

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN
GE „PROMBACH IV“
GEMEINDE PERLESREUT - LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU**

**UMWELTBERICHT
MIT NATURSCHUTZRECHTL.EINGRIFFSREGELUNG**

Vorhabenträger

**Zweckverband „Gewerbepark Prombach Markt Perlesreut / Markt Röhrnbach“
Unterer Markt 3, 94157 Perlesreut**

Bearbeitung



**Büro LANDFORMEN Helga Sammer
Dipl.-Ing. (FH) – Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin
Waldweg 3, 94566 Riedlhütte
Tel. 08553- 6873 Fax 920549**

Architekturbüro

**g/s Architekten PartG mbH Engel Schuster
Marktplatz 5, 94124 Büchlberg
Tel. 08505 86693-0 Fax 86693-10**

Planungsstand: 09.06.2021

INHALT

1. Einleitung	3
2. Beurteilung der Umweltverträglichkeit / Umweltbericht	4
2.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	4
2.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	5
2.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
2.3.1 Schutzgut Mensch	6
2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	9
2.3.3 Schutzgut Boden	11
2.3.4 Schutzgut Wasser	12
2.3.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene	14
2.3.6 Schutzgut Landschaft	14
2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	16
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung	16
4. Anwendung der Eingriffsregelung	16
4.1 Bestandsaufnahme - Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft	16
4.2 Geplante Nutzung - Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs	17
4.3 Geplante Nutzung - Vermeidungsmaßnahmen	18
4.4 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen	18
4.5 Auswahl geeigneter Flächen und Ausgleichsmaßnahmen	18
4.6 Zusammenfassung der Eingriffsregelung	22
5. Alternative Planungsansätze	24
5.1 Standort	24
5.2 Planinhalt	24
6. Methodik und technisches Verfahren	24
7. Hinweise zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	25
8. Zusammenfassung Umweltbericht	26

1. Einleitung

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes „Gewerbepark Prombach Markt Perlesreut / Markt Röhrnbach“ hat in der Sitzung vom 21.04.2020 beschlossen, dass für die Grundstücke mit den Flurnummern 1658/1, 1659 (Teilfläche) und 1659/1 (Teilfläche), alle Gemarkung Praßreut der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan GE „Prombach IV“ für ein gemeindeübergreifendes Gewerbegebiet aufgestellt wird.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan GE „Prombach IV“ wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Perlesreut entwickelt.

Die Ergänzung des im Südwesten angrenzenden Bebauungsplans „GE Prombach II“ und des im Süden angrenzenden Bebauungsplans GE „Prombach III“ soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

Die Marktgemeinde Perlesreut liegt im südöstlichen Bereich des Landkreises Freyung-Grafenau in der Region Donau-Wald (12). Das Gemeindegebiet weist eine Fläche von ca. 29km² auf. Es ist gemäß der `Naturräumlichen Gliederung (Bayern)` nach Meynen & Schmidhüsen dem `Ilz-Erlau-Hochland` zuzuordnen, der westliche Bereich dem `Ilztal`. Die Landschaft ist geprägt von seinem bewegten Relief mit dem begrenzenden Ilztal im Westen und dem in Nord-Süd-Richtung durchtrennenden Tal der Wolfsteiner Ohe. Der Wechsel aus Hügeln und Tälern, aus landwirtschaftlich genutzten Flächen, Waldflächen und kleinen Weilern und Einzelgehöften prägen das Landschaftsbild. Kuppen erlauben Ausblicke und Einblicke, sind z.T. weit sichtbare Merkmale. Perlesreut selbst mit dem einzigen Gewerbegebiet im Gemeindegebiet, das noch freiverfügbare Flächen hat, stellt den Siedlungsschwerpunkt dar, ca. 20 weitere Siedlungseinheiten in einer Größenordnung von 6ha im Mittel sind als Dorfgebiete ausgewiesen.

Als herausragende Naturelemente sind das Naturschutzgebiet `Obere Ilz` im Westen der Gemeinde und der Talraum der Wolfsteiner Ohe im Osten zu nennen. Ein großer Teil der Gemeindegebietsfläche ist dem Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald zugeordnet.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Gemeinde Perlesreut als `ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll` eingestuft. U.a. sind als Ziele dieser Teilräume sind u.a. die nachhaltige Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen und die Vermeidung von Abwanderungen genannt. Dies ist nur möglich in Verbindung mit dem Erhalt und der Neuschaffung von Arbeitsplätzen.

Perlesreut selbst ist als Kleinzentrum eingestuft und verfügt über den Sitz einer Verwaltungsgemeinschaft. Es liegt südwestlich des Mittelzentrums Freyung und nordöstlich des möglichen Mittelzentrums Tittling. Beide vor genannten Gemeinden sind als bevorzugt zu entwickelnde zentrale Orte bezeichnet. Das tief einschneidende Tal der Ilz im Westen und der Talraum der Wolfsteiner Ohe im Osten stellen Barrieren zwischen Perlesreut und den Zentren Tittling und Freyung dar.

Die Talräume der Ilz und der Wolfsteiner Ohe sind zusammen mit den Tälern der seitlichen Zuflüsse und den dazugehörigen Talhängen lt. Regionalplan Region Donau-Wald Karte 3 Landschaft und Erholung 'Landschaftliche Vorranggebiete'.

Für die Stärkung von Marktgemeinden wie Perlesreut und Röhrnbach sind neben der Bereitstellung von Wohnraum, dem gewinnbringenden Einsatz der natürlichen Ressourcen für den Tourismus, der Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung auch die Sicherung und Schaffung neuer Arbeitsplätze mit den verbundenen Steuereinnahmen von großer Bedeutung

2. Beurteilung der Umweltverträglichkeit / Umweltbericht

2.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan

Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan GE „Prombach IV“ liegt an der Ostgrenze der Marktgemeinde Perlesreut, unmittelbar an der nordwestlichen Grenze der Marktgemeinde Röhrnbach, ca. 300m nordöstlich des Dorfgebiets Prombach. Er wird im Süden begrenzt vom Gewerbegebiet GE „Prombach III“, im Westen von einem Umspannwerk der Bayernwerk Netz GmbH und dem Gewerbegebiet GE „Prombach II“. Im Südosten und Osten liegt mittelbar die Kreisstraße FRG 1 und das Regenrückhaltebecken für die Gewerbegebiete Prombach.

Im Norden grenzt das Gebiet an landwirtschaftliches Grünland, das in Richtung Osten in eine linienförmige Heckenstruktur aus Bäumen und Sträuchern übergeht.

Die Entfernung zur B12 im Osten, einer Nord-Süd-Entwicklungssachse mit überregionaler Bedeutung beträgt ca. 2km. Über die B12 ist auch die Anbindung an den Autobahnzubringer ST2320 als Ost-West-Entwicklungssachse gegeben.

Die verkehrsmäßige Erschließung des geplanten Gewerbegebiets erfolgt über die Erschließungsstraße „Gewerbepark“, die die bereits bestehenden Gewerbegebiete und das Umspannwerk an die Kreisstraße FRG 1 anschließt.

Die Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan / Landschaftsplan als 'Gewerbegebietsfläche' ausgewiesen.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan hat die Verbandsversammlung des Zweckverbandes „Gewerbepark Prombach Markt Perlesreut / Markt Röhrnbach“ in der Sitzung vom 21.04.2020 beschlossen.

Im Rahmen einer im Juni 2007 durchgeführten Standortanalyse über eine mögliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets des Marktes Perlesreut oder die Neuausweisung eines Gewerbegebiets an einem angebundenen bzw. an einem nicht angebundenen Standort wurde aufgezeigt, dass die zu beplanende Fläche aufgrund seiner Topographie, Lage, Verkehrsanbindung und derzeitigen Nutzung als geeignet erscheint. Die Standortanalyse wird in der Gemeinde zur Einsichtnahme bereitgestellt.

In den Gewerbegebieten GE „Prombach I“, GE „Prombach II“ und GE „Prombach III“ haben bereits Ansiedlungen stattgefunden.

Das Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet GE „Prombach IV“ soll festgesetzt werden durch eine max. zulässige Geschosßflächenzahl GFZ von 2,0 und einer max. zulässigen Grundflächenzahl GRZ von 0,8.

Das Plangebiet wird über die bestehende Erschließungsstraße an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Eine Landschaftsbild-wirksame Eingrünung entlang der Geltungsbereichsgrenzen und eine Gliederung durch Heckenstrukturen zwischen den Parzellen ist geplant. An der Nord- und Nordostgrenze bleibt der bestehende Waldrand, bzw. die vorhandene Gehölzhecke erhalten.

Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt gemäß Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "GE Prombach IV" vom 05.10.2020 ca. 2,25ha.

Der Anteil, der durch das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung vorbereiteten Überbaubarkeit des Bodens und damit der dauerhaften Versiegelung beträgt maximal 80% der Gewerbegebietsfläche.

2.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfasst. Entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung im Baugebiet und zum Ausgleich auf einer externen Ausgleichsfläche sind im Bebauungsplan / Grünordnungsplan festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben werden.

Bezüglich der Lärmschutzproblematik ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen.

Im Geltungsbereich sind folgende Gebiete, in denen die Belastbarkeit der Schutzgüter in besonderer Weise zu beurteilen wäre, **nicht** vorhanden:

- im Bundesanzeiger gemäß § 19a Abs. 4 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete
- Naturschutzgebiete gemäß § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst
- Nationalparke gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits vom Buchstaben a erfasst
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 14a und 15 des Bundesnaturschutzgesetzes
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20c des Bundesnaturschutzgesetzes
- Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes
- Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr.2 und 5 des Raumordnungsgesetzes
- in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

Fachplanungen

Das Plangebiet liegt im Bereich des Flächennutzungsplans/Landschaftsplans des Marktes Perlesreut vom Jahre 1983 und ist im Deckblatt 7 des Flächennutzungsplans/Landschaftsplans vom 27.07.2010 als Gewerbegebiet dargestellt. Die Fläche liegt innerhalb des Naturparks Bayerischer Wald und außerhalb des Landschaftsschutzgebiets Bayerischer Wald.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und damit verbunden durch die Herstellung von Anlagen, Geräten, Gebäuden und befestigten Flächen werden naturschutzrelevante Flächen nur geringfügig beeinträchtigt. Gemäß Eingriffsregelung ist die gesamte Fläche in die Kategorie I - Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft einzuordnen.

