im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ dargestelltes Gebiet, welches bisher nicht genutzt wurde.

Bewertung des Zustandes:

Das Plangebiet weist eine insgesamt 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.
Anlagebedingt	Das dargestellte Sondergebiet, sowie der entsprechende Bebauungsplan, lassen bereits eine Versiegelung des Bodens zu. Durch die Nutzungsänderung ergibt sich keine Änderung.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Es ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden.

6.2.5 Schutzgut Wasser

Zustand:

Das Planungsgebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel dargestellt. Die Abführung des anfallenden Oberflächenwassers ist geregelt. Ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren wurde durchgeführt. Der wassersensible 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:

Aufgrund des vorliegenden Zustandes hat das Plangebiet eine geringe Bedeutung für das Schutzgut.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	Das dargestellte Sondergebiet, sowie der entsprechende Bebauungsplan, lassen bereits eine Versiegelung des Bodens zu. Ein natürlicher Wasserhaushalt ist nicht gegeben. Durch die Nutzungsänderung ergibt sich keine Änderung.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Keine erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes.

6.2.6 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.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Nicht erheblich beeinträchtigend.

6.2.7 Schutzgut Landschaft

Zustand:

Beim Planungsgebiet handelt es sich um ein im genehmigten Flächennutzungsplan dargestelltes Sondergebiet großflächiger 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 ein Wohngebiet dargestellt. Die Eingrünungs- und Durchgründungsmaßnahmen werden wie bisher dargestellt, um das Gebiet besser in die Landschaft einzubinden.
Betriebs- bedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Keine erhebliche Beeinträchtigung.

6.2.8 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.

6.3 Beschreibung weiterer Umweltauswirkungen

6.3.1 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.

6.3.2 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.

6.3.3 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.

6.3.4 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 Umweltsrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen im Sinne Ziffer 2 ff) der Anlage 1 zum BauGB wird im vorliegenden Planungsfall nicht gesehen.

6.3.5 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.

6.3.6 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).

6.4 Vermeidung / Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

6.4.1 Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die Planung wurde so entwickelt, dass Beeinträchtigungen der Schutzgüter so weit wie möglich vermieden werden. Die Eingrünungsmaßnahmen sind wie bisher dargestellt. Im Rahmen des parallel zu änderndem Bebauungsplan sind weitere Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen.

6.4.2 Ausgleich von Beeinträchtigungen

Durch die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Es ist daher kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich.

6.5 Umweltprognose bei Nichtdurchführung

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

6.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Gebiet wurde bisher als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel dargestellt. Die Nutzung wurde in den letzten 5 Jahren nicht aufgenommen. Die angrenzenden gewerblichen und wohnbaulichen Flächen haben größeren Anklang gefunden. Ein Großteil der Flächen sind bereits bebaut. Die Gemeinde hat sich daher entschieden, die Nutzung entsprechend der angrenzenden Flächen von Sondergebiet zu Gewerbegebiet und Wohngebiet zu ändern.

6.7 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.

6.8 Zusammenfassung Umweltbericht

Ziel der Planung ist es, die bauleitplanerischen Voraussetzungen zu schaffen, um ein bestehendes Sondergebiet in ein Wohngebiet sowie ein Gewerbegebiet zu ändern.

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

Es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter. Da es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen kommt, ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

6.9 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)