



Gemeinde Böbrach

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Regen

DECKBLATT NR. 21
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN BÖBRACH
GE Böbrach - Süd

Begründung

Vorentwurf vom 11.12.2023

Verfahrensträger:

Gemeinde Böbrach

vertr. d. 1. Bürgermeister Gerd Schönberger
Rathausplatz 1
94255 Böbrach

Tel.: 09923 / 80100-0
Fax: 09923 / 80100-7
Mail: poststelle@boebrach.de
Web: www.boebrach.de

Böbrach, den 11.12.2023

Gerd Schönberger
1. Bürgermeister

Planung:



mks Architekten – Ingenieure GmbH

Mühlenweg 8
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94 21-0
Fax: 09961 / 94 21-29
Mail: ascha@mks-ai.de
Web: www.mks-ai.de

Bearbeitung:

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



Inhaltsverzeichnis

1. Begründung	4
1.1. Aufstellungsbeschluss.....	4
1.2. Anlass und Ziel der Planänderung	4
1.3. Gewerbeflächenbedarf	4
1.4. Standortwahl / Alternativen	5
1.5. Geltungsbereich / Beschaffenheit.....	12
1.6. Beschaffenheit	12
1.7. Darstellungen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan.....	15
1.8. Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	16
1.9. Immissionsschutz	17
1.10. Baubeschränkungen	21
1.11. Hinweise.....	21
2. Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB.....	22
3. Umweltbericht.....	23
3.1. Ziele der Planung.....	23
3.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen	23
3.3. Biotopkartierung Bayern	25
3.4. Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald	26
3.5. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	26
3.6. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung.....	37
3.7. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	37
3.8. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	38
3.9. Methodik / Grundlagen	38
3.10. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	39
3.11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	39
4. Unterlagenverzeichnis	40

1. Begründung

1.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 30.10.2023 hat die Gemeinde Böbrach die Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 21 beschlossen. Der Geltungsbereich wird gebildet aus der Flurnummern 1/23(Tfl.) der Gemarkung Böbrach mit einer Größe von ca. 2,2 ha.

1.2. Anlass und Ziel der Planänderung

In der Gemeinde Böbrach besteht aufgrund der Nachfrage ortsansässiger und externer Betriebe ein kurzfristiger und mittelfristiger Bedarf für die Entwicklung von Gewerbeflächen. Nachdem im Gewerbegebiet „Pfarrerau“ keine freien Flächen mehr verfügbar sind und die Gemeinde zurzeit keine weiteren eigenen Flächen anbieten kann, ist eine Neuausweisung erforderlich.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Darstellung neuer Gewerbeflächen zu schaffen, ist die Änderung des Flächennutzungsplans durch das Deckblatt Nr. 21 erforderlich.

1.3. Gewerbeflächenbedarf

Die Gemeinde Böbrach hat 2023 im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eine Umfrage bei den ortsansässigen Gewerbebetrieben durchgeführt, um den kurz- und mittelfristigen Entwicklungsbedarf abschätzen zu können. Hierbei wurden die Unternehmen hinsichtlich nachfolgender Angaben befragt:

- gewünschte Flächengrößen für den Betrieb
- Zeitraum, wann die Flächen benötigt werden
- welche Vorhaben sind geplant
- bekannte Emissionen
- Beschreibung der Betriebstätigkeit
- Arbeitnehmeranzahl
- sonstige Angaben zum Betrieb

Es haben **8 Betriebe** Rückmeldungen an die Gemeinde Böbrach gegeben. Daraus ergibt sich nachfolgendes Bild:

6 Betriebe benötigen Flächen zwischen 500 m² bis 6.000 m² (kleine bis mittlere Betriebsgröße). Der Gesamtbedarf liegt bei maximal ca. 17.100 m² (1,71 ha) Gewerbefläche.

1 Betrieb benötigt eine größere Fläche (1 x 10.000 m²) für eine Halle. Der Bedarf liegt bei 1,0 ha Gewerbefläche.

1 Betrieb benötigt große Flächen mit 2-3 ha und möglichst 100 m Grundstückslänge für lange Hallen (20 x 40 m mit Erweiterung in Längsrichtung).

