

UMWELTBERICHT

ALS TEIL DER BEGRÜNDUNG

ZUR 11. ÄNDERUNG DES GEMEINSAMEN
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES FÜR DEN RAUM
WASSERBURG A. INN

GEMEINDE EISELFING



landschaftsarchitektur
niederlöhner

Harald Niederlöhner
Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. FH
Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn

Bearbeitung:

Johanna Richter

Tel.: +49 (0)8071 – 72 66 860
Fax: +49 (0)8071 – 72 66 861
E-mail: mail@la-niederloehner.de
www.la-niederloehner.de

INHALT

1	Einleitung	3
1.1	Hafenham - Kurzdarstellung und Ziele des Bauleitplans, Lage, Art und Umfang	3
1.2	Spielberg - Kurzdarstellung und Ziele des Bauleitplans, Lage, Art und Umfang	4
1.3	Zugrundeliegende wesentliche Gesetze und Vorgaben	5
2	Darstellung der Schutzgüter, Vermeidung, Minderung und Ausgleich	6
2.1	Hafenham	6
2.2	Spielberg	13
3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / andere Planungsmöglichkeiten	19
3.1	Hafenham	19
3.2	Spielberg	19
4	Kenntnislücken / Schwierigkeiten	20
5	Allgemein verständliche Zusammenfassung	20

1 Einleitung

1.1 Hafenham - Kurzdarstellung und Ziele des Bauleitplans, Lage, Art und Umfang

Die Gemeinde Eiselfing plant im Rahmen der Aufstellung mehrerer Bebauungspläne zwischen Eiselfing-West und Hafenham die Neuausweisung eines großen Gewerbegebiets.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Ortschaft Eiselfing und hat eine Größe von etwa 15 Hektar. Der Geltungsbereich der 11. Flächennutzungsplanänderung im Gebiet der Gemeinde Eiselfing beinhaltet die Bebauungspläne „Hafenham“ und „Hafenham-Nord“ sowie weitere östlich angrenzende Flächen. Insgesamt umfasst die Flächennutzungsplanänderung im Bereich Hafenham etwa 10 ha Gewerbe, 2 ha Mischgebietsflächen und etwa 3 ha Eingrünung und Sportplatz.

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs besteht bereits das „Gewerbegebiet Hafenham“. Dieses soll nach Norden und Süden erweitert werden. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Als Zwischennutzung soll auf der nördlichen Fläche ein Kiesabbau betrieben werden.

Der östliche Teil des Geltungsbereichs der Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die südlich und nördlich des bestehenden Gewerbes Eiselfing-West liegenden Flächen. Auch diese werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Verkehrswege.

