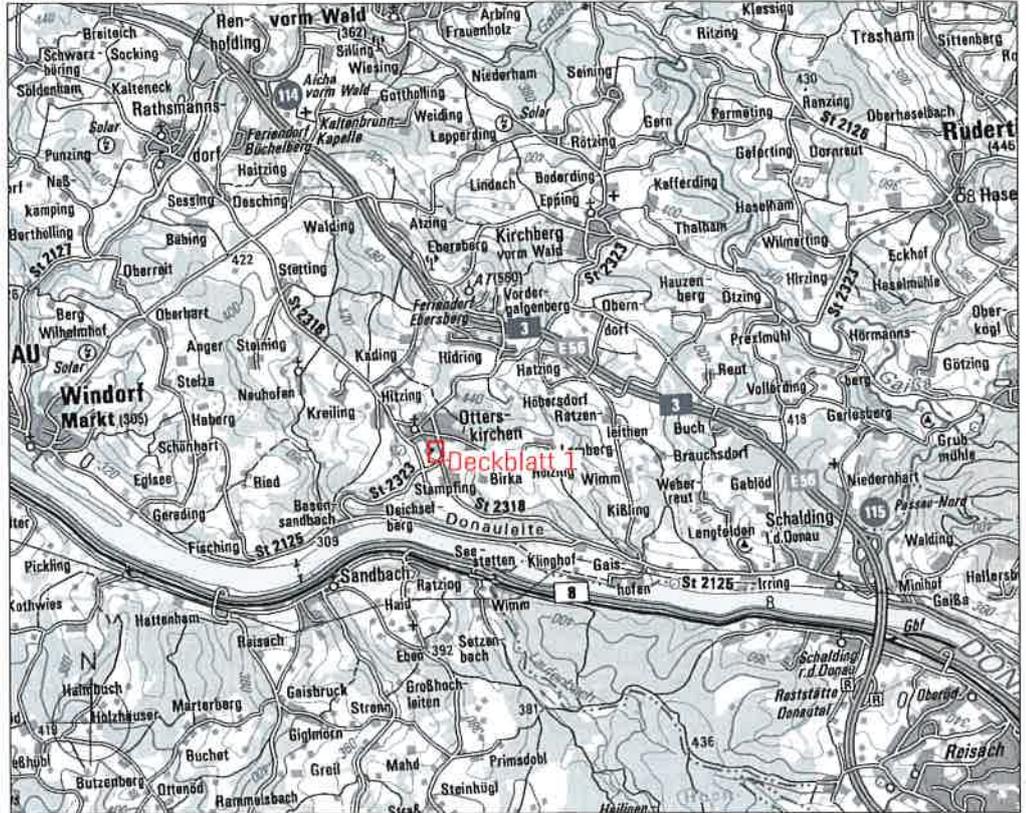


ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "GEWERBEGEBIET ZANDER-OTTERSKIRCHEN" MITTELS DECKBLATT NR. 1

MARKT WINDORF
LANDKREIS PASSAU

ÜBERSICHT
M 1:100.000



GEMEINDE

Marktgemeinde Windorf
Marktplatz 23
94575 Windorf

Tele.: 08541 / 96 26 - 0
Fax: 08541 / 96 26 96

Franz Langer, 1. Bürgermeister



www.markt-windorf.de
info@markt-windorf.de

PLANINHALT

SATZUNGS-
FASSUNG

SEIDL & ORTNER Architekten
BÜROGEMEINSCHAFT FÜR
ARCHITEKTUR | LANDSCHAFT | ORTSPLANUNG

PLANUNG

PROJ.-NR.	856
PLAN-NR.	11.01
MAßSTAB	1:1.000
DATUM	30.04.2024



VORSTADT 25
94486 OSTERHOFEN
TELEFON 09932.9084585
MAIL office@seidl-ortner.de

JOCHEN SEIDL ARCHITEKT
ANDREAS ORTNER
LANDSCHAFTSARCHITEKT

VERFAHRENSVERMERKE

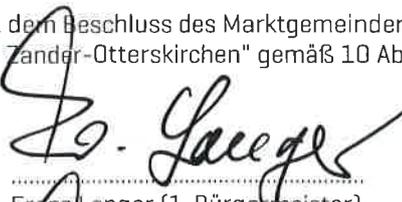
1. Die Marktgemeinde Windorf hat in der Sitzung vom **27.03.2012** gemäß § 2 Abs. 1 i.V. m. § 1 Abs. 8 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Zander-Otterskirchen" mittels Deckblatt Nr. 1 und die Aufstellung eines zugeordneten Ausgleichsbauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **30.03.2012** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für das Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom **01.03.2012** hat in der Zeit vom **16.04.2012 bis 16.05.2012** stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für das Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom **01.03.2012** hat in der Zeit vom **16.04.2012 bis 16.05.2012** stattgefunden
4. Zu dem Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom **01.02.2013** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **06.05.2013 bis 06.06.2013** beteiligt.
5. Das Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom **01.02.2013** wurde mit der Begründung gemäß 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **06.05.2013 bis 06.06.2013** öffentlich ausgelegt.