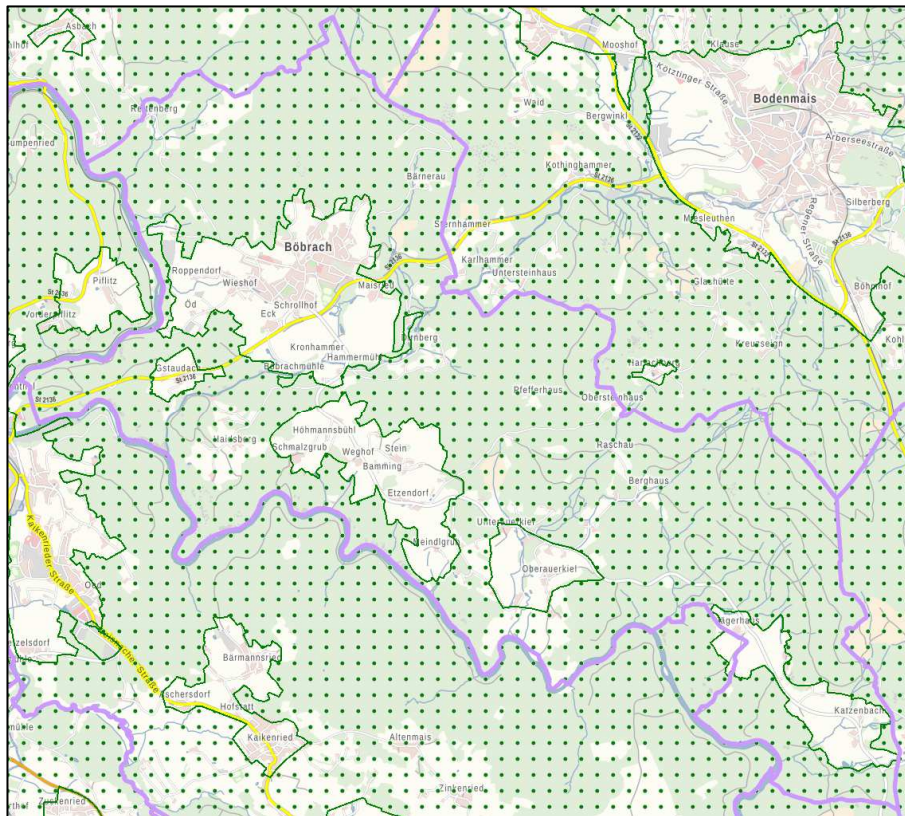
Anhand der Rückmeldungen der örtlichen Betriebe und einer Nachfrage eines Betriebes außerhalb der Gemeinde ist ein **Bedarf für Gewerbeparzellen** zwischen 500 m² und 10.000 m² in einer Größenordnung von insgesamt **ca. 5,7 ha** nachgewiesen.

1.4. Standortwahl / Alternativen

1.4.1. Allgemeine Standortvorprüfung / Ausschlussgebiete

Bei der Auswahl möglicher Standorte sind grundsätzliche ungeeignete Flächen für eine Entwicklung von Bauflächen als Ausschlussgebiete zu berücksichtigen. In der Gemeinde Böbrach trifft dies vorrangig auf Flächen im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ zu. Diese sind aufgrund ihrer besonderen Empfindlichkeit grundsätzlich als Ausschlussflächen zu betrachten. Aus nachstehender Abbildung ist erkennbar, das neben dem Hauptort Böbrach nur drei weitere Gemeindebereiche im Außenbereich nicht innerhalb der LSG-Schutzzone liegen:

Die Gebiete um die Streusiedlungen von Höhmansbühl, Schmalzgrub Bamming, Etzendorf bis Meindlgrub, der Bereich Unterauerkiel und Oberauerkiel sowie das Gebiet Jägerhaus bis Katzenbach.