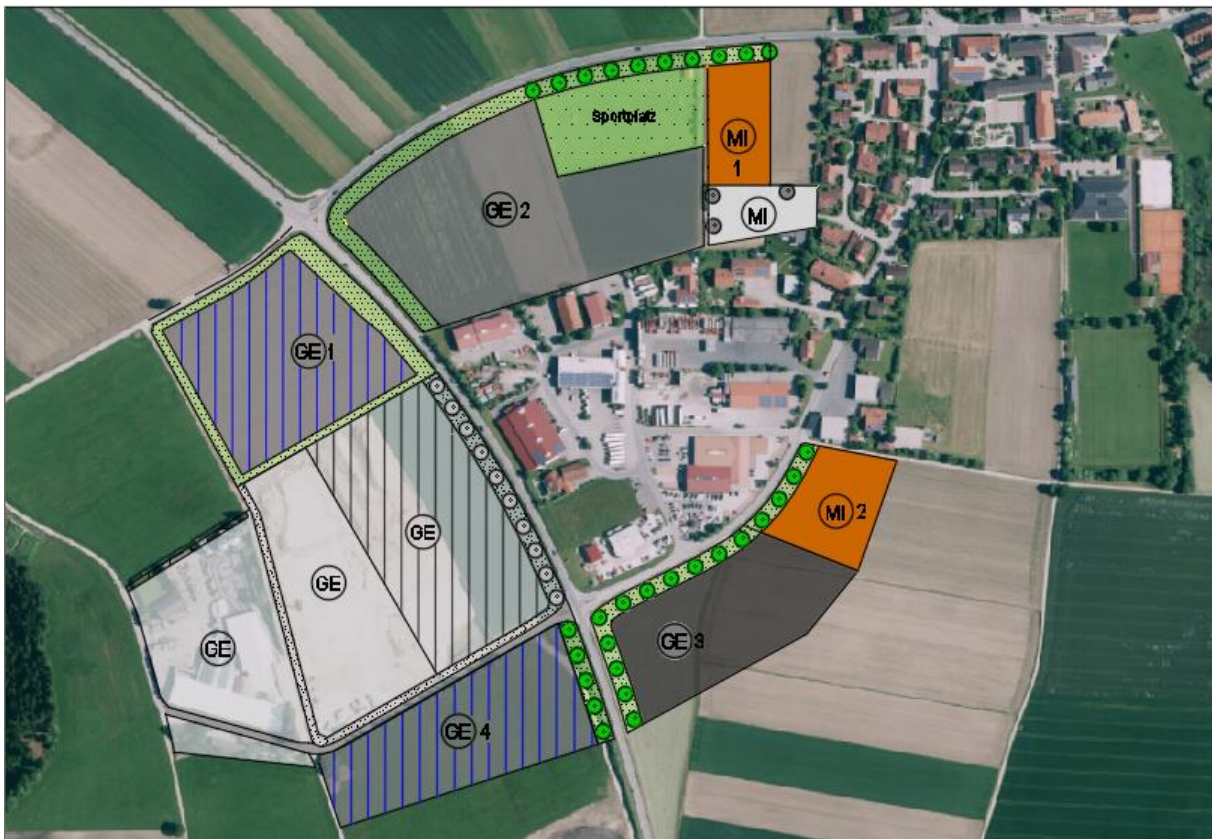


Abb. 1 Geltungsbereich mit Flurkarte und Luftbild (unmaßstäblich, aus Fis Natur)

1.2 Spielberg - Kurzdarstellung und Ziele des Bauleitplans, Lage, Art und Umfang

Aufgrund geänderter Nutzungsanforderungen möchte die Gemeinde Eiselfing das Gebiet bei Spielberg als Baugebiet ausweisen. Bestehendes Firmengelände wird rückgebaut um Platz für Wohnbebauung zu schaffen. Die landwirtschaftlichen Gehöfte bleiben erhalten und werden bei Bedarf ausgebaut. Der Umfang des Bebauungsplans mit etwa 7,5 ha entspricht in etwa der Ausdehnung der derzeitigen Bebauung.



Abb. 2 Geltungsbereich mit Flurkarte und Luftbild (unmaßstäblich, aus Fis Natur)

1.3 Zugrundeliegende wesentliche Gesetze und Vorgaben

Im Umweltbericht zu Flächennutzungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege zu behandeln. Insbesondere sind die Schutzgüter Arten, Boden, Wasser, Luft und Klima und deren Wechselwirkungen zu betrachten. Aber auch Auswirkungen auf den Menschen, übergeordnete Schutzziele, Kulturgüter, Nutzung erneuerbarer Energien und andere Schutzziele sind zu betrachten und zu bewerten.

Das Prinzip der Vermeidung von voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit steht an erster Stelle. Nicht vermeidbare Eingriffe sind darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Als Teil der Begründung bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist eine Umweltprüfung durchzuführen, gemäß §§ 1a BauGB, 2 (4) BauGB, 1 (6) 7 BauGB. Dabei sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Bei der Erstellung ist die Anlage 1 zum BauGB zu verwenden.

Grundlagen, die für diesen Umweltbericht herangezogen wurden sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- der Leitfaden "Der Umweltbericht in der Praxis", der Obersten Baubehörde, 2005
- Ergänzungen zum o. g. Leitfaden aus dem Jahr 2006
- Regionalplan Südostoberbayern (online verfügbar unter <http://risby.bayern.de>)
- Gemeinsamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan für den Raum Wasserburg a. Inn einschließlich der 10. Änderung
- Biotopkartierung Bayern (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 2017)
- Luftbilder

2 Darstellung der Schutzgüter, Vermeidung, Minderung und Ausgleich

2.1 Hafenham

Im westlichen Ortsrandbereich von Eiselfing wird ein Gewerbegebiet erweitert und neu ausgewiesen.

2.1.1 Schutzgut Arten – Pflanzen

Derzeitiger Zustand

Auf der Fläche findet bis heute intensive landwirtschaftliche Nutzung statt oder es wird bereits als Gewerbefläche genutzt.

Betroffene Umweltmerkmale und voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen

Durch die jahrelange intensive Nutzung sind keine wertvollen Pflanzenarten vorhanden. Ebenso sind kaum randliche Ruderalfluren oder Feldraine vorhanden, da die Flächen intensiv bewirtschaftet werden. Es kommen nur wenige Gehölze im Geltungsbereich vor.

Durch die Bebauung sind keine gesetzlich geschützten Biotop betroffen.