Nachdem das Änderungsverfahren über einen längeren Zeitraum ausgesetzt war und nun die Wiederaufnahme / Fortführung der Planung erfolgt, wird das Verfahren ab der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fortgeführt.

6. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für das Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom **27.06.2022** hat in der Zeit vom **19.08.2022 bis 21.09.2022** stattgefunden.
 7. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für das Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom **27.06.2022** hat in der Zeit vom **19.08.2022 bis 21.09.2022** stattgefunden.
- Aufgrund des inzwischen eingereichten Bauantrags zum "Neubau einer Wohnmobilwerkstatt mit zwei Arbeitsplätzen sowie Versetzen des vorhandenen Verkaufspavillons" wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Passau der Änderungsbereich des Deckblattes Nr. 1 entsprechend reduziert. Das Verfahren wird ab der Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fortgeführt.**
8. Zu dem Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom **12.12.2023** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **18.01.2024 bis 19.02.2024** beteiligt.
 9. Das Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom **12.12.2023** wurde mit der Begründung gemäß 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **18.01.2024 bis 19.02.2024** öffentlich ausgelegt.

10. Der Markt Windorf hat mit dem Beschluss des Marktgemeinderates vom **30.04.2024** das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Zander-Otterskirchen" gemäß 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **30.04.2024** als Satzung beschlossen.

Windorf, den 04. JUNI 2024


.....
Franz Langer (1. Bürgermeister)


(Siegel)

11. Ausgefertigt

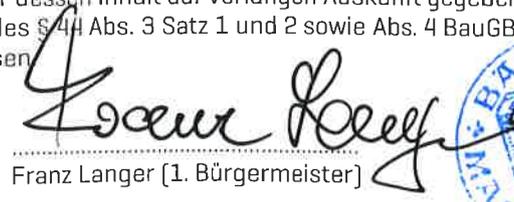
Windorf, den 04. JUNI 2024


.....
Franz Langer (1. Bürgermeister)


(Siegel)

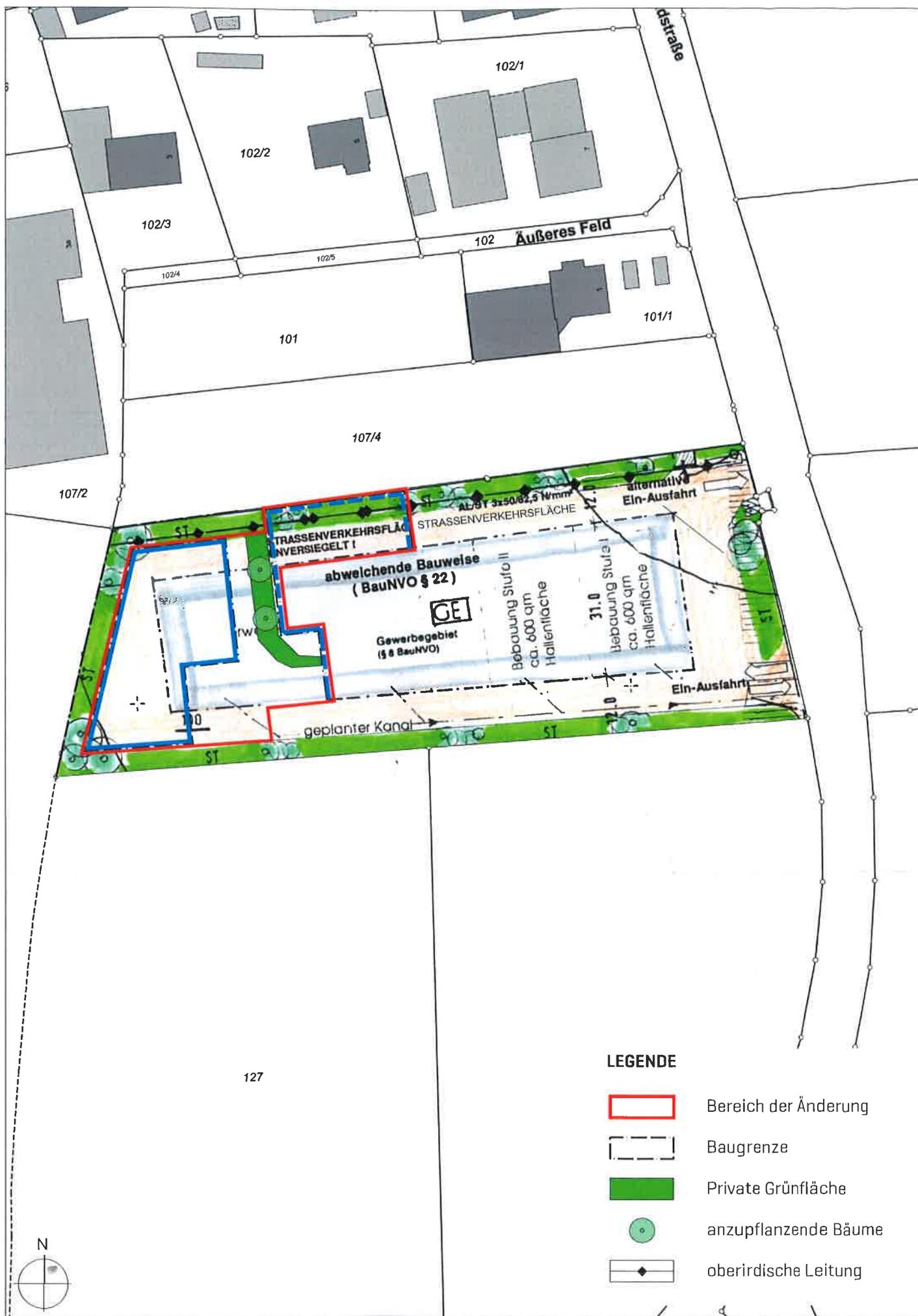
12. Der Satzungsbeschluss zu dem Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Zander-Otterskirchen" wurde am **05. JUNI 2024** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 1 mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt Nr. 1 ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Windorf, den 05. JUNI 2024