Ausschlussgebiet
Landschaftsschutz-
gebiet „Bayerischer
Wald“

Quelle:
BayernAtlas, 2023

Diese Außenbereichsflächen bieten keine Entwicklungsansätze für Gewerbeflächen, da die Streusiedlungen keine geeigneten Siedlungseinheiten für eine städtebauliche Anbindung darstellen und gegen das Anbindegebot nach Ziel 3.3 Landesentwicklungsprogramme (LEP 2023) verstoßen würden. Insofern scheidet die drei beschriebenen Gemeindebereiche grundsätzlich aus.

Im Ergebnis der ersten Abschichtung der Standortvorprüfung ist festzustellen, dass ein möglicher Standort ausschließlich im Umfeld des Hauptortes Böbrach in Betracht zu ziehen ist, der als Siedlungseinheit für eine städtebauliche Anbindung geeignet ist.

1.4.1 Standortkriterien für Gewerbeflächen

Für die Entwicklung von neuen Gewerbeflächen sind für die weitere Standorteignung nachfolgende grundlegende Kriterien an den jeweiligen Standort zu stellen:

- Städtebauliche Anbindung an einen geeigneten Siedlungsbereich.
- Leistungsfähige Verkehrsanbindung an das überörtliche Straßennetz (hier: Staatsstraße 2136 Teisnach – Bodenmais) mit möglichst kurzer Zuwegung. Ziel- und Quellverkehr möglichst außerhalb von Wohn- und Dorfgebieten.
- Lage möglichst abseits von lärmempfindlichen Benachbarungen (Wohngebiete).
- Anbindung möglichst nahe an vorhandene Infrastruktureinrichtungen der Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung.
- Möglichst geringe nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, Lage außerhalb exponierter und landschaftlich reizvoller Lagen.
- Lage abseits touristisch bedeutsamer Landschaftsbereiche.

1.3.3. Standortprüfung Böbrach

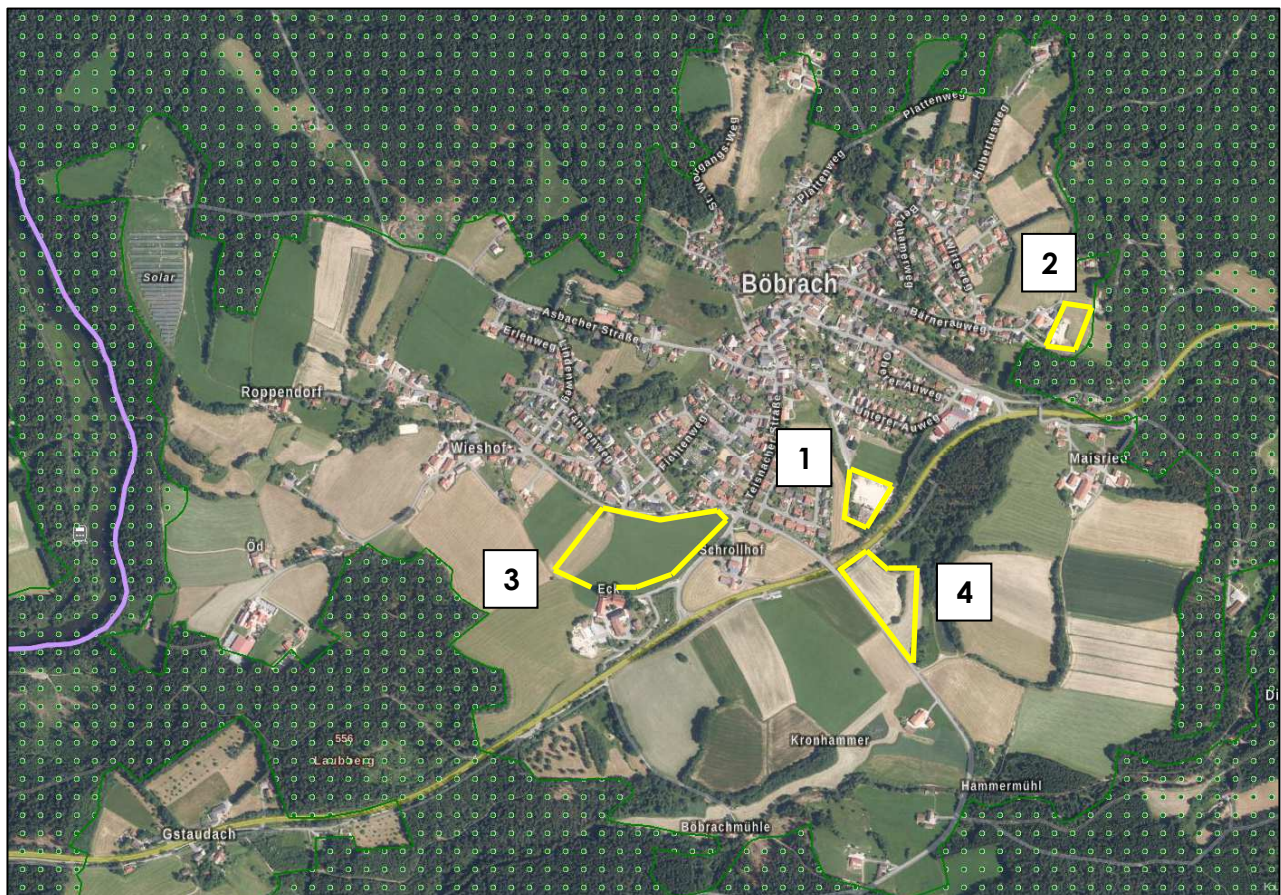
Unter Berücksichtigung der oben genannten Standortkriterien wurden in einer Standortprüfung vier Standorte im Umfeld des Hauptortes Böbrach näher betrachtet:

Standort 1: Ehemalige Sportanlagen südlich der Jahnstraße

Standort 2: Gewerbegebiet östlich Bärnauweg

Standort 3: Westlich Teisnacher Straße

Standort 4: Südöstlich Staatsstraße St 2136




Übersichtslageplan der Standorte 1-4 in der Standortprüfung

1.3.4. Standortbewertung Standort 1 - Ehemalige Sportanlagen südlich Jahnstraße

Lage im Ort	<p>Der Standort befindet sich südlich des Jahnweges und südlich der Sportanlagen des TSV Böbrach.</p> 
Flurnummer	1 (TF) Gmk. Böbrach
Flächengröße	Ca. 0,9 ha.
Topografie	Lage in einer Talsenke. Nach Westen begrenzt durch ca. 5 m hohe Böschung mit Gehölzen, im Osten Straßendamm der St 2136 mit Gehölzen. Im Norden grenzt Rasenspielfeld TSV Böbrach an.
Erschließung	Straßenanbindung über die Jahnstraße und Unterem Auweg zur Bodenmaier Straße bis zur St 2136. Länge ca. 610 m, davon 380 m durch Wohngebiete. Zufahrt im Osten (F.-Nr. 1/16) nicht ausreichend ausgebaut.
Orts- und Landschaftsbild	Wenig empfindlich durch abgeschirmte Lage und bestehende Gehölze an der Böschung und dem Straßendamm.
Arten und Lebensräume	Keine amtlich kartierten Biotopie vorhanden. Flächen ehemals als Trainingsplatz und Tennisplatz genutzt. Geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Im Westen befindet sich an der Böschung eine naturnahe Hecke. Erhalt im Zuge einer Bebauung möglich, daher eher geringe Eingriffe zu erwarten.
Ver- und Entsorgung	<p>Schmutzwasser: Anschluss an Kanal im Bereich Westrand WA „Pfarracker“ möglich. Pumpstation erforderlich.</p> <p>Niederschlagswasser: Orts-Hauptkanal DN 800 verläuft diagonal durch das Gelände, was eine Bebauung erheblich einschränkt.</p> <p>Trinkwasser: Anschluss über Jahnstraße zum Unteren Auweg möglich. Strom: Anschluss über Jahnstraße möglich.</p> <p>Telekom: Anschluss über Jahnstraße möglich.</p>
Immissionsschutz	Benachbarung zum WA „Pfarracker“ im Westen. Entfernung zum Wohngebiet ca. 40 m. Auswirkungen durch Gewerbelärm und Straßenlärm relevant.
Städtebauliche Entwicklungseignung	Derzeitige Darstellung im rechtskräftigen FNP als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“. Vorhandenes Innenentwicklungspotenzial. Fläche kann kurzfristigen und mittelfristigen Bedarf nicht decken.
Erweiterungspotenzial	Fläche deckt aufgrund der geringen Größe den Bedarf nicht. Keine Entwicklungsmöglichkeit aufgrund der angrenzenden Nutzungen.