2.3 Bestandsaufnahme; Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bezogen auf das jeweilige Schutzgut wird nachfolgend der derzeitige unbeplante Umweltzustand dargestellt. Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf die Umweltmerkmale sollen aufgezeigt werden, um diese in den planerischen Überlegungen zu berücksichtigen. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen werden abgeleitet.

Unter den nachfolgend als 'bau-/anlagebedingt' bezeichneten Auswirkungen sind solche zu verstehen, die mit der Tätigkeit des Bauens, der Errichtung der Gebäude, Straßen und Geländemodellierungen verbunden sind. Im Gegensatz dazu sind 'betriebsbedingte' Auswirkungen mit dem laufenden Betrieb der fertiggestellten Einrichtungen verbunden.

2.3.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Erholungsfunktion in Form von Lärm, anderer Immissionen und visueller Beeinträchtigungen von großer Bedeutung.

Bestand Schutzgut Mensch:

Von den Planungen sind im Wesentlichen die Anwohner des ca. 300-400 m süd-westlich gelegenen Dorfgebiets Prombach und durch die Erschließung die Bewohner des Anwesens auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1612 der Gemarkung Praßreut betroffen.

Bestehende Wirkfaktoren haben aber auch Auswirkungen auf die zukünftigen Nutzer des Gewerbegebiets.

Die derzeitigen Emissionen werden verursacht von landwirtschaftlichen Tätigkeiten wie Traktorlärm, Lärm durch Sägen oder andere Kleingeräte und Tieremissionen.

Staubemissionen beim Bearbeiten der landwirtschaftlichen Flächen und

Geruchsbelästigungen beim Ausbringen von Dünger, Gülle und Mist sind festzustellen.

Gewerbe- und Verkehrslärm gehen von den bereits bestehenden ersten, zweiten und dritten Bauabschnitten des Gewerbegebiets Prombach aus. Um die Verträglichkeit des Gewerbegebiets mit der Schutzwürdigkeit der Nachbarschaft abzusichern wurden bereits in den Bebauungsplänen GE „Prombach I“, GE „Prombach II“ und GE „Prombach III“ Festsetzungen von Emissionskontingenten getroffen.

Als weitere Emissionsquelle ist die Kreisstraße FRG 1 zu nennen, eine direkte Verbindung zur Bundesstraße B12, die sich um die südliche Hälfte des Gewerbegebiets schlingt.

Ferner ist das Umspannwerk der Bayernwerk Netz GmbH mit den abführenden Hochspannungsleitungen anzusprechen, deren Strahlung evtl. zu Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch beitragen könnte.

Das Plangebiet wurde bis vor wenigen Jahren größtenteils als Ackerfläche und zu einem kleineren Teil als Grünland intensiv bewirtschaftet. In der Zwischenzeit wurden vor allem im Bereich zwischen den Elektromasten Oberbodenabtrag und Erdabgrabungen vorgenommen. Ein Großteil der Fläche liegt seit wenigen Jahren brach.

Eine Naherholungsfunktion der Fläche ist derzeit nicht gegeben.

Bau-/Anlagebedingte Auswirkungen für das Schutzgut Mensch:

Durch die Bautätigkeit zur Fertigstellung der Erschließungsstraße und der geplanten Bebauung des Gewerbegebiets werden aufgrund der Entfernung nur geringe Belastungen auf die angrenzenden Hofstellen und Einzelwohnhäuser zukommen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans sind lt. Auskunft des Marktes Perlesreut keine Fremdmaterialien oder Deponien bekannt.

Bereits im Zuge der Aufstellung der Bebauungsplanes GE „Prombach III“ waren gemäß der Stellungnahme des technischen Umweltschutzes des Landratsamts Freyung-Grafenau zu Niederfrequenzanlagen (Freileitungen bis 380 kV, Erdkabel, Umspannanlagen, Ortsnetzstationen) ausreichende Abstände einzuhalten, damit die in der 26. BImSchV

festgesetzten Grenzwerte für elektromagnetische Felder nicht überschritten werden. Zum vorliegendem Bauleitplanverfahren sind gemäß der Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH ebenfalls vielfältige Abstände und Vorgaben zu beachten (siehe A1 Textliche Festsetzungen, Ziffer 0.10 110 kV-Leitung und Begründung Ziffer 4.1 Leitungstrassen).

Betriebsbedingte Auswirkungen für das Schutzgut Mensch:

In den Märkten Perlesreut und Röhrnbach werden durch die Gewerbegebietsausweisung Arbeitsplätze neu geschaffen.

Die größte negative Auswirkung auf das Schutzgut Mensch dürfte die zusätzliche Lärmbelastung durch das erhöhte Verkehrsaufkommen von Individual- und Lieferverkehr und durch den möglichen Schichtbetrieb im Gewerbegebiet sein.

Deshalb wurde vom Markt Perlesreut für die Gewerbegebiete GE „Prombach I“ und GE „Prombach II“ eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, in der auch vorausschauend die Gewerbeflächen der siebten Flächennutzungsplanänderung untersucht wurden.

Durch Emissionskontingente unter Gliederung des Emissionsverhaltens der Gewerbeflächen wurden schalltechnische Einschränkungen nach dem Konzept der Lärmkontingentierung vorgenommen. Diese entsprechen dem Schalltechnischen Bericht des Büros hooock farny ingenieure, Landshut vom 02.02.2010 zur Bauleitplanung und zum Flächennutzungsplan-Deckblatt Nr. 7.

Die Errichtung von Wohnungen wurde ausgeschlossen. Es wurden Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

Da sich gemäß der vorliegenden Planung die Umgebungssituation nicht relevant geändert hat, ist davon auszugehen, dass durch die zugrunde gelegten Werte und Berechnungen die Anforderungen zum Schallschutz weiterhin eingehalten werden können.

Wie bereits bei den angrenzenden, bereits bestehenden Gewerbebetrieben ist im Rahmen der Einzelgenehmigungsverfahren der Nachweis der schalltechnischen Unbedenklichkeit zu führen. Hierzu sind zusätzliche Antragsunterlagen vorzulegen. Falls noch andere gewerbliche Nutzungen oder schutzbedürftige Immissionsorte als die im schalltechnischen Bericht zu Grunde gelegten Nutzungen zu berücksichtigen sind (z.B. andere gewerbliche Nutzungen oder Immissionsorte im Innenverhältnis der Gewerbegebiete), werden ggf. weitere, bzw. ergänzende Untersuchungen nach TA Lärm notwendig. Hierzu werden Lärmschutz- und Lärminderungsmaßnahmen vorbehalten.

Das Lärmschutzgutachten wird während der Bürgerbeteiligung zur Einsicht in der Marktgemeinde Perlesreut zur Einsicht aufliegen.

Um die Beeinträchtigung des gegebenen Naturraums einzuschränken, sind Nutzungen wie Einzelhandel, Vergnügungsstätten und Tankstellen, sowie die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 Bau NVO nicht zulässig. Außerdem sind emissionsbedeutsame Arbeiten und Tätigkeiten in nicht bebauten Bereichen ausgeschlossen.

Das erhöhte Verkehrsaufkommen von Individual- und Lieferverkehr wird sich auch auf die Ortschaft Auggenthal auswirken.

Die DIN-Vorschriften DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" und die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" werden in der Marktgemeinde Perlesreut zur Einsichtnahme während der Frist der Bürgerbeteiligung bereitgestellt.

Es wird von der Fachstelle Technischer Umweltschutz des Landratsamtes Freyung-Grafenau darauf hingewiesen, dass Lärm-Immissionswerte sich zum einen aus Festsetzungen zur Lärmkontingentierung ergeben als auch durch sonstige Anforderungen nach TA Lärm.

Außerdem ist der Hinweis zu beachten, dass eigentlich mindestens ein intern gegliedertes Teilgebiet ohne Immissionsbeschränkung vorzusehen ist.

Darüber hinaus sollten künftig keine weiteren schutzbedürftigen Wohnnutzungen an das

Gewerbegebiet herangeführt werden.

Bei Bedarf können alle Betriebsflächen bezüglich ihrer lärmtechnischen Anforderungen und Gegebenheiten schalltechnisch optimiert neu untersucht und bewertet werden.

Beim Bau oder bei wesentlichen Änderungen von öffentlichen Straßen ist sicherzustellen, dass dadurch der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG, wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass auf schutzbedürftige Gebiete umweltschädliche Wirkungen vermieden werden, beachtet wird.

Zu diesem Sachverhalt wurde eine Stellungnahme des Büros Hoock & Partner Sachverständige, Regensburg angefordert. Demnach ist im Zuge des Abwägungsprozesses davon auszugehen, dass hier die Ansiedlung eines jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betriebs ohne aufwändige oder unverhältnismäßige Lärmschutzmaßnahmen möglich ist. Somit wird die Zweckbestimmung des Baugebiets, trotz der Festsetzung von Emissionskontingenten gewahrt und es sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

Eine weitere Auswirkung auf das Schutzgut Mensch könnte die nächtliche Ausleuchtung des Gewerbegebiets darstellen, auch wenn durch die bestehenden Gewerbegebiete und die Kreisstraße das ungestörte nächtliche Naturerlebnis bereits derzeit nicht mehr gegeben ist. Durch Aufhellung und Blendung kann es zur Störung der Anlieger kommen.

Im Bebauungsplan wird für die nächtliche Beleuchtung des Gewerbegebiets eine die Insektenwelt schonende LED-Beleuchtung festgesetzt.

Ferner sollte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf die Problematik der ‚Lichtverschmutzung‘ reagiert werden. Möglichkeiten zur Reduzierung der Aufhellung und Blendung müssen auf folgende Parameter geprüft werden.

- Notwendigkeit der Ausleuchtung bzw. deren Beleuchtungsstärke, auch im Hinblick auf Leuchtreklamen
- wohl überlegte Platzierung und Ausrichtung der Beleuchtung bevorzugt von oben nach unten
- vollständige Abschirmung gegenüber dem Himmels und der Umgebung, die nicht beleuchtet werden sollen
- Abdichten der Leuchtkörper um ein Eindringen von Insekten und Spinnen zu vermeiden
- Steuerung der Beleuchtung mittels Zeitmanagement.