.....
Franz Langer (1. Bürgermeister)


(Siegel)

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS MITTELS DECKBLATT NR. 1



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "GEWERBEGEBIET ZANDER-OTTERSKIRCHEN" MITTELS DECKBLATT NR. 1

BEGRÜNDUNG

Träger der Planungshoheit:

Marktgemeinde Windorf
Marktplatz 23
94575 Windorf



Tel.: 08541 / 96 26 - 0
Fax: 08541 / 96 26 96

www.markt-windorf.de
Email: info@markt-windorf.de

Markt Windorf den 30.04.2024




Franz Langer (Erster Bürgermeister)

Bearbeitung:

SEIDL & ORTNER Architekten
BÜROGEMEINSCHAFT FÜR
ARCHITEKTUR | LANDSCHAFT | ORTSPANUNG

Vorstadt 25
94486 Osterhofen

Jochen Seidl Architekt
Andreas Ortner
Landschaftsarchitekt

Tel. 09932 / 9084585
Mail: office@seidl-ortner.de

Osterhofen, den 30.04.2024




Andreas Ortner (Landschaftsarchitekt)

Inhalt

1	Anlass und Begründung.....	3
2	Lage.....	5
3	Bestehender Bebauungsplan / bisherige Festsetzungen	5
4	Künftige Festsetzungen.....	7
5	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung (Umweltbericht).....	9
5.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	9
5.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	9
5.3	Schutzgut Boden.....	10
5.4	Schutzgut Klima und Luft.....	10
5.5	Schutzgut Wasser	11
5.6	Schutzgut Arten und Lebensräume.....	11
5.7	Schutzgut Mensch – Erholung und Lärm.....	12
5.8	Schutzgut Landschaft.....	12
5.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	13
5.10	Wechselwirkungen.....	13
5.11	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	13
5.12	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	14
5.13	Alternative Planungsmöglichkeiten	14
5.14	Angewandte Untersuchungsmethoden.....	14
5.15	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	14
6	Abhandlung der Eingriffsregelung.....	15

1 Anlass und Begründung

Die Marktgemeinde Windorf hat in der Sitzung vom 27.03.2012 gemäß § 2 Abs. 1 i.V. m. § 1 Abs. 8 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Zander-Otterskirchen" mittels Deckblatt Nr. 1 und die Aufstellung eines zugeordneten Ausgleichsbebauungsplanes beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für das Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 01.03.2012 hat in der Zeit vom 16.04.2012 bis 16.05.2012 stattgefunden. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden behandelt und in den Entwurf eingearbeitet. Zum Deckblatt in der Fassung vom 01.02.2013 wurden anschließend die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 06.05.2013 bis 06.06.2013 beteiligt. Zeitgleich wurde der Entwurf öffentlich ausgelegt. Die eingegangenen Stellungnahmen stellten die Fa. Zander zum Teil vor Aufgaben, die nicht umgehend geklärt werden konnten.