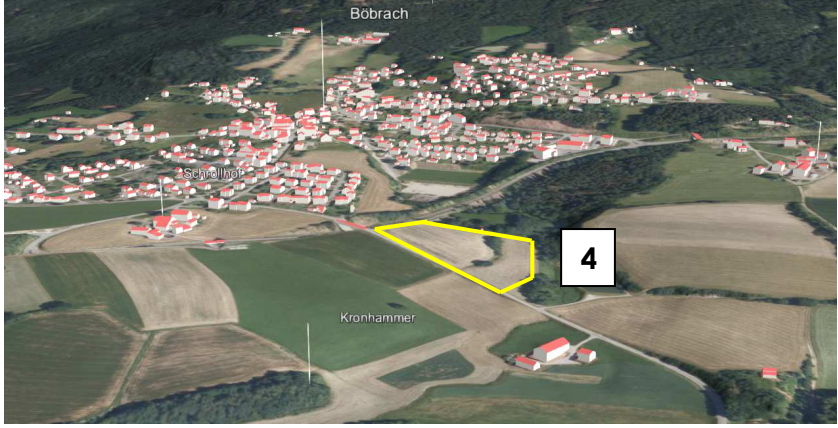
1.3.4. Standortbewertung Standort 2 Gewerbegebiet östlich Bärnauweg

Lage im Ort	<p>Der Standort befindet im Osten von Böbrach, östlich des Bärnauerweges am Ortsrand.</p> 
Flurnummer	253 (TF) Gmk. Böbrach
Flächengröße	Ca. 0,5 ha.
Topografie	Lage an einem gering geneigten Mittelhang mit Neigung nach Süden und Westen.
Erschließung	Straßenanbindung über den Bärnauweg und die Bodenmaiser Straße bis zur St 2136. Länge ca. 1.150 m, davon 900 m durch Wohngebiete. Alternative Zufahrt im Südosten zur St 2136, Länge ca. 250 m, außerhalb der Bebauung.
Orts- und Landschaftsbild	Wenig empfindlich durch abgeschirmte Lage. Im Westen bestehender Betrieb, im Osten und Süden Waldflächen. Nach Norden ansteigendes Gelände, kaum einsehbar.
Arten und Lebensräume	Keine amtlich kartierten Biotopie vorhanden. Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Geringe Eingriffsempfindlichkeit.
Ver- und Entsorgung	Schmutzwasser: Anschluss an MW-Kanal im Bereich Bärnauweg möglich. Niederschlagswasser: Anschluss an MW-Kanal im Bereich Bärnauweg möglich. Trinkwasser: Anschluss über Bärnauweg möglich. Strom: Anschluss über Bärnauweg möglich. Telekom: Anschluss über Bärnauweg möglich.
Immissionsschutz	Benachbarung zum WA „Drachsebene“ im Westen. Entfernung zum Wohngebiet ca. 90 m. Auswirkungen durch Gewerbelärm und Straßenlärm relevant.
Städtebauliche Entwicklungseignung	Derzeitige Darstellung im rechtskräftigen FNP als Gewerbegebiet mit Beschränkungen (Deckblatt Nr. 16 Flächennutzungsplan) Vorhandenes Innenentwicklungspotenzial, nur nutzbar für den dort ortsansässigen standortgebundenen gewerblichen Betrieb als Erweiterungsfläche. Fläche kann kurz- und mittelfristigen Bedarf nicht decken.
Erweiterungspotenzial	Fläche dient der Standortsicherung des dort ansässigen Betriebes. Keine Option für Ansiedlung weiterer Betriebe aufgrund der geringen Flächengröße. Kein wesentliches Erweiterungspotenzial, da LSG Bayerischer Wald und stark geneigte Waldflächen angrenzen.