Um dem Schutzgut Mensch hinsichtlich einer Beeinträchtigung durch Lichtimmissionen bereits im Rahmen der Bauleitplanung gerecht zu werden, sind analog zu den Bebauungsplänen GE „Prombach I“, GE „Prombach II“ und GE „Prombach III“ folgende Festsetzungen gemäß den Angaben des Landratsamts Freyung-Grafenau in den Bebauungsplan aufgenommen worden:

1. Die Beleuchtungsanlagen sind nach dem Stand der Beleuchtungstechnik zu errichten und zu betreiben:
 - a) Die Beleuchtung ist nur auf die gewünschten Flächen zu beschränken. Dabei ist durch die Auswahl geeigneter Leuchten sicher zu stellen, dass das Licht möglichst nur auf das zu beleuchtende Objekt begrenzt ist und wenig in die Umgebung abstrahlt
 - b) Der Standort, die Lichtpunkthöhe und der Neigungswinkel der Leuchten müssen ggf. durch Anbringung von Abschirmblenden geeignet sein, dass eine direkte Einsicht auf die Strahlungsquelle vermieden wird.
2. Die Einhaltung folgender Parameter muss sichergestellt sein:
 - a) Eine Vertikal-Beleuchtungsstärke
 - in Gewerbegebieten (GE)
 - von 6 bis 22 Uhr von 15 lx

von 22 bis 6 Uhr von 5 lx
- in Dorfgebieten (MD)
von 6 bis 22 Uhr von 5 lx
von 22 bis 6 Uhr von 1 lx

b) Eine Leuchtdichte nach der Berechnungsformel $L_{MAX} = k\sqrt{LU/QS}$ zu k Werten
- in Gewerbegebieten (GE),
von 22 bis 6 Uhr k = 160
- in Dorfgebieten (MD)
von 6 bis 20 Uhr und von 20 bis 22 Uhr k = 160
von 22 bis 6 Uhr k = 32

Zu Niederfrequenzanlagen - Freileitungen 110 kV und Masten - sind ausreichende Abstände zu den Leiterseilen einzuhalten, damit die in der 26. BImSchV festgesetzten Grenzwerte für elektromagnetische Felder nicht überschritten werden. Damit ist sichergestellt, dass nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Kenntnisstand Gesundheitsgefährdungen ausgeschlossen sind.

Die jeweiligen Schutzzonen und Baubeschränkungszone beiderseits der Leitungsachsen, sowie die Baubeschränkungszone zwischen dem Umspannwerk und den Masten sind gemäß den Angaben der Bayernwerk Netz GmbH freizuhalten. Innerhalb der Baubeschränkungszone sind Höhenbeschränkungen für alle Baumaßnahmen und sonstige Maßnahmen einzuhalten. Die Dacheindeckung von Gebäuden ist als harte Bedachung gemäß DIN 4102 Teil 7 auszuführen. Masten sind im Radius von 10m freizuhalten. Hier sind Erdbewegungen untersagt. Die Auflagen des Merkblattes „Errichtung von Gebäuden im Nahbereich von Hochspannungsmasten“ und die „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ der Bayernwerk Netz GmbH sind zu beachten. Es ist damit zu rechnen, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen abfallen können, darüber hinaus ist hier mit Vogelkot zu rechnen. Der Schattenwurf von Masten und Freileitungen ist bei geplanten Photovoltaikanlagen zu akzeptieren.

Durch betriebsbedingte Schadstoffimmissionen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Gemäß § 8 BauNVO werden die Belästigung durch die Gewerbebetriebe nicht erheblich sein. Bzgl. der Schadstoffbelastung der Luft sind die entsprechenden Regeln, Anleitungen und Gesetzesvorgaben einzuhalten.

Immissionen sind durch Individual- und Lieferverkehr zu erwarten.

Landwirtschaftliche Immissionen werden auch in Zukunft gegeben sein, können jedoch als nicht erhebliche Umweltauswirkungen betrachtet werden.

2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes „sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historischen gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.“

Bestand Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Die Flächen des geplanten Gewerbegebiets wurden vormals als Acker landwirtschaftlich genutzt, in der Zwischenzeit erfolgten in Randbereichen Erdbewegungen. Es entstand großflächig junge Brache.

Im Geltungsbereich der Planung sind keine kartierten Biotope vorhanden. Die Fläche liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet "Bayerischer Wald".

Bau-/Anlagebedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Ein Eingriff in Gehölzbestand oder andere bedeutende Lebensräume findet nicht statt.

Jedoch ist ein Verlust von belebtem Boden durch die zusätzliche Versiegelung zu verzeichnen.

Amtlich kartierte Biotope werden nicht zerstört bzw. gestört.

Die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern ist planlich und textlich festgesetzt, die Abstandsvorschriften gemäß Nachbarrecht und Versorgungsträger sind einzuhalten.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" ermittelt und im Bebauungsplan / Grünordnungsplan als planerische und textliche Festsetzungen aufgeführt.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche liegt im Gemeindegebiet von Perlesreut, westlich von Unteranschissing, auf einem Teil des Grundstücks mit der Flurnummer 431 der Gemarkung Waldenreut. Hier wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes GE „Prombach III“ durch die Anwendung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bereits 23.200m² Ausgleichsfläche bereitgestellt. Eine Teilfläche des Grundstücks in einer Größenordnung von 10.975m² wurde bereits dem Bebauungsplan GE „Prombach III“ zugeordnet.

7.737m² werden dem vorliegenden Bebauungsplan GE „Prombach IV“ zugeordnet, sodass als Ausgleich für weitere Bebauungspläne noch 4.488m² übrigbleiben. Die Ausgleichsfläche ist dem Bayerischen Landesamt für Umwelt in Augsburg zur Aufnahme in das Ökoflächenkataster zu melden. Die Meldung kann über die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Freyung-Grafenau erfolgen.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Gezielte Neupflanzungen werden im Bebauungsplan/Grünordnungsplan festgesetzt.

Zur Eingrünung des Gewerbegebiets sind an Geltungsbereichsgrenzen zum Umspannwerk und in südlicher Richtung zum Gewerbegebiet Prombach III hin, sowie und an der Grenze zwischen den Parzellen 9 und 10 zweireihige Heckenpflanzungen auf Vegetationsstreifen mit Breiten von 3,0m bis 6,0m anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Bei Pflanzungen unter den Leiterseilen können nur niedrigwüchsige Gehölze verwendet werden, da ein Mindestabstand der Gehölze von 2,5m zu den Leiterseilen einzuhalten ist. Die maximale Aufwuchshöhe ist im Einzelfall mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen.

Aufgrund einer maximalen Bebaubarkeit der Flächen von 80% und der Hangneigung des Geländes werden sich durch die Erdarbeiten zur Nutzbarmachung der Bauparzellen zwangsweise Böschungen mit Vegetation ergeben.

Zur inneren Durchgrünung ist je 400m² Grundstücksfläche außerhalb der Leitungsschutzzonen der 110 kV-Leitungen ein Laubbaum zu pflanzen, zusätzlich sind PKW-Stellplätze, soweit sie sich nicht innerhalb der Schutzzonen der Freileitungen befinden, mit Bäumen zu überstellen.

Innerhalb des Gewerbegebiets werden sich nur solche Tiere und Pflanzen ansiedeln, die sich durch den Betrieb nicht gestört fühlen.

Auswirkungen auf umliegende Lebensräume wie Wälder, Heckenstrukturen, Wiesen können sich durch Lärmimmissionen ergeben.

Die zusätzliche nächtliche Beleuchtung wird aufgrund des Bestandes und sich anschließender, als Rückzugsorte dienender Wald-, Hecken- und Wiesenflächen keine weitere Beeinträchtigung für die Pflanzen- und Tierwelt bedeuten.

Die bereits beim Schutzgut Mensch aufgelisteten Möglichkeiten zur Reduzierung der Aufhellung und Blendung gelten auch für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Im Bebauungsplan wird für die nächtliche Beleuchtung des Gewerbegebiets eine die Insektenwelt schonende LED-Beleuchtung festgesetzt.

2.3.3 Schutzgut Boden

Der Boden ist aufgrund seiner vielfältigen Funktionen ein wichtiger Bestandteil unserer natürlichen Lebensgrundlagen:

- die Basis der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen
- Speicher und Filter im Wasserkreislauf und dadurch Teil des Klimaprozesses
- Lebensraum von Säugern, Insekten, Käfern und Mikroorganismen, letztgenannte mit wichtiger Bedeutung beim Abbau organischer Stoffe
- Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Allgemeine Ziele der Bauleitplanung sind deshalb ein sparsamer Umgang mit Boden, d.h. geringer Flächenverbrauch und Flächenversiegelung und ein schonender, d.h. qualitätserhaltender oder -verbessernder Umgang mit dem Boden.

Bestand Schutzgut Boden:

Gemäß Konzept-Bodenkarte M 1:25.000 und Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 sind folgende Böden anzutreffen:

- im Planungsgebiet selbst *"Braunerde aus skelettführendem (Kyro-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis)"*
- in der nördlich sich anschließenden bewaldeten Kuppe außerhalb des Geltungsbereichs *"Braunerde, z.T. Podsol-Braunerde, örtlich staunass aus sehr blockig-steinigen, lehmigsandigen Verwitterungssubstraten von Graniten und Gneisen"*
- im östlich sich anschließenden Talraum außerhalb des Geltungsbereichs *"Bodenkomplex der Gleye und anderen grundwasserbeeinflussten Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)"*.

Wie unter Ziffer 2.3.2 bereits dargestellt, wurden die Flächen des geplanten Gewerbegebiets vormals großteils als Ackerfläche genutzt. Aktuell liegen die Flächen brach oder wurden durch Erdabtrag verändert. Aufgrund der vormals intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist mit fruchtbaren, tiefgründigen, evtl. nitrat-, stickstoff- und pestizidangereicherten Böden zu rechnen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans sind lt. Auskunft des Marktes Perlesreut keine Fremdmaterialien oder Deponien bekannt. Lt. Auskunft des Landratsamtes Freyung-Grafenau vom 05.08.2020 liegt für das Grundstück mit der Flurnummer 1659, Gemarkung Praßreut, das den überwiegenden Flächenanteil am Bebauungsplan-Geltungsbereich hat, weder eine Eintragung im Altlastenverzeichnis von ABuDIS (Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem) noch ein Eintrag im Kartenwerk Altlasten des ehemaligen Landesamtes für Wasserwirtschaft vor.