Nachdem das Änderungsverfahren über einen längeren Zeitraum ausgesetzt war, erfolgte im Juni 2022 die Wiederaufnahme / Fortführung der Planungen. Das Verfahren wurde mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fortgeführt.



Abbildung 1: Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 27.06.2022

Im Rahmen dieser frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Aufgrund der Auflagen von Behörden im Verfahren (z.B. Bau einer Linksabbiegespur in Wechselwirkung mit der Aufstellung des B-Planes Kapellenfeld) wurden die Planungen zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes erneut zurückgestellt.

Vorrangig soll nun die geplante bauliche Anlage im bestehenden Gewerbegebiet planungsrechtlich gesichert werden. Innerhalb des Änderungsbereiches soll zur Sicherung des Betriebes eine Wohnmobilwerkstatt errichtet werden. Dies hat zur Folge, dass ein vorhandener Verkaufspavillon innerhalb des Änderungsbereiches versetzt werden muss.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird das dargestellte Baufenster entsprechend erweitert bzw. gesplittet. Die eingeplante Werkstatt und der Verkaufspavillon befinden sich zukünftig innerhalb des westlichen Baufensters. Im Bereich der bestehenden und genehmigten Kfz-Waschanlage wird das Baufenster Richtung Norden erweitert.

Weiter wird zudem eine Anpassung im Bereich der zulässigen Dachformen und Dachneigungen erforderlich.

Die Ver- bzw. Entsorgung bzgl. Wasser sowie Schmutzwasser ist durch die bestehenden Grundstücksanschlüsse gesichert. Auch das Regenwasser kann durch den bestehenden Grundstücksanschluss in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Mögliche Versickerungsmöglichkeiten werden geprüft. Die wegerechtliche Erschließung ist durch die bestehende öffentliche Einmündung bei Station 0,385 an die Staatsstraße gesichert.

Der Änderungsbereich des Deckblattes Nr. 1 in der Fassung vom 30.04.2024 wird nunmehr auf den westlichen Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans reduziert, um wie bereits angeführt, für den eingereichten Bauantrag zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu erreichen.

Das bauplanungsrechtliche Verfahren bzgl. des von der reduzierten Fassung des Deckblattes Nr. 1 nicht erfassten Geltungsbereiches des Deckblattes in der Fassung vom 27.06.2022 soll mittels Deckblatt Nr. 2 zeitnah durchgeführt werden.

2 Lage

Der Änderungsbereich liegt in am südlichen Ortsrand von Otterskirchen und wird über die bestehende Staatsstraße St2323 erschlossen. Der Änderungsbereich stellt eine Teilfläche des bestehenden Gewerbegebiets dar und beinhaltet eine Teilfläche des Flurstücks Flur-Nr. 100 in der Gemarkung Otterskirchen.



Abbildung 2: Luftbildausschnitt, BayernAtlas

3 Bestehender Bebauungsplan / bisherige Festsetzungen

Im rechtsgültigen Bebauungsplan werden im Änderungsbereich Pflanzgebote, eine private Grünfläche, eine Straßenverkehrsfläche, sowie eine Baugrenze dargestellt. Zudem verläuft eine oberirdische Leitung durch diesen Bereich.

Als Dachformen sind Satteldach, Pultdach, Sheddach, Segment-Schalendach mit einer Dachneigung zwischen 14 - 38 Grad zulässig.

Zudem wird die Straßenverkehrsfläche als unversiegelt angegeben und der westliche Bereich wird als Erweiterungsstufe III tituliert.