1.3.4. Standortbewertung Standort 3 westlich Teisnacher Straße

Lage im Ort	<p>Der Standort befindet am südlichen Ortseingang westlich der Teisnacher Straße, zwischen Eck im Süden und Böbrach im Norden.</p> 
Flurnummer	367, 398 Gmk. Böbrach
Flächengröße	Ca. 4,42 ha.
Topografie	Lage an einem flach bis mäßig steilen Mittelhang mit Neigung nach Norden und Nordosten.
Erschließung	Kurze Straßenanbindung Teisnacher Straße zur St 2136. Länge ca. 150 m – 200 m. Kein Durchfahren von Wohngebieten.
Orts- und Landschaftsbild	Hauptzufahrt zum südlichen Siedlungsbereich von Böbrach, der nach Norden zum Wolfgangiriegel ansteigt. Gut einsehbarer, klar abgegrenzter Ortsrand des Tourismusortes. Ortsteil Eck mit Schnapsmuseum auf prägender Hügelkuppe vogelagert. Ortsteil Schrollhof mit markanter Großbaumgruppe und Totenbrettern. Insgesamt sehr ortsbildprägendes Umfeld. Bebauung würde erhebliche Veränderung des Ortsbildes bewirken.
Arten und Lebensräume	Keine amtlich kartierten Biotopie vorhanden. Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Geringe Eingriffsempfindlichkeit.
Ver- und Entsorgung	Schmutzwasser: Anschluss an MW-Kanal innerhalb des Grundstückes möglich. Niederschlagswasser: Rückhaltung im Nordwesten an der Straße vorhanden, erweiterungsfähig. Trinkwasser: Anschluss über Bärnauweg möglich. Strom: Anschluss über Teisnacher Straße möglich. Telekom: Anschluss über Teisnacher Straße möglich.
Immissionsschutz	Unmittelbare Benachbarung zu den Wohngebieten „Krohäcker II“, „Krohäcker III“ und „Unterfeld“ im Norden. Abstand < 20 m. Benachbarung zum WA „Wiesfeld I“ im Westen. Abstand 130m. Auswirkungen durch Gewerbelärm relevant.
Städtebauliche Entwicklungseignung	Derzeitige Darstellung im rechtskräftigen FNP: Fl.-Nr. 398 teilweise noch als Wohnbaufläche (wird im Zuge Neuausstellung FNP gestrichen) und landwirtschaftliche Nutzfläche im Außenbereich (§35 BauGB). Angebundener Standort. Fläche kann den kurz- und mittelfristigen Bedarf größtenteils decken.
Erweiterungspotenzial	Fläche wegen Nähe zum WA „Wieshof I“ und Ortsteil Eck aus Immissionsschutzgründen kaum erweiterungsfähig.