Das nächste Schutzgebiet, das FFH-Gebiet „Murn, Murner Filz und Eiselfinger Seen“ liegt außerhalb des Wirkbereichs der geplanten Flächennutzungsplanänderung.

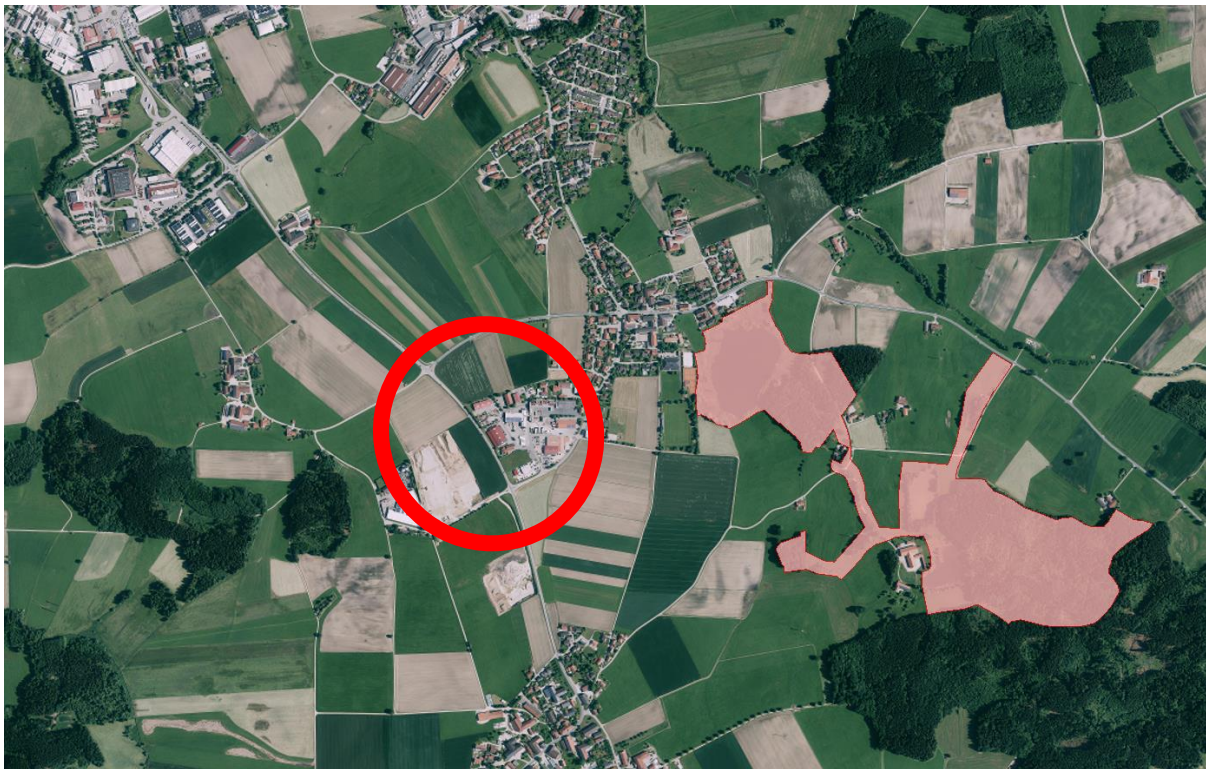


Abb. 3: FFH-Gebiet „Murn, Murner Filz und Eiselfinger See (blass rot) im räumlichen Verhältnis zum geplanten Gewerbegebiet (rot umkreist)

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Bestandsgehölze im Geltungsbereich sind bei den Baumaßnahmen zu schützen. Die Neubaufläche soll mit heimischen Gehölzen gut ein- und durchgrünt werden. Dabei ist die Anlage von Hecken für Artenschutzbelange besonders zu fördern. Zu verwenden sind einheimische, standortgerechte Gehölze autochthoner Herkunft mit einem hohen ökologischen Wert.

2.1.2 Schutzgut Arten - Tiere

Derzeitiger Zustand

Die landwirtschaftlichen Flächen zwischen Eiselfing und Hafenheim dienen dem Bodenbrüter Kiebitz als Brut- und Nahrungsflächen. Das gesamte Gebiet ist der Gebietskulisse der Kiebitzbrutflächen zuzuordnen.

Es werden daher durch die Bebauung landwirtschaftlicher Flächen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) und der nicht gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die gem. nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, einschlägig.