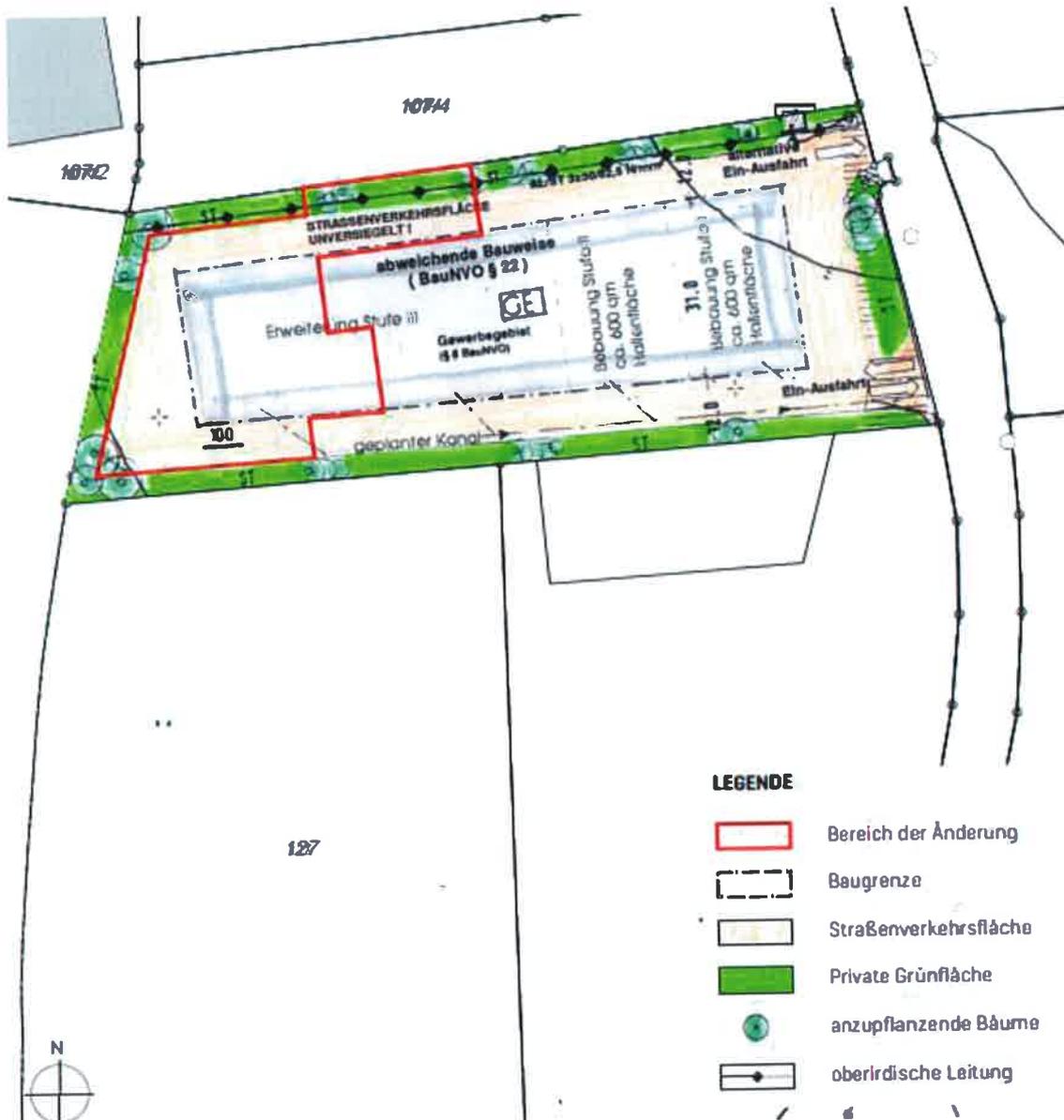


Abbildung 3: Ausschnitt rechtsgültiger Bebauungsplan

4 Künftige Festsetzungen

Innerhalb des Änderungsbereiches soll zur Sicherung des Betriebes eine Wohnmobilwerkstatt errichtet werden. Dies hat zur Folge, dass ein vorhandener Verkaufspavillon innerhalb des Änderungsbereiches versetzt werden muss. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans wird das dargestellte Baufenster entsprechend erweitert bzw. gesplittet. Die geplante Werkstatt und der Verkaufspavillon befinden sich zukünftig innerhalb des westlichen Baufensters. Im Bereich der bestehenden und genehmigten Kfz-Waschanlage wird das Baufenster in Richtung Nordern erweitert. Die Darstellung der Verkehrsflächen wird entsprechend angepasst. Die Bezeichnung „Straßenverkehrsfläche unversiegelt“ wird redaktionell in „Straßenverkehrsfläche“ geändert. Die Bezeichnung Erweiterungsstufe III entfällt.

Die Dachformen und die Dachneigung unter Ziffer 0.1.1 der Festsetzungen werden wie folgt ergänzt/geändert:

Dachform: Satteldach, Pultdach, Sheddach, Segment-Schalendach, Zeltdach
Neigung 4 – 38 Grad (gleiche Neigung für beide Dachflächen)

Die Abstandsflächen richten sich nach der BayBO. Ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ist durch textliche oder zeichnerische Festsetzungen nicht zulässig.



Abbildung 4: Ausschnitt Deckblatt Nr. 1

Für die Erweiterung und Splitting des Baufensters werden festgesetzte Straßenverkehrsflächen sowie eine private Grünfläche (ca. 135 m²) mit Pflanzgeboten in Anspruch genommen.