1.3.5. Standortbewertung Standort 4 südöstlich St 2136

Lage im Ort	<p>Der Standort befindet sich südlich von Böbrach an der Staatsstraße St 2136 Teisnach - Ortseingang Bodenmais und östlich der Gemeindeverbindungsstraße Auerkiel / Regen.</p> 
Flurnummer	1/23 (TF) Gmk. Böbrach
Flächengröße	Ca. 2,2 ha.
Topografie	Lage an einem mäßig steilen Mittelhangrücken mit Neigung nach Südwesten, Südosten und Nordosten. Nördlich tiefer Straßeneinschnitt St 2136 mit Gehölzen und Brücke nach Böbrach.
Erschließung	Straßenanbindung über Gemeindeverbindungsstraße Auerkiel / Regen zur Teisnacher Straße und zur St 2136. Länge ca. 580 m. Auf ca. 215 m WA „Pfarräcker“ nördlich angrenzend.
Orts- und Landschaftsbild	Durch landwirtschaftliche Ackernutzung geprägte Flächen, die sich vom Hauptort abgewandt in den Talraum des Rothbaches Richtung Kronhammer erstrecken. Flächen westlich und südlich wenig gegliedert. Östlich angrenzend bewaldetes Seitenbachtal mit Fischteichen, Landschaftsweiher und Feuchtflecken im Talgrund. Flächen gering strukturiert mit einzelnen Hecken.
Arten und Lebensräume	Keine amtlich kartierten Biotop am unmittelbaren Standort vorhanden. Hecken und Waldflächen sowie nasse Hochstaudenfluren abgesetzt über Böschung in angrenzenden Talgrund. Mäßige Eingriffsempfindlichkeit, Erhaltung von Heckenstrukturen möglich.
Ver- und Entsorgung	Schmutzwasser: Anschluss an MW-Kanal Teisnacher Straße oder westlich WA „Pfarräcker“ möglich. Querung St 2136 aufwendig. Niederschlagswasser: Rückhaltung im Süden möglich, Ableitung in Bach. Trinkwasser: Anschluss an Leitung nahe Teisnacher Straße möglich. Querung St 2136 aufwendig. Strom: Anschluss über Trafostation an Südseite WA „Pfarräcker“ möglich. Telekom: Anschluss über Leitung an Westseite gemeindestraße möglich.
Immissionsschutz	Nähe zum WA „Pfarräcker“ im Norden. Abstand ca. 65 m, dazwischen Staatsstraße St 2136. Auswirkungen durch Gewerbelärm und Straßenlärm relevant.
Städtebauliche Entwicklungseignung	Derzeitige Darstellung im rechtskräftigen FNP als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich (§35 BauGB). Nicht unmittelbar

	angebundener Standort. Fläche kann den kurz- und mittelfristigen Bedarf etwa zur Hälfte decken.
Erweiterungspotenzial	Erweiterung westlich der Gemeindeverbindungsstraße Auerkiel / Regen in einem Umfang von ca. 3,8 ha möglich, so das auch ein weiterer mittelfristiger Bedarf gedeckt werden kann. Bedarfsorientierte, abschnittsweise Entwicklung möglich.

1.3.6. Zusammenfassende Standortbewertung

Die untersuchten Standorte 1 bis 4 werden nachfolgend auf der Grundlage der oben angeführten Kriterien

- Lage im Ort / Anbindung
- Topografie
- Erschließung
- Orts- und Landschaftsbild
- Arten und Lebensräume
- Ver- und Entsorgung
- Immissionsschutz
- Städtebauliche Entwicklungseignung
- Erweiterungsmöglichkeit

hinsichtlich ihrer Standorteignung für Gewerbeflächen bewertet. Für den Erfüllungsgrad des jeweiligen Kriteriums werden in einer Skala von 1 bis 5 Punkte vergeben. Je weniger Punkte, umso ungünstiger ist die Eignung des Standortes bezogen auf das Kriterium. Je mehr Punkte, umso günstiger ist das jeweilige Kriterium für die Entwicklung von Gewerbeflächen einzustufen.

	Standort 1 südlich Jahnstraße	Standort 2 GE östlich Bärnauweg	Standort 3 Westlich Teis- nacher Str.	Standort 4 südlich St 2136
Lage im Ort / Anbindung	3 Punkte	2 Punkte	4 Punkte	4 Punkte
Topografie	4 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	3 Punkte
Erschließung	4 Punkte	2 Punkte	4 Punkte	3 Punkte
Orts- und Landschaftsbild	4 Punkte	3 Punkte	2 Punkte	3 Punkte
Arten und Lebensräume	4 Punkte	5 Punkte	4 Punkte	3 Punkte
Ver- und Entsorgung	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	3 Punkte
Immissionsschutz	1 Punkt	3 Punkte	1 Punkt	4 Punkte
Städtebauliche Entwicklungseignung	2 Punkte	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte
Erweiterungs- möglichkeit	1 Punkt	1 Punkt	2 Punkte	4 Punkte
SUMME	25 Punkte	23 Punkte	27 Punkte	30 Punkte