Die Böden sind nicht verdichtet und nicht versiegelt. Mit Bodenerosion aufgrund der Bewirtschaftungsart ist zu rechnen.

Zur Herstellung der Straßenverlängerung um ca. 60m und zur Herstellung des Schmutz- und Regenwasserkanals für den neuen Bauabschnitt wurden im Juli 2020 zwei Baggerschürfe bis 4m Tiefe durchgeführt und aus den Bohrungen acht gestörte Bodenproben entnommen, die intensiv geologisch aufgenommen und untersucht wurden. Der entsprechende Geotechnische Bericht der Dr. Schilling Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH, Fürstenzell liegt mit Datum 14.12.2020 vor.

Eine organoleptisch auffällige Verunreinigung wurde bei der Bodenuntersuchung nicht festgestellt.

Unter einer Schicht von 15cm Oberboden befindet sich sehr feinkörniger, steif- bis halbfester Decklehm in 1-4m Tiefe. Darunter lagert Gneisersatz als Lockergestein, auf diesen folgt kompakter Gneis (Fels).

Der Decklehm ist sehr frost- und wasserempfindlich. Er weicht bei Wassereintritt rasch auf und lässt sich dann nicht mehr ausreichend verdichten, sodass bei Durchführung der Bauarbeiten bei entsprechender nasser Witterung mit zusätzlichen Kosten für Bodenverbesserungsmaßnahmen (Bodenverbesserung mit Branntkalk-Zementgemisch) oder Bodenaustausch (Aufbringung einer Kiesschicht) zu rechnen ist. Voraussichtlich werden Zusatzmaßnahmen zur Herstellung einer ausreichenden Tragfähigkeit notwendig.

Empfehlungen und Hinweise werden gegeben zu den Verbaumöglichkeiten beim Aushub und der Verfüllung von Baugruben und Kanälen, zu Vorsorgemaßnahmen zur Vermeidung der Aufweichung des wasserempfindlichen Unterbodens bei Bearbeitung, zu Rohraufleger, bzw. deren Gründungen, zur Behandlung, bzw. Ableitung von Regen- und Schichtwasser, zur Böschungsmodellierung und zur Beweissicherung benachbarter Gebäude, Bauwerke und Straßen vor Aufnahme des Baustellenverkehrs und vor Verdichtungsmaßnahmen. Auf Grund der geringen Wasserdurchlässigkeit des Decklehms ist eine Versickerung von Regenwasser nicht möglich. Oberflächenwasser soll in Mulden gefasst und abgeleitet werden. Austretendes Schichtwasser kann über Draingraben einem Pumpensumpf zugeführt und von dort abgepumpt werden. Böschungen sollen mit Bermen ausgeführt und schnell begrünt werden, um Abschwemmungen zu vermeiden. Die Ergebnisse der punktuellen Untersuchung wurden auf die Fläche übertragen. Natürliche Unregelmäßigkeiten im Bodengefüge des Baugrundes können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Im Zweifelsfall soll der Gutachter kontaktiert werden.

Bau-/Anlagebedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden:

Aufgrund der Nutzung des Geländes liegt eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Trotz vormals anthropogener Prägung handelt es sich aber um belebten und unversiegelten, wenn auch gestörten Boden.

Gemäß den Festsetzungen der Grundflächenzahl GRZ im Bebauungsplan/ Grünordnungsplan können 80% der Gewerbegebietsfläche bebaut und damit versiegelt werden. Das Bodenleben ist in diesen Flächen dauerhaft zerstört, in den Restflächen aufgrund der Bautätigkeit vermutlich vorübergehend gestört.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird die Verwendung von teilversiegelten Materialien für die PKW-Stellplätze vorgeschrieben.

Im Rahmen der Baumaßnahme ist belebter Oberboden seitlich zu lagern und zu sichern, sowie nach Fertigstellung der Baumaßnahmen in den verbliebenen Vegetationsflächen wieder anzudecken.

Die Untersuchungsergebnisse, Hinweise und Empfehlungen im vorliegenden Geotechnischen Bericht können auch auf die Erdbau- und Kanalarbeiten innerhalb der Bauparzellen übertragen werden, jedoch fehlen noch Aussagen über die Fundamentierung von Gebäuden. Es ist darauf zu achten, dass anfallendes Regen- und Schichtwasser fachgerecht abgeleitet werden, um Abschwemmungen auf unterliegende Grundstücke zu vermeiden.

Wie die durchgeführte Standortanalyse ergeben hat, besitzt die Gemeinde Perlesreut keine innerörtlichen Flächenpotentiale (Brach- oder Konversionsflächen) für Gewerbegebiete. Auch aufgrund fehlender angebundener Standorte muss neuer Grund und Boden erschlossen werden. Gleiches gilt für die Gemeinde Röhrnbach.

Die Standortanalyse wird in der Gemeinde zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Die Beeinträchtigung des Schutzgut Bodens muss als nachhaltig eingeschätzt werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden:

Durch den Betrieb des Gewerbegebiets sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens zu erwarten. Sollte es, z. B. auf Grund langanhaltender Regenfälle zu Abschwemmungen von Böschungsmaterial kommen, sind ggf. ingenieurbioologische Maßnahmen zur Böschungssicherung zu ergreifen.

2.3.4 Schutzgut Wasser

Gewässer sind Bestandteile des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Sie gehören zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Bei der Betrachtung des Schutzguts Wasser sind Einflüsse auf den Grundwasserhaushalt, die Grundwasserqualität sowie den Zustand von fließenden und ruhenden Gewässern von Bedeutung.

Bestand Schutzgut Wasser:

Im Geltungsbereich sind keine stehenden oder fließenden Oberflächenwasser vorhanden. Über das Vorhandensein von Quellen, Brunnen, Hangaustritten ist nichts bekannt. Die Höhe des Grundwasserspiegels ist nicht bekannt, aufgrund der Topografie vermutlich für eine Bebauung unerheblich.

Die derzeit vorhandenen offenen Böden und die Hanglage lassen darauf schließen, dass anfallendes Oberflächenwassers hangabwärts abfließt. Die lehmige, schlecht wasserdurchlässige Konsistenz des Bodens und die Hangneigung lassen vor allem bei den Abgrabungen Erosion erwarten. Ansätze von entsprechenden Gräben sind sichtbar. Abfließendes Oberflächenwasser wird z.T. im Osten entlang einer Aufschüttungsunterkante dem Vorfluter zugeleitet.

Hinweise und Empfehlungen aus dem Geotechnischen Bericht der Dr. Schilling Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH, Fürstenzell mit Datum 14.12.2020 bezüglich der Behandlung von Regen- und Schichtwasser sind zu beachten (vgl. Ausführungen unter Ziffer 2.3.3 Schutzgut Boden).

Die Wasserversorgung in diesem Gebiet erfolgt über die Hauptleitung Marchetsreut. Die Entwässerung in den bereits erschlossenen Baugebieten GE Prombach I, II und III erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser wird zur bestehenden Pumpstation im Osten und dann weiter in die Kläranlage Perlesreut geleitet.

Das Oberflächenwasser, das nicht zurückgehalten werden kann, wird gemäß gehobener Erlaubnis nach Art. 16 BayWG vom 02.02.2009 über einen Oberflächenwasserkanal gesammelt, dem vorhandenen Retentionsteich zugeleitet und von dort gedrosselt über eine Geländemulde in den Vorfluter, dem Bannholzbach zugeführt. Das Retentionsbecken befindet sich östlich des Gewerbegebietes auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1659/0, Gemarkung Praßreut. Es wurde in Erdbauweise errichtet und so gestaltet, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht verunstaltet wird. Aus dem Regenrückhaltebecken dürfen bis zu 144 l/s in den Bannholzbach abgeleitet werden.

Bau-/Anlagebedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser:

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden bis zu 80% des Bodens versiegelt.

Um die Flächenversiegelung einzuschränken werden im Bebauungs-/Grünordnungsplan für PKW-Stellplätze versickerungsfähige Beläge vorgeschrieben.

Eine weitere Möglichkeit zur Pufferung von Regenwasserspitzen ist die im Bebauungs-/Grünordnungsplan getroffene Möglichkeit der Begrünung von Flachdächern.

Das Oberflächenwasser muss, wie vor beschrieben, fachgerecht abgeleitet werden, um Erosion und Abschwemmungen auf unterliegende Grundstücke zu vermeiden.

Anfallende Schmutzwässer werden wie vor beschrieben im Trennsystem entsorgt.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser:

Durch den Betriebsablauf sind weitere, wenngleich geringe Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Die festgesetzten Versickerungsflächen beschränken sich auf die PKW-Stellplätze. Ansonsten wird das anfallende Regenwasser wie vor beschrieben abgeführt. Auch wenn das Regenrückhaltebecken eine gewisse Absetz- und Reinigungsfunktion hat, könnten Verschmutzungen aus dem Oberflächenwasser in den Bannholzbach eingetragen werden.

Beeinträchtigungen des Grundwassers sind bei verantwortungsbewusstem Handeln nicht zu erwarten.

2.3.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Werden Stadt- und Landschaftsräumen bebaut, sind Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten.

Bestand Schutzgut Klima und Lufthygiene:

Das Planungsgebiet besitzt, abgesehen von den im Norden und Osten in den Geltungsbereich hineinwirkenden Heckenstrukturen, keine Vegetation, die bedeutend klimatisch wirksam wäre.

Jedoch trägt der offene Boden mit seiner Ackervegetation, bzw. die Brache mit vorrangig Staudenvegetation aufgrund von Wasserspeicher-, Verdunstungs- und Kühlungsfunktion positiv zum Kleinklima bei.

Die zu betrachtende Fläche liegt auf einer Kuppe, die nach Südosten abfällt. Der Luftaustausch in Süd-Ost-Richtung ist bereits durch die Baugebiete GE Prombach I, II und III gestört.

Eine zu vernachlässigende Belastung des Dorfgebiets Prombach ergibt sich durch Staubimmissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung und dem Verkehr auf den umliegenden Straßen.

Strahlungen und Spannungen durch das Umspannwerk der Bayernwerk Netz GmbH mit den abführenden Hochspannungsleitungen sind nicht auszuschließen.