Betroffene Umweltmerkmale

Eingriffe für das Schutzgut bestehen in:

- Verlust von Lebensraum durch Überbauung von Brut- und Nahrungsflächen
- Einschränkung des Lebensraums für Bodenbrüter angrenzender Bereiche durch Kulissenwirkung
- Tötungsrisiko durch die Baumaßnahmen

Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen

Verlust von Lebensraum des Bodenbrüters Kiebitz

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Zur Vermeidung des Eintritts von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) und der nicht gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die gem. nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, werden im Zuge der Aufstellung der Bebauungspläne Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

Diese beinhalten unter anderem die Pflanzung niedriger Gehölze im Randbereich des Geltungsbereichs, angrenzend an Kiebitz-Brutflächen. Durch eine Durchgrünung der Flächen ist Lebensraum für Tiere zu schaffen. Dies wirkt sich auch vorteilhaft auf andere Schutzgüter aus. Im Rahmen der FNP-Änderung werden potentielle Ersatzlebensräume für den Bodenbrüter Kiebitz im Gemeindegebiet Eiselfing aufgezeigt. Diese sind auf einer Übersichtskarte dargestellt, welche Bestandteil der FNP-Änderung ist. Die Flächenverfügbarkeit wird auf FNP –

Ebene nicht geprüft.

In den Bebauungsplänen sind Maßnahmen als Ausgleich festzusetzen, die die Brutflächen des Kiebitzes in unmittelbarer Umgebung sichern.

2.1.3 Schutzgut Mensch – Wohnen und Arbeiten

Derzeitiger Zustand

Das Untersuchungsgebiet liegt am Ortsrand von Eiselfing und ist von Verkehrswegen eingerahmt. Im Osten grenzt Wohnbebauung an. Die im Westen, Norden und Süden angrenzenden Flächen sind landwirtschaftlich oder gewerblich genutzt.

Betroffene Umweltmerkmale

- Immissionen: Durch die Staatsstraße St 2092 sind bereits Lärmimmissionen vorhanden. Die Neubebauung würde zudem eine Verkehrssteigerung mit Zunahme von Lärm- und Abgasimmissionen sowie vermehrte Schallemissionen der Betriebe selbst mit sich bringen.

Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen

Nicht ersichtlich.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Eine Steigerung des Verkehrsaufkommens wird durch die Neubebauung in geringem Maße vorhanden sein. Evtl. auftretende schalltechnische Konflikte können durch entsprechende Auflagen oder Maßnahmen zum Schallschutz kompensiert werden.

Durch Bepflanzung der Randbereiche und eine ausreichende Durchgrünung ist eine Steigerung der Wohnqualität zu erreichen.

2.1.4 Schutzgut Mensch – Erlebnis- und Erholungswert

Derzeitiger Zustand

Die Fläche wird im Randbereich (Sportplatz) zur Erholung genutzt. Dieser bleibt im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans bestehen. Es führt kein Radweg zu den Erholungsstätten, sodass Fußgänger und Radfahrer auf die Staats- und Verbindungsstraßen ausweichen müssen. Die Erholungsnutzung im Bereich Hafendam ist daher bereits eingeschränkt.

Betroffene Umweltmerkmale und voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen

Eine Einschränkung der Erholungsnutzung ist nicht absehbar.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Nicht erforderlich für dieses Schutzgut.

2.1.5 Schutzgut Boden

Derzeitiger Zustand

Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, karbonatisch, zentralalpin geprägt) (Quelle: Umweltatlas Bayern 2018)

Beide vorhandene Bodenarten haben eine mittlere nutzbare Feldkapazität. D.h. in Folge ein mittleres Retentionsvermögen für Niederschläge. Sie leisten einen Beitrag zur Abflussminimierung.

Betroffene Umweltmerkmale

Durch die Bebauung wird der Lebensraum Boden beeinträchtigt. Ebenso die Filter-, Speicher-Puffer- und Transformationsfunktion.

Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen

- Verlust des Lebensraums Boden und der Filter-, Speicher-, Puffer- und Transformationsfunktion auf den überbauten Flächen
- Verlust von gewachsenem Boden
- geringfügige Erhöhung von Schadstoffeinträgen (z.B. Salz) durch zusätzlichen Verkehr

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen.

Versiegelung ist zu vermeiden oder zumindest zu minimieren. Dies geschieht durch

- Nutzung bestehender Erschließungsstraßen
- Wege und Stellplätze sind wo möglich in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.
- Durch Bepflanzung der Randbereiche und mittels Durchgrünung mit Bäumen der ersten oder zweiten Wuchsklasse ist Verdunstung zu erreichen.