Die private Grünfläche wird innerhalb des Änderungsbereiches flächengleich ausgewiesen.

Zur Abstandsflächenregelung wird Ziffer 0.1.10 ergänzt:

Im nördlichen Geltungsbereich des DB1 wird auf einer Länge von ca. 30 die Baugrenze bis auf 0,5 m an die Grundstücksgrenze herangeführt. Die Regelungen laut Art. 6 BayBO bleiben unberührt.

Die weiteren textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unverändert bestehen.

Am System der Ver- und Entsorgung erfolgen keine Änderungen.

5 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung (Umweltbericht)

Im Rahmen des Verfahrens wird eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß den §§ 2 Abs.4 und 2a BauGB erstellt.

Der Umweltbericht ist im Rahmen des Planverfahrens - entsprechend dem Stand der Planung - fortzuschreiben. Das Ergebnis der UP ist bei der Abwägung gemäß § 1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen.

5.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Mittlerweile betreibt die Fa. Zander neben dem Automobilhandel mit Instandsetzung noch den Verkauf von Wohnmobilen. Zur Sicherung des Gewerbestandorts möchte die Fa. Zander nun eine Werkstatt zur Instandhaltung von Wohnmobilen errichten.

Der Standort der geplanten Werkstatt befindet sich jedoch außerhalb der Baugrenzen des rechtsgültigen Bauungsplans „Gewerbegebiet Zander – Otterskirchen“ (Stand 04.10.2000).

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Wohnmobil-Werkstatt zu schaffen, ist es erforderlich, die festgesetzte Baugrenze in Richtung Süden, Westen und Norden zu erweitern. Dabei wird das bestehende Baufenster in zwei Baufenster gesplittet (Baufenster West – Baufenster Ost).

Im nördlichen Bereich wird das Baufenster auf einer Länge von ca. 30m bis auf 0,5 m an die Grundstücksgrenze herangeführt. Durch diese Maßnahme soll Baurecht für den Gebäudebestand geschaffen werden. Zudem handelt es sich um zwei aneinandergrenzende Gewerbegebiete. Hier haben Abstandsflächen zur Belichtung und Belüftung eine geringere Bedeutung als in Wohngebieten.

Weiter wird zudem eine Anpassung im Bereich der zulässigen Dachformen und Dachneigungen erforderlich.

5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die umweltbezogenen Auswirkungen für die berührten Schutzgüter beschrieben und bewertet. Dies erfolgt nachfolgend für den Änderungsbereich des Deckblatt Nr. 1.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden folgende Stufen unterschieden: erhebliche Verbesserung, geringe Verbesserung, keine Auswirkungen / unerheblich, geringe Auswirkungen, mittlere Auswirkungen, hohe / erhebliche Auswirkungen.

Maßgeblich für die Beschreibung des Umweltzustandes im Rahmen der Umweltprüfung ist der derzeitige Zustand.

5.3 Schutzgut Boden

Schutzgut	Boden
Beschreibung (Bestand):	Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern kommen innerhalb des Änderungsbereiches fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und Pseudogley-Braunerde aus skelettführendem Kryolehm (Tertiärton oder Lösslehm, Granit oder Gneis) vor.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baubedingt: Die geplanten Baumaßnahmen betreffen im Änderungsbereich ausschließlich befestigte Verkehrsflächen. Für die einzelnen geplanten Gebäude (Wohnmobilwerkstatt, Verkaufspavillon) wird ggf. in tiefere Bodenschichten eingegriffen. Die natürliche Bodenstruktur ist jedoch aufgrund der vorhandenen Befestigung der Verkehrsflächen nicht mehr vorhanden. Die baubedingten Auswirkungen können aufgrund der Vorbelastungen als gering eingestuft werden. ▪ Anlagebedingt: Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind aufgrund der Inanspruchnahme von bereits versiegelten Flächen nicht mehr zu erwarten. Die anlagebedingten Auswirkungen können unter Berücksichtigung der Vorbelastungen als gering eingestuft werden. ▪ Betriebsbedingt: Zusätzliche betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten. Im Winter kann es entlang der Verkehrsflächen ggf. zu Stoffeinträgen durch den Winterdienst kommen. Im Bereich der Gebäude entfallen diese Stoffeinträge. Die betriebsbedingten Auswirkungen können unter Berücksichtigung der Vorbelastungen als gering eingestuft werden.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden gesamthaft aufgrund der Vorbelastungen als gering eingestuft.