Bau-/Anlagebedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene:

Durch die Bau- und Transporttätigkeit ist Staubentwicklung zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene:

Es sind durch die geplanten Versiegelungen, die Überbauungen und die Verkehrsemissionen, sowie durch die Heizanlagen klimatische Beeinträchtigungen zu erwarten. Niederschlagswasser wird nicht mehr gespeichert, sondern aus der Fläche abgeleitet, die Verdunstung wird eingeschränkt. Bebaute Flächen erhöhen die Temperaturen.

Die bestehenden Baukörper der angrenzenden Gewerbegebiete schränken aktuell bereits die Luftbewegung ein. Die Bebauung durch die geplanten Baukörper im GE Prombach IV werden die Luftbewegungen geringfügig noch mehr einschränken.

Aufgrund der relativ geringen Fläche des Geltungsbereichs (ca. 2,25ha), der geplanten Bepflanzungen und der umliegenden großflächigen Waldstrukturen ist aber keine erhebliche negative Auswirkung auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene zu erwarten.

Die Strahlungen und Spannungen durch das Umspannwerk der Bayernwerk Netz GmbH mit den abführenden Hochspannungsleitungen bleiben bestehen, erdverlegte Leitungen sind aus Kostengründen nicht möglich.

2.3.6 Schutzgut Landschaft

Bei der Beurteilung der Landschaft als Schutzgut stehen das Landschaftsbild, die optischen Eindrücke der Betrachter, der umliegenden Bewohner und der Besucher im Vordergrund. Als Elemente des Landschaftsbildes können u.a. Sichtachsen, Sichtbarrieren, Kulissen, Topografie, Fernwirkung, bedeutende Landschaftsbestandteile wie Wälder, Baumreihen und Ortsränder genannt werden. Nicht nur natürliche, auch kulturell geprägte Landschaften können Vielfalt, Eigenart und Schönheit vermitteln.

Bestand Schutzgut Landschaft:

Als landschaftsbildprägende Elemente sind zunächst die Baukörper der seit 2009 entstandenen Gewerbegebiete GE „Prombach I“, GE „Prombach II“, GE „Prombach III“ und das westlich des Standorts gelegene Umspannwerk der Bayernwerk Netz GmbH zu nennen. Zwei 110 kV Freileitungen die vom Umspannwerk in Richtung Osten verlaufen beeinträchtigen das Landschaftsbild.

Auch die vormals großflächige Ackernutzung, auch in der Umgebung, ist für die Gemeinde

Perlesreut mit ihrer bewegten Topografie ein eher ungewohntes Bild.

Trotz dieser anthropogenen Beeinträchtigung der Fläche, zu der auch die neu ausgebaute Kreisstraße zählt, ist der Gesamteindruck des Landschaftsbildes aufgrund der umliegenden großflächigen Waldzonen und markanten Gehölzstrukturen naturbetont. Im Zusammenspiel mit offenen Weideflächen und Mähwiesen und der bewegten Topografie mit Blickbezügen und Sichtbarrieren kann von einem harmonischen Landschaftsbild mit doch dominanten Störfaktoren gesprochen werden.

Die Fläche liegt am Fuße des Südosthanges des Steinbergs. Die Fläche des geplanten Gewerbegebietes fällt von einer auf ca. 444,0müNN liegenden Kuppe im Nordwesten bis ca. 429,0müNN im Südwesten Richtung Regenrückhaltebecken, bzw. Bachtal. Die Hangneigung beträgt bis ca. 13%. Jenseits der östlichen Geltungsbereichsgrenze fällt das Gelände weiter zum Bachtal hin ab. Von der Umgebung aus gesehen ist der Geltungsbereich gleichhoch, bzw. tiefer gelegen als die umliegenden Flächen. Er wird durch vorhandene Wald- und Heckengehölze nach Osten und Norden abgeschirmt. An der Westgrenze schließt das Umspannwerk an. Im Süden befindet sich bereits bestehendes Gewerbe. Die geplanten Gewerbeflächen sind daher nur von wenigen, exponierten Stellen einsehbar, aber doch außerhalb des sich östlich anschließenden Talraums des Bannholzbachs.

Bau-/Anlagebedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft:

Trotz vor genannten Störfaktoren wird sich das Landschaftsbild durch die Ausweisung eines weiteren Bauabschnittes des Gewerbegebietes nachhaltig ändern.

Im Bebauungsplan/Grünordnungsplan werden deshalb folgende Festsetzungen getroffen, um die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu minimieren:

- maximales Maß der baulichen Nutzung
- Beschränkungen in der Art der baulichen Nutzung
- Festsetzungen für die Lage von Werbeanlagen
- maximale Böschungshöhe von 3 m
- Stützmauern maximal 1,5 m hoch und Flächen vor sichtbaren Stützmauern bepflanzt
- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Ein- und Durchgrünung der Baugebietsflächen
- Neupflanzung von Bäumen im Bereich geplanter Stellplätze und verteilt im Gewerbegebiet, soweit nicht in der Freileitungsschutzzone befindlich
- Begrünung von geplanten Flachdächern

Die geplanten baulichen und vegetationstechnischen Maßnahmen des Gewerbegebiets werden im Rahmen der Genehmigungsplanung anhand von Eingabe- und Freiflächengestaltungsplänen auf deren Übereinstimmung mit der Bauleitplanung geprüft.

Trotz vor genannter Maßnahmen wird sich der Charakter des Landschaftsbildes – beschränkt auf die unmittelbare Umgebung des Geltungsbereichs – mäßig ändern, von der ländlich geprägten Landschaft mit vereinzelt störenden Elementen hin zum Gewerbegebiet vor den Kulissen der umliegenden bewaldeten Hügeln und über dem Bachtal des Bannholzbachs. Großräumiger betrachtet wird das Landschaftsbild der Gemeinde Perlesreut weiterhin naturnah geprägt bleiben, wenngleich ein weiterer Störfaktor hinzugefügt wird.

Die Freiraumnutzung und Erholungsfunktion wird durch die Bautätigkeit geringfügig beeinträchtigt werden.

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind als mäßig zu beurteilen.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft:

Der Betrieb der Einrichtungen selbst wird auf das Landschaftsbild keine weiteren erheblichen Auswirkungen haben, jedoch wird die Anzahl der fahrenden Kraftfahrzeuge durch Liefer- und Individualverkehr zunehmen.

Ein wesentlicher Störfaktor des Landschaftsbildes wird aber die nächtliche Beleuchtung darstellen. Diese ist hinsichtlich des Erlebens von Dämmerung und Dunkelheit zu optimieren,

Blendungen sind zu vermeiden und die Aufhellung der Landschaft ist zu minimieren (vgl. Ziffer 2.3.1 Schutzgut Mensch).

Im Bebauungsplan wird für die nächtliche Beleuchtung des Gewerbegebiets eine die Insektenwelt schonende LED-Beleuchtung festgesetzt, ferner werden Festsetzungen zu Beleuchtungsanlagen, Vertikal-Beleuchtungsstärke und Leuchtdichte getroffen.

2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Zu berücksichtigende Kultur- und Sachgüter sind innerhalb und im näheren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.

Bau-/Anlagebedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

keine Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

keine Auswirkungen

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Projekts

Zunächst ist anzumerken, dass im Rahmen der durchgeführten Standortanalyse die Ansiedlung eines Gewerbegebiets am geeignetsten an dieser Stelle beurteilt wurde. Die Änderung des Flächennutzungsplans/Landschaftsplans mit Umwandlung von 'Flächen für die Landwirtschaft' in 'Gewerbegebiet' wurde bereits 2007 vorbereitet und am 27.07.2010 mit Deckblatt 7 rechtsverbindlich. Eine Erweiterung des Gewerbegebiets über die aktuelle Planung hinaus ist nicht vorgesehen.

Wäre nicht ein vierter Bauabschnitt des Gewerbegebietes nicht bereits bei Aufstellung des ersten Bebauungsplanes bei entsprechend positiver wirtschaftlicher Entwicklung absehbar gewesen, würden die Flächen vermutlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt worden sein und würden wie aktuell nicht brach liegen. Intensiver Ackerbau und intensive Grünlandnutzung wären aufgrund der relativ günstigen Gefällesituation zu erwarten. Der ungünstige Stoffeintrag in den Bannholzbach bliebe bestehen.

Eine Nichtdurchführung der Maßnahmen würde keine Versiegelung von Grund und Boden mit sich führen. Die Lebensgrundlage für Tier und Pflanze wäre voraussichtlich nicht wesentlich besser.

Für die Anwohner würde eine Nichtdurchführung der Maßnahme eine geringere Verkehrsbelastung und geringere nächtliche Beleuchtung bedeuten.

Die Marktgemeinden Perlesreut und Röhrnbach könnten bei Nichtdurchführung des Projekts weiterhin keine Gewerbegebietsflächen für Neuansiedlungen vorweisen.

4. Anwendung der Eingriffsregelung

Mit der geplanten baulichen Nutzung der Flächen ist trotz der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen eine verstärkte Beeinträchtigung von Natur und Landschaft gegeben. Diese unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind auszugleichen, soweit die geplanten Eingriffe nicht bereits vor der Erstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan zulässig waren.

4.1 Bestandsaufnahme - Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Die Fläche liegt an der Ostgrenze der Marktgemeinde Perlesreut, unmittelbar an der Nordwestgrenze der Marktgemeinde Röhrnbach, ca. 300 m nordöstlich des Dorfgebiets Prombach. Im Süden schließen sich bereits bebaute Gewerbeflächen an. Im Westen liegt das Umspannwerk der Bayernwerk Netz GmbH. Nördlich befindet sich landwirtschaftlich

genutztes Grünland, zum überwiegenden Teil jedoch Gehölzhecken, die sich auch im Osten um das geplante Gewerbegebiet als Abgrenzung zum Bachtal des Bannholzbaches ziehen. Östlich des Bachtals verläuft die Kreisstraße FRG 1.

Das Gelände wurde vormals überwiegend als Acker und auch in geringerem Maße als Grünland intensiv genutzt. Da bereits längere Zeit bekannt war, dass auch der vierte Bauabschnitt des Gewerbegebietes verwirklicht werden soll, wurde die landwirtschaftliche Intensivnutzung aufgegeben und ein Großteil der Fläche fiel brach, darüber hinaus fanden stellenweise Geländeänderungen statt.