2.1.6 Schutzgut Wasser

Derzeitiger Zustand

Im Geltungsbereich kommen keine Oberflächengewässer vor. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Die vorherrschenden Böden, Moränen- und Seeablagerungen, können als „Lockergesteins-Grundwassergeringleiter mit mäßiger bis geringer Durchlässigkeit klassifiziert werden. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei rund 250-300 mm/Jahr (Quelle Umweltatlas Geologie).

Betroffene Umweltmerkmale

- Grundwasserneubildung
- Abfluss von Oberflächenwasser
- Rückhalt von Niederschlagswasser

Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen

Durch die geplante Bebauung wird die Grundwasserneubildung verringert. Der Abfluss von Oberflächenwasser wird verstärkt, der Rückhalt von Niederschlagswasser verringert sich.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Niederschlagswasser ist vor Ort großflächig über eine ausreichend stark dimensionierte belebte Oberbodenschicht oberflächlich zu versickern, oder, wo möglich, in Rückhalte- bzw. Versickerungsanlagen wie Rigolen einzuleiten um das Wasser zurück zu halten bzw. zu versickern.

Straßen und Stellplätze sind wo möglich versickerungsfähig zu erstellen, dadurch wird Wasser im Boden gespeichert, der Abfluss verringert.

Dachbegrünung sollte empfohlen oder gar gefördert werden.

Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen mit max. Neigung 1:1,5 zu erstellen

2.1.7 Schutzgut Klima und Luft

Derzeitiger Zustand

Durch die landwirtschaftliche Nutzung sind kaum Gebiete mit Kaltluftproduktion oder –schneiseben vorhanden.

Die Windgeschwindigkeiten werden nicht verringert.

Betroffene Umweltmerkmale

- Kaltluftproduktion
- Verdunstung
- Windgeschwindigkeit

Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen

- Emissionen durch Baufahrzeuge

- Staub- und Lärmemissionen durch vermehrten Verkehr
- Kleinräumige Veränderung des Mikroklimas durch Versiegelung

Die Gebäude mit ihren Dachflächen heizen sich auf. Baukörper und Belagsflächen tragen durch Wärmeaufnahme und -speicherung zur vermehrten Warmluftentstehung im Siedlungsbereich bei.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Pflanzungen entlang der Verkehrswege verringern starke Windgeschwindigkeiten und minimieren die Aufheizung des Bodens.

Kleinräumig strukturierte Grünflächen und Gehölzpflanzungen im Baugebiet schaffen kleinklimatische Aufwertungen, extremer Aufheizung wird entgegengewirkt.

Eine Begrünung der Dächer oder der Fassaden kann die Aufheizung der Dachflächen abmildern, wodurch kleinräumige Temperatur-Unterschiede vermieden werden.

Die Durchgrünung der Gewerbeflächen übernimmt eine kleinklimatisch ausgleichende Funktion.

2.1.8 Schutzgut Landschaftsbild

Derzeitiger Zustand

Der Geltungsbereich ist derzeit durch den Ortsrandbereich mit landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Gewerbe haben sich in den letzten Jahren ebenfalls im Ortsrandbereich angesiedelt und dominieren neben der Landwirtschaft das Landschaftsbild im Geltungsbereich.

Aufgrund der geringen Neigung der Fläche ist der Untersuchungsraum von allen Himmelsrichtungen gut einsehbar.

Umweltmerkmale die betroffen sind

- Ortsbild
- Landschaftsbild

Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen

Mit der Durchführung der Bebauung ändert sich die Landschaft.

Die Gebäude dominieren in diesem Bereich das Landschaftsbild. Eine dörfliche Randstruktur ist nicht mehr vorhanden.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Die Gewerbeflächen sind besonders im Norden und Süden durch Gehölzpflanzung deutlich einzugrünen. Ebenfalls hat eine gute Durchgrünung der öffentlichen und privaten Grünflächen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu erfolgen. Lärmschutzmaßnahmen sind möglichst unauffällig in das Landschaftsbild zu integrieren.

2.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Derzeitiger Zustand

Es sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Betroffene Umweltmerkmale

Das Schutzgut ist nicht betroffen.

Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen

Nicht betroffen

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Nicht erforderlich

2.2 Spielberg

Das bestehende Gewerbe in Spielberg wird zurückgebaut. Anstelle dessen und auf weiteren freien Flächen wird Wohnbebauung errichtet.

2.2.1 Schutzgut Arten – Pflanzen

Derzeitiger Zustand

Durch den Bestand an genutzten und ungenutzten Grünstrukturen um die Wohngebäude hat sich eine vielfältige Lebensraumstruktur mit teils altem Gehölzbestand entwickelt.

Es ist kein Schutzgebiet von dem Vorhaben betroffen.