5.4 Schutzgut Klima und Luft

Schutzgut	Klima und Luft
Beschreibung (Bestand):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Änderungsbereich besteht aus Flächen mit vorhandener Kaltluftproduktion. Es kommen jedoch keine kleinklimatischen Luftaustauschbahnen vor.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baubedingt: Durch den geplanten Bau einer Wohnmobilwerkstatt und dem Versetzen des Verkaufspavillons entstehen durch An- und Abtransport von Material als auch durch Staubentwicklung temporäre Belastungen. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie für die Lufthygiene eine zeitlich begrenzte, geringe Belastung für die angrenzenden Anlieger dar. ▪ Anlagebedingt: Durch den Bau der Wohnmobilwerkstatt werden bereits vorhandene versiegelte Verkehrsflächen in Anspruch genommen. Für das Schutzgut Klima und Luft ergeben sich hierdurch keine Änderungen. Die anlagebedingten Auswirkungen können unter Berücksichtigung der Vorbelastungen als gering eingestuft werden. ▪ Betriebsbedingt: Betriebsbedingt sind geringe Auswirkungen auf die Lufthygiene zu erwarten.
Ergebnis (Erheblichkeit):	Gesamthaft sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Schutzgut	Klima und Luft
der Beeinträchtigung):	

5.5 Schutzgut Wasser

Schutzgut	Wasser
Beschreibung (Bestand):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Gebiet weist einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf. ▪ Das anfallende Niederschlagswasser wird dem Mischwasserkanal zugeführt. ▪ Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baubedingt: Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist nicht zu erwarten. Derzeit sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. ▪ Anlagebedingt: Gegenüber dem derzeitigen Bestand wird sich der Versiegelungsgrad nicht erhöhen. Die Grundwasserneubildungsrate wird sich nicht verändern. ▪ Betriebsbedingt: Bei einer ordnungsgemäßen Nutzung sind derzeit keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Geringfügige Belastungen können ggf. durch den Winterdienst im Bereich der Verkehrsfläche und deren Randbereiche auftreten. Insgesamt entstehen geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima, die durch die vorgesehene Niederschlagswasserbeseitigung vermindert werden können.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Insgesamt kann aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung sowie aufgrund der Vorbelastung von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

5.6 Schutzgut Arten und Lebensräume

Schutzgut	Arten und Lebensräume
Beschreibung (Bestand):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es werden ausschließlich bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen. Die zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Pflanzgeboten werden flächengleich innerhalb des Änderungsbereiches ausgewiesen. ▪ Naturschutzgebiete und biotopkartierte Flächen sind nicht betroffen.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baubedingt: Baubedingt sind keine Lebensraumverluste oder indirekte Wirkungen durch Ablagerung von Baumaterial und vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen zu erwarten. Während der Bauzeit kann es zu Störungen insbesondere von Tierarten durch Lärmimmissionen (z.B. Baulärm), durch Erschütterungen (z.B. Rüttel- und Verdichtungsarbeiten) und visuelle Störungen (z.B. Bewegung der Baumaschinen, Lichtreflexe u.ä.). Derzeit sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen zu erwarten. ▪ Anlagebedingt: Durch den Bau einer Wohnmobilwerkstatt und dem Versetzen des Verkehrspavillons werden ausschließlich bereits versiegelte Verkehrsflächen in Anspruch genommen. Es gehen keine

Schutzgut	Arten und Lebensräume
	<p>Lebensräume verloren. Es sind keine bis max. geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Betriebsbedingt: Als betriebsbedingte Wirkungen sind geringe Störungen im Zuge der Nutzung der Gebäude und deren Umfeld denkbar. Es bestehen jedoch auch hier „Vorbelastungen“ durch den vorhandenen Gewerbebetrieb.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Insgesamt kann von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume ausgegangen werden.

5.7 Schutzgut Mensch – Erholung und Lärm

Schutzgut	Mensch – Erholung und Lärm
Beschreibung (Bestand):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Flächen besitzen keine Erholungsfunktion. ▪ In der unmittelbaren Umgebung zum Änderungsbereich sind Wohnnutzungen und dörflichen Mischnutzungen vorhanden. ▪ Eine gewisse Vorbelastung des Geltungsbereiches durch die angrenzende Staatsstraße und dem Gewerbebetrieb ist gegeben.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baubedingt: Mit bauzeitlichen Lärm- und Staubbelastungen durch den Baustellenbetrieb ist zu rechnen. Diese beschränken sich jedoch nur auf das Baufeld und die Bauzeit. Zwischenzeitlich ist mit geringen bis mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen. ▪ Betriebs- und anlagebedingt: Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets. In Bezug auf Erholung sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit der Änderung zu erwarten. Die Erholungsfunktion der umliegenden freien Landschaft wird nicht beeinträchtigt.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Die Flächen des Änderungsbereich werden auch weiterhin gewerblich genutzt. Auf das Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm) sind gesamthaft geringe Auswirkungen zu erwarten.