Für Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensräume spielt das Plangebiet keine Rolle. Die Fläche hat derzeit keine besondere naturschutzfachliche Bedeutung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Amtlich kartierte Biotope liegen alle außerhalb der untersuchten Fläche. Oberflächenwasser ist augenscheinlich nicht vorhanden.

Für Klima und Luft spielt das zu untersuchende Gelände aufgrund der relativ geringen Größe und aufgrund des aktuellen Zustandes eine untergeordnete Rolle.

Die Fläche fällt überwiegend von Nordwest nach Südost mit einem Gefälle von bis zu ca. 13%, wobei der westliche Bereich der Parzelle 9 relativ eben ist.

Als landschaftsbildprägende Elemente sind die bereits vorhandenen Gewerbeflächen der ersten drei Bauabschnitte und das westlich gelegene Umspannwerk der Bayernwerk Netz GmbH zu nennen, welches mit zwei 110 kV Freileitungen in Richtung Osten das Landschaftsbild stark bestimmen. Auch die vormals großflächige Ackernutzung war für die Gemeinde Perlesreut aufgrund der bewegten Topografie ein eher ungewohntes Bild.

Trotz dieser anthropogenen Beeinträchtigung, zu der auch die neu ausgebaute Kreisstraße zu zählen ist, bleibt der Gesamteindruck des Landschaftsbildes aufgrund der umliegenden großflächigen Waldzonen und markanten Gehölzstrukturen naturbetont.

Eine Nutzung für die Naherholung findet auf der Fläche nicht statt.

Eine detaillierte Kartierung der Flora und Bestandsaufnahme von Säugetieren, Vögeln, Insekten, Reptilien und Amphibien wurde nicht durchgeführt.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Gewerbegebietsfläche dargestellt.

Die Flächen sind gem. Listen 1a 'Bedeutung der Schutzgüter' des Leitfadens *"Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung"*, Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen in folgende Kategorie einzuordnen:

überwiegend Ackerflächen, geringer Anteil intensive Grünlandnutzung, bzw. junge Brache
Größe ca. 22.540m²

Kategorie I - Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft, oberer Wert

4.2 Geplante Nutzung - Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 22.540m², wobei ein Teilbereich davon mit einer Größe von 4.776m² den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „GE Prombach III“ überlappt. Für diese Überlappungsfläche wurde der Ausgleich bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Prombach III“ festgesetzt. Dementsprechend sind für den vorliegenden Bebauungsplan lediglich 22.540m² - 4.776m² = 17.764m² für den naturschutzrechtlichen Ausgleich heranzuziehen.

Der festgesetzte und mit Pflanzpflichten belegte Grünstreifen im Norden und im Nordosten im Anschluss an die freie Landschaft mit einer Breite von 3m und einer Länge von ca. 190m stellen keinen nachhaltig negativen Eingriff in den Bestand dar. Sie wird deshalb in einer Größe von ca. 570m² nicht als Eingriff bilanziert.

Die Eingriffsschwere ist gemäß 'Abb. 7. Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren' aus dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung als **Typ A**, Flächen mit hohem

Versiegelungs- und Nutzungsgrad festzulegen.

Der Kompensationsfaktor beträgt gemäß Abb. 7 Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren für Ackerflächen, bzw. junge Brache (Größe ca. 17.764m² - 570m² = 17.194m²):

A I oberer Wert: 0,6

4.3 Geplante Nutzung - Weiterentwicklung der Planung – Vermeidungsmaßnahmen

Folgende im Bebauungs- /Grünordnungsplan berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen können für das Gewerbegebiet genannt werden:

- Festsetzung von immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel
- Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen
- Festsetzung von nur versiegelten Belägen für PKW-Stellflächen
- Reduzierung der 'Lichtverschmutzung' durch gezielte Lichtplanung und Lichtmanagement
- Festsetzung von LED-Lampen zum Schutz der Insekten (falls Lichtfarbe bis 3000 Kelvin)
- Rückhaltung von Niederschlagswasser über Regenrückhaltebecken und gedrosselte Zufuhr des Überschusswassers in die Vorflut
- Durchführung der Eingriffsregelung mit Ausgleichs-Flächenermittlung
- Festsetzung der Bodenfreiheit der Einzäunung ermöglicht Wanderung von Kleintieren

Durch die genannten Vermeidungsmaßnahmen ist eine Reduzierung der oben genannten Kompensationsfaktoren um 0,15 möglich.

Es ergibt sich deshalb für die nicht vermeidbaren Eingriffe gemäß 'Abb 7. Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren' folgender Kompensationsfaktor:

Eingriff Gewerbegebiet Bestand A I oberer Wert: **Kompensationsfaktor 0,45**

4.4 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Aufgrund der Bedeutung der Schutzgüter innerhalb des Plangebietes (vgl. Punkt 2.1.1), der Zuordnung der Planung in den entsprechenden Eingriffstyp (vgl. Punkt 2.1.2) und den festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Punkt.2.1.3) ergibt sich folgende Flächenbewertung:

Eingriffsgebiet	ca.	17.764	m ²
abzgl. Grünflächen im Norden und Nordosten, da kein nachhaltig negativer Eingriff	ca.	570	m ²
zu bilanzierende Fläche Gewerbegebiet	ca.	17.194m ²	
Kompensationsfaktor A I		0,45	
erforderliche Ausgleichsfläche	ca.	7.737m²	

4.5 Auswahl geeigneter Flächen und Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen für das geplante Gewerbegebiet „Prombach IV“ werden außerhalb des zur Bebauung vorgesehenen Geltungsbereiches des Bebauungs-/Grünordnungsplans zur Verfügung gestellt. Die externe Ausgleichsfläche liegt im Gemeindegebiet von Perlesreut, östlich von Unteranschiessing, auf einem Teilstück des Grundstücks mit der Flurnummer 431, Gemarkung Waldenreut.

Sie weist aufgrund ihres Bezugs zur freien Landschaft und ihrer räumlichen Nähe zu mehreren kartierten Biotopen großes ökologisches Potential auf.

Die Ausgleichsfläche wird im Rahmen der Bauleitplanung in Form von planerischer und textlicher Festsetzungen rechtsverbindlich festgesetzt und ein Teil davon dem

Bebauungsplan GE „Prombach IV“ zugeordnet.

Ausgleichsfläche A 1

Lage:	Flur-Nr. 431, Gemarkung Waldenreut Teilfläche im Nordosten unter der Stromfreileitung Gesamtgröße ca. 1.542 qm
Bestand:	intensiv genutztes Grünland
Entwicklungsziel:	extensiv gepflegte Magerwiese
Maßnahmen:	- Vorbereiten der Fläche mit einer Scheibenegge - Mähgutübertragung - in den ersten 5 Jahren 3-4 Mähgänge pro Jahr - ab dem 6. Jahr nur 1-2 Schnitte ab dem 1. Juli - Entnahme des Mähguts aus der Fläche - keine Düngung der Fläche
Flächengröße	ca. 1.542 qm
Anerkennungsfaktor	1,0
Ausgleichsfläche A 1	Ca 1.542 qm.

Ausgleichsfläche A 2

Lage:	Flur-Nr. 431, Gemarkung Waldenreut Teilfläche im Nordwesten, dem bestehenden Feldgehölz südlich vorgelagert Gesamtgröße ca. 1.175 qm
Bestand:	intensiv genutztes Grünland
Entwicklungsziel:	extensiv gepflegte Magerwiese
Maßnahmen:	- Vorbereiten der Fläche mit einer Scheibenegge - Mähgutübertragung - in den ersten 5 Jahren 3-4 Mähgänge pro Jahr - ab dem 6. Jahr nur 1-2 Schnitte ab dem 1. Juli - Entnahme des Mähguts aus der Fläche - keine Düngung der Fläche - vereinzelte Eichen- und Hainbuchensämlinge erhalten
-	
Flächengröße	ca. 1.175 qm
Anerkennungsfaktor	1,0
Ausgleichsfläche A 2	ca. 1175 qm

Ausgleichsfläche A 3

Lage:	Flur-Nr. 431, Gemarkung Waldenreut mittige Teilfläche im schwächer geneigten Bereich Gesamtgröße ca. 8.896 qm
Bestand:	intensiv genutztes Grünland
Entwicklungsziel:	Streubstwiese extensiv gepflegt
Maßnahmen:	- Neupflanzung von Obstbäumen, Hochstamm, STU 12-14 cm - Sortenauswahl in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ca. 50 Stück - Abstand in der Reihe 12 m, Abstand der Reihen 15 m - in den ersten 5 Jahren 3-4 Mähgänge pro Jahr - ab dem 6. Jahr nur 1-2 Schnitte ab dem 1. Juli

- Entnahme des Mähguts aus der Fläche
- keine Düngung der Fläche
- geeignete Fraßschutzmaßnahmen sind durchzuführen
- fachgerechte Schnitt- und Pflegemaßnahmen an den Obstbäumen sind mind. 1x pro Jahr durchzuführen

Flächengröße ca. 8.896 qm
 Anerkennungsfaktor 1.5
Ausgleichsfläche A 3 ca. 13.344 qm

Ausgleichsfläche A 4

Lage: Flur-Nr. 431, Gemarkung Waldenreut
 10m breite Teilfläche entlang der Westgrenze
 Gesamtgröße ca. 2.058 qm
 Bestand: intensiv genutztes Grünland
 Entwicklungsziel : Feldhecke in einer Breite von ca. 10 m
 - und Länge von ca. 210 m entlang
 der Grundstücksgrenze als Trittstein im Biotopverbund und
 Bienennährgehölz

Maßnahmen

- Anpflanzen einer Feldhecke in einer Breite von ca. 10 m
- Anpflanzen von Sträuchern, vSTR, 60-100, 3TR
- Pflanzabstand ca. 1,5 x 1,5 m
- 20 Heister, 200-250 oder Hochstamm, 2xv, STU 10-12
- 2 Hochstamm-Eichen, 3xv, STU 14-16
- Empfehlung von Pflanzenarten: Stiel-Eiche, Winter-Linde, Berg-Ahorn,
- Kornelkirsche als Bienennährgehölz, Hasel, Weißdorn, Gemeiner -Liguster, Schlehe, Sal-Weide, Vogel-Kirsche, Trauben
- Kirsche, Schwarzer Holunder, Brombeere, Himbeere
- es ist autochthones einheimisches Pflanzenmaterial zu verwenden
- die Hecke ist vor Wildverbiss zu schützen
- die Lücken in der Hecke sind 1 x pro Jahr ab dem 1. Juli zu mähen