Betroffene Umweltmerkmale und voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen

Durch die jahrelange intensive Nutzung als Privatgarten sind keine wertvollen Pflanzenarten vorhanden. Bestehende Gehölze weisen jedoch teils ein erhebliche Alter auf.

Unterschiedliche Nutzungen und Lebensraumtypen wie Privatgärten, Ruderalflur und Lagerflächen bieten Lebensraum für unterschiedliche Pflanzenarten.

Durch die Bebauung sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder Schutzgebiete betroffen.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Bestandsgehölze im Geltungsbereich sind bei den Baumaßnahmen zu schützen. Die Neubaufläche soll mit heimischen Gehölzen gut ein- und durchgrünt werden. Dabei ist die Anlage von Hecken besonders zu fördern. Verwendet werden einheimische, standortgerechte Gehölze autochthoner Herkunft mit einem hohen ökologischen Wert.

2.2.2 Schutzgut Arten - Tiere

Derzeitiger Zustand

Durch die vielfältigen Lebensräume im Untersuchungsgebiet bieten sich Brut- und Nahrungsflächen für eine Vielzahl von Tieren, die auf Gehölze und Ruderalfluren angewiesen sind. Die Artenschutzkartierung zeigt ein Vorkommen von Fledermäusen etwa 300 m vom Plangebiet Spielberg auf. Aufgrund der alten Bauernhäuser und des Baumbestands muss von einem potentiellen Vorkommen von Fledermäusen ausgegangen werden. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die Bebauung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) und der nicht gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die gem. nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, einschlägig werden.

Betroffene Umweltmerkmale

Eingriffe für das Schutzgut bestehen in:

- Verlust von Lebensraum durch Überbauung von Brut- und Nahrungsflächen
- Tötungsrisiko durch die Baumaßnahmen

Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen

Verlust von Lebensraum

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Zur Vermeidung des Eintritts von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) und der nicht gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die gem. nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, werden im Zuge der Aufstellung der Bebauungspläne Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für Artenschutzbelange festgesetzt.

Durch eine Durchgrünung der Flächen insbesondere durch Hecken ist Lebensraum für Tiere zu schaffen. Dies wirkt sich auch vorteilhaft auf andere Schutzgüter aus.

2.1.3 Schutzgut Mensch – Wohnen und Arbeiten

Derzeitiger Zustand

Spielberg ist geprägt durch den ländlichen Charakter. Im Westen verläuft die Staatsstraße St 2359. Die Umgebung wird von landwirtschaftlichen Flächen dominiert.

Betroffene Umweltmerkmale

- Immissionen: Durch die Staatsstraße St 2359 sind bereits Lärmimmissionen vorhanden. Die Neubebauung würde zudem eine Verkehrssteigerung mit Zunahme von Lärm- und Abgasimmissionen sowie vermehrte Schallemissionen der Anwohner selbst mit sich bringen.

Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen

Nicht ersichtlich.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Eine Steigerung des Verkehrsaufkommens wird durch die Neubebauung in geringem Maße vorhanden sein. Bestehende Schallquellen durch das Gewerbe werden durch den Rückbau verlagert. Evtl. auftretende schalltechnische Konflikte können durch entsprechende Auflagen oder Maßnahmen zum Schallschutz kompensiert werden.

Durch Bepflanzung der Randbereiche und eine ausreichende Durchgrünung ist eine Steigerung der Wohnqualität zu erreichen.

2.1.4 Schutzgut Mensch – Erlebnis- und Erholungswert

Derzeitiger Zustand

Die Fläche wird im Randbereich durch Wege in angrenzende Waldflächen zur Erholung genutzt.

Betroffene Umweltmerkmale und voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen

Eine Einschränkung der Erholungsnutzung ist nicht absehbar.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Nicht erforderlich für dieses Schutzgut.

2.1.5 Schutzgut Boden

Derzeitiger Zustand

Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, karbonatisch, zentralalpin geprägt) (Quelle: Umweltatlas Bayern 2018)

Beide vorhandene Bodenarten haben eine mittlere nutzbare Feldkapazität. D.h. in Folge ein mittleres Retentionsvermögen für Niederschläge. Sie leisten einen Beitrag zur Abflussminimierung.

Betroffene Umweltmerkmale

Durch die Bebauung wird der Lebensraum Boden beeinträchtigt. Ebenso die Filter-, Speicher-, Puffer- und Transformationsfunktion.

Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen

- Verlust des Lebensraums Boden und der Filter-, Speicher-, Puffer- und Transformationsfunktion auf den überbauten Flächen
- Verlust von gewachsenem Boden
- geringfügige Erhöhung von Schadstoffeinträgen (z.B. Salz) durch zusätzlichen Verkehr

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen.