5.8 Schutzgut Landschaft

Schutzgut	Landschaft
Beschreibung (Bestand):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei den Flächen des Änderungsbereiches handelt es sich um innerbetriebliche Verkehrsflächen sowie um private Grünflächen mit Pflanzgeboten.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baubedingt: Für den Bau der Wohnmobilwerkstatt sowie für den Verkaufspavillon werden ausschließlich Verkehrsflächen in Anspruch genommen. Im Bereich der Grünfläche ist bereits ein Gebäude vorhanden. Die Grünflächen bestehen innerhalb der zeichnerisch dargestellten Verkehrsflächen. Diese werden mit Deckblatt Nr. 1 zukünftig zum Teil als Grünflächen dargestellt. Baubedingt sind keine Auswirkungen zu erwarten. ▪ Anlagebedingt: Eine visuelle Veränderung des Landschaftsbildes ist geringfügig zu erwarten, da im Bereich der Werkstatt bereits der Verkaufspavillon vorhanden war. Neben dem Verkaufspavillon entsteht

Schutzgut	Landschaft
	<p>durch den Bau der Werkstatt ein weiteres Gebäude. Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft können aufgrund der Vorbelastungen als gering eingestuft werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Betriebsbedingt: Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild können wiederum aufgrund der Vorbelastungen als gering eingestuft werden.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft ist gesamthaft als gering zu bewerten.

5.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzgut	Kultur- und Sachgüter
Beschreibung (Bestand):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innerhalb des Änderungsbereiches kommen keine Boden- oder Baudenkmäler vor. Jedoch befindet sich östlich vom Änderungsbereich ein Baudenkmal (Kapelle).
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bau- / anlage- und betriebsbedingt: Nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. ▪ Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter im Allgemeinen werden als gering eingestuft. Auswirkungen auf das bestehende Baudenkmal durch das geplante Bauvorhaben im Westen sind nicht zu erwarten.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist als gering zu bewerten.

5.10 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser, da der anlagenbedingte Versiegelungsgrad die Sickerfähigkeit des Bodens beeinflusst, was wiederum Auswirkungen auf das Bodenwasser sowie die Grundwasserneubildung hat.

Jedoch sind keine erheblichen und negativen Auswirkungen durch diese Wechselwirkungen zu erwarten. Es entstehen somit keine zusätzlichen Belastungen aus Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern für die Schutzgüter innerhalb des Änderungsbereiches.

5.11 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des Bebauungsplans würden im Änderungsbereich weiterhin Baurecht innerhalb der vorhandenen Baugrenze bestehen. Der Gewerbebetrieb würde in seiner aktuellen Intensität und Umfang bestehen bleiben.

5.12 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c Satz 1 BauGB müssen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind derzeit nicht erkennbar.

5.13 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten sind nicht gegeben, da es sich hier um eine Nachverdichtung eines bestehenden Gewerbebetriebes innerhalb des Geltungsbereiches eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans handelt.

5.14 Angewandte Untersuchungsmethoden

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertungen wurden allgemein zugängliche Unterlagen wie der Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis“ (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz) verwendet.

5.15 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zander - Otterskirchen“ soll mittels Deckblatt Nr. 1 geändert werden.

Es sind keine wertvollen Lebensräume betroffen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtbewertung
Boden	gering	mittel	gering	gering
Klima / Luft	gering	gering/unerheblich	gering/unerheblich	gering
Wasser	gering	keine	gering	gering bis unerheblich
Arten und Lebensräume	gering	keine bis gering	gering	gering
Mensch	gering bis mittel	keine	keine	gering/keine
Landschaftsbild	keine	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	gering	keine	keine bis gering

6 Abhandlung der Eingriffsregelung

Durch die geplante Baumaßnahme und dem Versetzen des Verkaufspavillons werden ausschließlich bereits versiegelte Verkehrsflächen in Anspruch genommen, die für das Baugebiet festgesetzte GRZ wird weiterhin eingehalten. Ein Ausgleichsbedarf ergibt sich somit nicht.

Die geplante Erweiterung des Baufensters nach Norden beansprucht private Grünflächen mit Pflanzgeboten. Die Grünfläche wird jedoch flächengleich als Trenngrün zwischen den beiden Baufenstern zeichnerisch festgesetzt. Maßnahmen zur Kompensation ergeben sich hierdurch ebenfalls nicht.