:
 Flächengröße ca. 2.058 qm
 Anerkennungsfaktor 1.5
Ausgleichsfläche A 4 ca. 3.087 qm

Ausgleichsfläche A 5

Lage:	Flur-Nr. 431, Gemarkung Waldenreut mittige Teilfläche im Süden, stark geneigt Gesamtgröße ca. 8.104 qm
Bestand:	extensiv genutztes Grünland
Entwicklungsziel	Bestandserhalt und Strukturverbesserung
Maßnahmen:	<ul style="list-style-type: none">- 1-2 Schnitte pro Jahr ab dem 1. Juli- Entnahme des Mähguts aus der Fläche- keine Düngung der Fläche- Anlage von Lesesteinhaufen in einer Größe von ca. 1 x 1 x 0.5 m- Anlage von Reisighaufen aus Schnittgut umliegender Bestände in einer Größe von ca. 3 x 3 x 0.5 m- Aufschichten von Holzstapel mit Material aus umliegenden Gehölzbeständen, die Stapel sollen auf der Fläche verrotten, Größe ca. 2 x 1 x 0.5 m- mind. jeweils 3 der vorgenannten Kleinstrukturen sind in der Fläche zu verwirklichen, um Lebensräume für die Kreuzotter zu schaffen- sich durch Sukzession entwickelnde Sträucher/Strauchgruppen sind vereinzelt in der Fläche zu belassen
Flächengröße	ca. 8.104 qm
Anerkennungsfaktor	0.5
Ausgleichsfläche A 5	ca. 4.052 qm

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Sommer 2020 wird zusätzlich festgesetzt:

Auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist auf allen Ausgleichsflächen zu verzichten.

Für die Ausgleichsflächen A 1 und A 2 wird zusätzlich festgesetzt:

Die Mähgutübertragung ist unter fachlicher Begleitung, in Absprache mit der Naturschutzbehörde bezüglich Auswahl der Spenderfläche und Aufbringzeitpunkt des Mähguts durchzuführen.

Nach fünf Jahren Grünland-, bzw. Magerrasenpflege ist im Rahmen einer Begehung mit einem Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde zu klären, ob eine ausreichende Aushagerung der Flächen bereits stattgefunden hat und die Anzahl der Mähgänge pro Vegetationsperiode ab dem sechsten Pflegejahr reduziert werden kann.

4.6 Zusammenfassung der Eingriffsregelung

Für die beabsichtigte Planung des Gewerbegebietes „Prombach IV“ ist ein **Kompensationsbedarf** von **ca. 7.737m²** erforderlich.

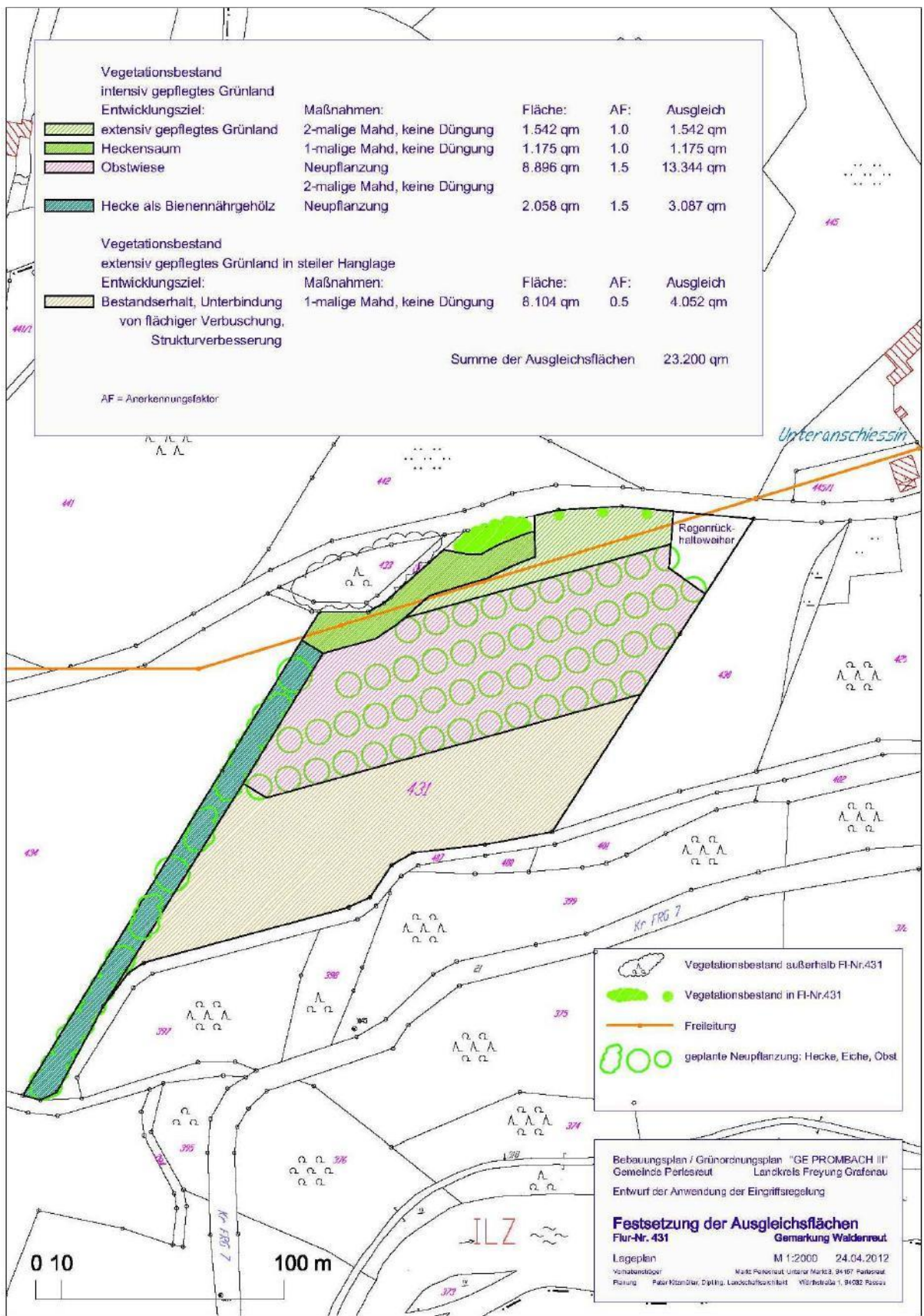
Durch die vorliegende Planung können **ca. 23.200m² Ausgleichsflächen** wie folgt nachgewiesen werden:

Ausgleichsfläche A 1	ca. 1.542m ²
Ausgleichsfläche A 2	ca. 1.175m ²
Ausgleichsfläche A 3	ca. 13.344m ²
Ausgleichsfläche A 4	ca. 3.087m ²
Ausgleichsfläche A 5	ca. 4.052m ²

Davon wurden dem Bebauungsplan GE „Prombach III“ bereits 10.975m² zugeordnet. Dem Bebauungsplan GE „Prombach IV“ werden, wie oben errechnet 7.737m² zugeordnet.

Für weitere Bauleitverfahren stehen somit $23.200\text{m}^2 - 10.975\text{m}^2 - 7.737\text{m}^2 = 4.488\text{m}^2$ Ausgleichsfläche zur Verfügung.

Die folgende Grafik „Festsetzungen der Ausgleichsflächen“ vom 24.04.2012, aus der Begründung zum Bebauungsplan GE „Prombach III“ verdeutlicht die Entwicklungsziele auf der externen Ausgleichsfläche und die Ausgleichsmaßnahmen in planerischer Form.



5. Alternative Planungsansätze

5.1 Standort

Im Rahmen einer vergleichenden Standortanalyse wurden im Juni 2007 Grundstücke der Gemeinde Perlesreut auf deren Eignung zur Ansiedlung von Gewerbegebieten untersucht. Das zum damaligen Zeitpunkt einzige ausgewiesene Gewerbegebiet der Gemeinde Perlesreut war belegt, eine noch freie Parzelle war als Erweiterungsfläche eines Anliegers vorgesehen. Die Erweiterung dieses Gewerbegebiets ist nur kleinflächig möglich. Zwei weitere untersuchte angebundene Flächen haben sich als nicht geeignet für die Ansiedlung eines Gewerbegebiets erwiesen.

Da keine geeigneten angebondenen Flächen in der Marktgemeinde Perlesreut zur Ansiedlung von Gewerbeflächen vorhanden waren, wurde die Standortanalyse auf nicht angebundene Standorte erweitert. Der untersuchte Standort "Nord-Östlich von Prombach", also das zu beurteilende Planungsgebiet, wurde dabei als der am besten geeignete bewertet.

Die vorliegende Planung ist der vierte Bauabschnitt des Gewerbegebiets Prombach, und bindet unmittelbar an die ersten drei Bauabschnitte an. Durch den Vorhabenträger „Zweckverband Gewerbepark Prombach Markt Perlesreut / Markt Röhrnbach“ wird ein gemeindeübergreifendes Gewerbegebiet geschaffen.

5.2 Planinhalt

Aufgrund der bestehenden Zufahrt zur Kreisstraße ist die Erschließung des Gewerbegebiets nur von Westen her möglich. Topographie, Zuschnitt des Geltungsbereichs und die erforderliche Eingrünung des Gewerbegebiets lassen die vorliegende Variante als die verträglichste für Naturhaushalt und Landschaftsbild bewerten.

6. Methodik und technisches Verfahren

Bei der Erarbeitung des Umweltberichts wurde auf vorliegende Planungen und Erhebungen zurückgegriffen. Entsprechende Quellen werden am Ende des Berichtes benannt. Die Plangrundlagen wurden durch Begehungen im Mai und September 2020 ergänzt. Weitere Informationen ergaben sich aus Besprechungen mit der Marktgemeinde Perlesreut, dem Architekturbüro g/s Architekten PartG mbH Engel Schuster, Büchlberg und dem Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Freyung-Grafenau.