Versiegelung ist zu vermeiden oder zumindest zu minimieren. Dies geschieht durch

- Entsiegelung der Gewerbeflächen
- Nutzung bestehender Erschließungsstraßen
- Wege und Stellplätze sind wo möglich in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.
- Durch Bepflanzung der Randbereiche und mittels Durchgrünung mit Bäumen der ersten oder zweiten Wuchsklasse ist Verdunstung zu erreichen.

2.1.6 Schutzgut Wasser

Derzeitiger Zustand

Im Geltungsbereich kommt nur ein kleiner Gänseweiher vor. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Die vorherrschenden Böden, Moränen- und Seeablagerungen, können als „Lockergesteins-Grundwassergeringleiter mit mäßiger bis geringer Durchlässigkeit klassifiziert werden. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei rund 250-300 mm/Jahr (Quelle Umweltatlas Geologie).

Betroffene Umweltmerkmale

- Grundwasserneubildung
- Abfluss von Oberflächenwasser
- Rückhalt von Niederschlagswasser

Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen

Durch die geplante Bebauung wird ein Gewässer entfernt. Die Grundwasserneubildungsrate verringert sich durch die Versiegelung. Der Abfluss von Oberflächenwasser wird verstärkt, der Rückhalt von Niederschlagswasser verringert sich.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Niederschlagswasser ist vor Ort großflächig über eine ausreichend stark dimensionierte belebte Oberbodenschicht oberflächlich zu versickern, oder, wo möglich, in Rückhalte- bzw. Versickerungsanlagen wie Rigolen einzuleiten um das Wasser zurück zu halten bzw. zu versickern.

Straßen und Stellplätze sind wo möglich versickerungsfähig zu erstellen, dadurch wird Wasser im Boden gespeichert, der Abfluss verringert.

Dachbegrünung sollte empfohlen oder gar gefördert werden.

Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen mit max. Neigung 1:1,5 zu erstellen

2.1.7 Schutzgut Klima und Luft

Derzeitiger Zustand

Durch die landwirtschaftliche Nutzung sind kaum Gebiete mit Kaltluftproduktion oder – schneisen vorhanden.

Die Windgeschwindigkeiten werden nicht verringert.

Betroffene Umweltmerkmale

- Kaltluftproduktion
- Verdunstung
- Windgeschwindigkeit

Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen

- Emissionen durch Baufahrzeuge
- Staub- und Lärmemissionen durch vermehrten Verkehr
- Kleinräumige Veränderung des Mikroklimas durch Versiegelung

Die Gebäude mit ihren Dachflächen heizen sich auf. Baukörper und Belagsflächen tragen durch Wärmeaufnahme und -speicherung zur vermehrten Warmluftentstehung im Siedlungsbereich bei.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Pflanzungen entlang der Verkehrswege verringern starke Windgeschwindigkeiten und minimieren die Aufheizung des Bodens.

Kleinräumig strukturierte Grünflächen und Gehölzpflanzungen im Baugebiet schaffen kleinklimatische Aufwertungen, extremer Aufheizung wird entgegengewirkt.

Eine Begrünung der Dächer oder der Fassaden kann die Aufheizung der Dachflächen abmildern, wodurch kleinräumige Temperatur-Unterschiede vermieden werden.

Die Durchgrünung der Gewerbeflächen übernimmt eine kleinklimatisch ausgleichende Funktion.

2.1.8 Schutzgut Landschaftsbild

Derzeitiger Zustand

Der Geltungsbereich ist derzeit durch den Ortsrandbereich mit landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Gewerbe haben sich in den letzten Jahren ebenfalls im Ortsrandbereich angesiedelt und dominieren neben der Landwirtschaft das Landschaftsbild im Geltungsbereich.

Aufgrund der Lage auf einem Moränenhügel ist der Untersuchungsraum von allen Himmelsrichtungen gut einsehbar.

Umweltmerkmale die betroffen sind

- Ortsbild
- Landschaftsbild

Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen

Mit der Durchführung der Bebauung ändert sich die Landschaft.

Die Gebäude dominieren in diesem Bereich das Landschaftsbild. Besonders neue Gebäude in Hügellage sind von der Staatsstraße aus sehr gut erkennbar.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Die Gebäude sind besonders im Norden und Süden durch Gehölzpflanzung deutlich einzugrünen. Ebenfalls hat eine gute Durchgrünung der öffentlichen und privaten Grünflächen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu erfolgen. Lärmschutzmaßnahmen sind möglichst unauffällig in das Landschaftsbild zu integrieren.