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde anhand des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (ergänzte Fassung) abgearbeitet.

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung erfolgen verbal argumentativ, die zusammenfassende Darstellung unter anderem in Form einer Matrix.

Auf intensive Felduntersuchungen von Fauna und Flora wurde aufgrund der augenscheinlichen Bestandsqualitäten verzichtet.

Ergebnisse der Abwägungen zu den Stellungnahmen der Behördenbeteiligungen und der Beteiligungen der Öffentlichkeit wurden in den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, bzw. in den Umweltbericht eingearbeitet.

7. Hinweise zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sollen auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen abzielen.

Es wird vorgeschlagen, den Anwuchserfolg der Gehölze, insbesondere der Bäume, nach drei bis vier Jahren nach der Pflanzung zu kontrollieren, um Ausfälle durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren.

Nach fünf Jahren Grünland-, bzw. Magerrasenpflege ist im Rahmen einer Begehung mit einem Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde zu klären, ob eine ausreichende Aushagerung der Flächen bereits stattgefunden hat und die Anzahl der Mähgänge pro Vegetationsperiode ab dem sechsten Pflegejahr reduziert werden kann.

Die gepflanzten Gehölze, unter den Freileitungen sollten alle zwei bis drei Jahre auf ihre mit der Bayernwerk Netz GmbH abgestimmte Wuchshöhe kontrolliert werden. Bei Bedarf sind die Gehölze, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch geraten können durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückzuschneiden. Der Leitungsbetreiber behält sich vor, solche Gehölze auf Kosten des Grundstückseigentümers zu entfernen.

Weiterhin wird, um unvorhergesehene Auswirkungen auf den Wasserhaushalt der Bäche zu erfassen, empfohlen, ca. zwei bis drei Jahre nach der Bebauung des Gewerbegebiets Qualität und Menge des Überschusswassers aus dem Regenrückhaltebecken zu überprüfen.

Ferner sollte kontrolliert werden, ob die Beleuchtung des Gewerbegebiets trotz der getroffenen Festsetzungen zu unvorhergesehenen Umweltauswirkungen geführt hat.

Die von der Gemeinde Perlesreut getroffene Prognose des zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommens auf der FRG 1 sollte nach Realisierung des Gewerbegebiets auf deren Übereinstimmung mit der Realität geprüft werden.

8. Zusammenfassung Umweltbericht

Die Erweiterung des Gewerbegebiets Prombach in der Marktgemeinde Perlesreut um den vierten Bauabschnitt ist notwendig, da in den Gemeinden Perlesreut und Röhrnbach keine Gewerbegebietsflächen für potenzielle Bauwerber zur Verfügung stehen. Bedarf besteht jedoch.

Der Zweckverband „Gewerbepark Prombach Markt Perlesreut / Markt Röhrnbach“ ist Vorhabenträger dieser gemeindeübergreifenden Gewerbegebietsausweisung.

Die Fläche nordöstlich von Prombach hat sich in einer vergleichenden Standortanalyse angebundener und nicht angebundener Gewerbegebietsflächen als die am besten geeignete erwiesen.

Der Zweckverband „Gewerbepark Prombach Markt Perlesreut / Markt Röhrnbach“ hat in der Sitzung vom 21.04.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes GE „Prombach IV“ als gemeindeübergreifendes Gewerbegebiet beschlossen.

Die während der Behördenbeteiligung und der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat der Zweckverband zur Kenntnis genommen und im Rahmen einer Zweckverbandssitzungen abgewogen.

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Perlesreut Deckblatt 7 ist die Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch eine max. zulässige Geschosflächenzahl GFZ von 2,0 und einer maximal zulässigen Grundflächenzahl GRZ von 0,8.

Das Plangebiet wird über bestehende asphaltierte Straßen, die Kreisstraße FRG 1 und die Zufahrten zum Umspannwerk und zum GE „Prombach III“ an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Eine Landschaftsbild-wirksame Eingrünung ist geplant. Eine Durchgrünung des Baugebiets durch Baumpflanzungen ist festgesetzt.

Die Größe des Gewerbegebietes beträgt ca. 2,25ha. Darüber hinaus werden dem Bebauungsplan ca. 0,77ha Ausgleichsflächen auf einer externen Ausgleichsfläche zugeordnet.

Die Umwandlung der derzeit als landwirtschaftlich genutzten Fläche in ein Gewerbegebiet stellt einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar und ist mit Umweltauswirkungen verbunden.

Die Auswirkungen sind lokal begrenzt. Die Anzahl der betroffenen Bürger ist relativ gering. In der Komplexität der Umweltauswirkungen ist von einer mäßigen Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild auszugehen.

Die Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild werden als erheblich nachteilig beurteilt.

Die Eingriffe werden verbal argumentativ unter Berücksichtigung von Bestand und bau-, bzw. betriebsbedingten Auswirkungen bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich werden im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ermittelt und im Umweltbericht dokumentiert.

Zur Verminderung der zu erwartenden erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen können genannt werden:

- Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogener Schalleistungspegel
- Regenrückhaltung mit zeitlich versetztem Drosselabfluss von 45 l/s
- Festsetzung teilversiegelter Beläge für PKW-Stellflächen
- Festlegung eines für das Landschaftsbild verträglichen Maßes der baulichen Nutzung bei entsprechender Geländemodellierung
- Reduzierung der 'Lichtverschmutzung' durch getroffene Festsetzungen
- Festsetzung von Pflanzflächen und Baumpflanzungen, die eine Eingrünung der Baukörper und Durchgrünung der Bauflächen gewährleisten
- Durchführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit Ausgleichsflächenermittlung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Durch geplante Festsetzungen im Bebauungs-/Grünordnungsplan und durch die

Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen kann - nach derzeitigem Planungsstand - folgende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der geplanten Bauleitplanung abgeleitet werden.

Schutzgut	Mensch Lärm/Erholung	Fauna und Flora	Boden	Wasser	Klima/ Lufthygiene	Land- schafts- bild	Kultur- und Sachgüter
Bau- /Anlagebedingte Auswirkungen	gering	mäßig	hoch	mäßig	mäßig	mäßig	keine
Betriebsbedingte Auswirkungen	mäßig	gering	keine	gering	gering	mäßig	keine
Beschreibung der Umweltauswirkungen	erhöhter Verkehrslärm, nächtliche Beleuchtung	Verlust von Teilebensräumen, nächtliche Störung durch Licht, Neupflanzungen, Ausgleichsflächen	Bodenverlust, Geländemodellierung, Versiegelung, Verminderung von Erosion	Versiegelung, sickerfähige Beläge, Neupflanzungen, Regenrückhaltung, Dachbegrünung	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung, Neupflanzungen	Art und Maß der baulichen Nutzung, Geländemodellierung, Neupflanzungen, nächtliche Störung durch Licht	entfällt

Bewertung der Umweltauswirkungen verbal argumentativ, zunehmend negative Intensität der Auswirkung durch folgende verwendete Indikatoren:
positive - keine - geringe - mäßige - hohe Auswirkung

Die Übersicht zeigt, dass überwiegend geringe bis mäßige Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

Mäßige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind zu befürchten, wobei die Belastung überwiegend in dem zu erwartenden Lärm durch Verkehr und Betrieb zu begründen ist. Die Belastung der Wohnbevölkerung und Arbeitnehmer durch den Verkehrs- und Betriebslärm kann durch entsprechende Festsetzungen von Maßnahmen an, bzw. in den Gebäuden und im Wohnumfeld reduziert werden. Durch gezielte Lichtplanung ist eine Blendung auszuschließen und die nächtliche Aufhellung auf das Mindestmaß zu reduzieren. Das Erleben eines naturgeprägten Landschaftsraumes wird gestört.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind in Richtung nordöstlichen Ortsrand von Prombach als mäßig einzustufen, da bereits jetzt vorhandenes Gewerbe, Umspannwerk und Hochspannungsleitungen erheblich zur Störung des Landschaftsbilds beitragen. Die Auswirkungen können durch landschaftsbildverträgliche Festsetzungen, die das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die Geländemodellierung, die Ein- und Durchgrünung betreffen, im Bebauungsplan/ Grünordnungsplan eingeschränkt werden. Außerdem werden die umliegenden Hänge und Gehölzstrukturen zur natürlichen Eingrünung und Einbindung des Gewerbegebiets beitragen.

Hohe Auswirkungen ist auf das Schutzgut Boden zu befürchten.

Auf diesen Verlust von Boden und Bodenfunktion durch Überbauung kann der Bebauungsplan / Grünordnungsplan durch möglichst geringe Versiegelung der Böden auf den Baugrundstücken und die Ausweisung und Gestaltung von Grünflächen - auch auf Flachdächern - reagieren.

Die vor beschriebenen hohen Auswirkungen auf die Schutzgüter sind als nachhaltig zu bezeichnen.

<p>aufgestellt Riedlhütte, den 10.06.2021</p>	<p>LANDFORMEN Helga Sammer Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin Waldweg 3, 94566 Riedlhütte Tel 0049 8553 6873, helga.sammer@landformen.de</p>
---	---

Literatur und Quellen:

- Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", 2003
- "Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung mit Erläuterungen zum Ökokonto", Busse/Dirnberger/Pröbst/Schmid, 2001
- "Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen" Hrsg. Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft, CH-Bern, 2005
- gültiger Flächennutzungsplan / Landschaftsplan der Gemeinde Perlesreut
- "Vergleichende Standortanalyse - Angebundene Gewerbegebietsflächen und nicht angebundene Gewerbegebietsflächen im Markt Perlesreut, Landkreis Freyung-Grafenau", Kitzmüller/Schuster, Juni 2007
- Schalltechnisches Gutachten, Sachverständigenbüro 'hook farmy ingenieure, Neustadt 499, 84028 Landshut', 02.02.2010
- Bescheid über „Gehobene Erlaubnis“ (Art. 16 BayWG) vom 02.02.2009
- Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "GE Prombach III" vom 03.08.2012
- Umweltbericht zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan zum Gewerbegebiet "GE Prombach III" vom 03.08.2012
- BayernAtlas plus (Biotopkartierung Flachland, Ökoflächenkataster, Übersichtsbodenkarte von Bayern 1 : 25.000)
- eigene Ortsbegehungen