2.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Derzeitiger Zustand

Es sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Betroffene Umweltmerkmale

Das Schutzgut ist nicht betroffen.

Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen

Nicht betroffen

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Nicht erforderlich

3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / andere Planungsmöglichkeiten

3.1 Hafenham

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die Fläche weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden.

Eine Nichtdurchführung der Planung würde folgende Umweltmerkmale nicht beeinträchtigen:

- Mensch: das Wohngebiet bei Eiselfing würde nicht durch vermehrte Immissionen belastet
- Pflanzen: die Artenvielfalt wäre wie bisher gering, schützenswerte Pflanzen sind nicht zu erwarten
- Tiere: der Lebensraum des Kiebitz bliebe bestehen
- Boden: Eine Inanspruchnahme von Boden würde nicht geschehen, der Wasserrückhalt wäre intakt
- Wasser: Die Grundwasserneubildung wäre nicht verringert
- Landschaftsbild: Das Baugebiet würde das Landschaftsbild nicht beeinflussen
- Klima / Luft: wäre unverändert

3.2 Spielberg

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Bestandsgebäude nach wie vor so weit wie möglich genutzt werden. Neue Gebäude könnten nicht gebaut werden.

Eine Nichtdurchführung der Planung würde folgende Umweltmerkmale nicht beeinträchtigen:

- Pflanzen: die Artenvielfalt wäre wie bisher mäßig artenreich
- Tiere: es würden die Lebensräume für Fledermäuse, Vögel und andere Arten bestehen bleiben
- Boden: eine große Fläche würde durch das Gewerbe versiegelt bleiben, der Wasserrückhalt bliebe mehr beeinträchtigt als durch die Planung
- Wasser: die Grundwasserneubildung wäre weiterhin verringert
- Landschaftsbild: bliebe unverändert
- Klima / Luft: wäre unverändert

Andere Planungen sind seitens der Gemeinde Eiselfing nicht in Erwägung gezogen.

4 Kenntnislücken / Schwierigkeiten

Es sind keine wesentlichen Kenntnislücken bekannt.

5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Hafenham:

Der Ortsrandbereich von Eiselfing mit individuellem Gewerbe und landwirtschaftlichen Flächen weist derzeit eine geringe bis mittlere ökologische Bedeutung auf. Die bestehenden Gewerbeflächen sollen nach Nord und Süd erweitert werden.

Gehölzpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung verringern die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Artenschutzbelange. Zur besseren ökologischen Verträglichkeit wird weiterhin die Versiegelung durch Verwendung sickerfähiger Beläge auf ein Minimum reduziert.

Die Gestaltung der Randbereiche des Gebiets sind aufgrund der Kulissenwirkung in angrenzende Bereiche auf die Belange des Bodenbrüters Kiebitz abzustimmen. Eingriffe in die Brutflächen des Kiebitzes werden an anderer Stelle ausgeglichen.

Die Erschließung ist durch die vorhandene Infrastruktur gut gegeben.

Spielberg:

Das Planungsgebiet weist derzeit eine mittlere ökologische Bedeutung auf. Es wird durch eine lockere Obstbaumpflanzung sowie weitere Eingrünung der Flächen in die Umgebung eingebunden, so dass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gemindert wird. Zur besseren ökologischen Verträglichkeit wird weiterhin die Versiegelung durch Verwendung sickerfähiger Beläge auf ein Minimum reduziert.

Die Umnutzung der Fläche bringt überwiegend Vorteile mit sich, da ein Großteil der versiegelten Fläche entsiegelt wird. Der Ausgleich der Eingriffe kann komplett vor Ort durch Entsiegelung und die Anpflanzung von Obstbäumen erbracht werden.

Privatgärten um die Wohngebäude fördern die strukturelle Vielfalt im Gebiet. Zudem weist die Fläche bereits Bebauung auf und enthält keine kartierten Biotope. Die Erschließung ist durch die vorhandene Infrastruktur gut gegeben.

Tab. 1 Gemeinsame Betrachtung der Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis	Verbesserung
Boden	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Maßnahmen zur Niederschlagsversickerung, Eingrünung
Wasser	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Wasserdurchlässige Wegedecken
Klima/Luft	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Großzügige Eingrünung
Pflanzen	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Nicht betroffen	Geringe Erheblichkeit	Großzügige Ein- und Durchgrünung
Tiere	Hohe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Nicht betroffen	Mittlere Erheblichkeit	Ein- und Durchgrünung, Ersatzhabitats
Mensch	Geringe Erheblichkeit	Nicht betroffen	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Ein- und Durchgrünung
Landschaft	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Ein- und Durchgrünung
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	