Aus der abschließenden Summenbildung ergibt sich eine Rangfolge der Standorteignung, die der Gemeinde als Grundlage und Leitlinie für die Einleitung der erforderlichen Bauleitplanverfahren dient. Aus der obigen Bewertung ergibt sich hinsichtlich der Standorteignung nachfolgende Rangfolge:

- Platz 1:** Standort 4 südlich Staatsstraße St 2136
Platz 2: Standort 3 westlich Teisnacher Straße
Platz 3: Standort 1 südlich Jahnstraße
Platz 4: Standort 2 GE östlich Bärnauweg

Im Ergebnis ist unter den gegebenen Kriterien der **Standort 4** südlich der Staatsstraße St 2136 als die geeignetste Standortalternative mit den günstigsten Entwicklungsvoraussetzungen zu bewerten.

Die Gemeinde Böbrach ändert daher den Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 21 für den Bereich des Standortes 4 zur Darstellung von Gewerbeflächen gemäß § 8 BauNVO.

1.5. Geltungsbereich / Beschaffenheit

Der Änderungsbereich befindet sich südöstlich von Böbrach, unmittelbar südlich an der Staatsstraße St 2136 Teisnach – Bodenmais. Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 21 zum Flächennutzungsplan umfasst eine Gesamtfläche von insgesamt ca. 2,2 ha und wird gebildet aus einer Teilfläche der Flurnummern 1/23 der Gemarkung Böbrach.

1.6. Beschaffenheit

Das Plangebiet erstreckt sich südlich der St 2136 und östlich der Gemeindeverbindungsstraße Auerkiel / Regen über eine Länge von ca. 265 m und einer Breite von 75 m bis maximal ca. 140 m.

Die Staatsstraße St 2136 verläuft nördlich in einem bis zu zu 6 m tiefen Geländeeinschnitt und liegt deutlich tiefer als das Plangebiet. Die Gemeindestraße hat eine Breite von ca. 5,5 m und wird nach Nordwesten über eine Straßenbrücke an die Teisnacher Straße angebunden. Von dort besteht eine unmittelbare Anbindung an die Zufahrt mit Linksabbiegespur der Str 2136 (Ausfahrt Böbrach). Im Westen wird die Fläche von der Gemeindestraße begrenzt, im Norden verläuft ein asphaltierter Feldweg mit 3 m Breite. Am südlichsten Ende befindet sich ein Feldweg, der die landwirtschaftlichen Flächen östlich von Kronhammer und den dortigen Landschaftsweiher erschließt. Dieser liegt in einem von Norden nach Süden verlaufenden Talgrund, der über eine Böschung vom Ostrand des Plangebietes abgesetzt ist. Nördlich des Plangebietes befinden sich zwei Fischteiche, die durch einem Laubgehölzbestand und bis zu 4 m hohe Böschungen vom Plangebiet abgesetzt sind.

Im Norden wird die Fläche landwirtschaftlich als Acker genutzt, der südliche und südöstliche Teil wird landwirtschaftlich als artenarmes mehrschüriges Wirtschaftsgrünland genutzt. Etwa mittig der Fläche verläuft ein Grünweg von der Gemeindestraße ausgehend nach Norden zum Gelände der dort befindlichen Teiche. An der Ostseite des Weges stockt eine naturnahe Hecke an einem Ranken, der nach Norden in eine Böschung übergeht und das Gelände topografisch gliedert.

Das Gelände bildet einen Mittelhangrücken, der seinen Hochpunkt im Norden bei ca. 540 m ü. NHN hat und nach Süden bis auf ca. 517,50 m ü. NHN am dortigen Feldweg abfällt. Das mittlere Längsgefälle liegt bei ca. 8,5 %. In West-Ost-Richtung steigt das nördliche Gelände von der Gemeindestraße aus zunächst bis zu 4 m an und fällt dann wieder ca. 2 m nach Nordosten ab. Der südliche Grundstücksteil ist nach Norden langgestreckt und steigt von der Gemeindestraße aus ca. 2 m nach Norden an.

Das Niederschlagswasser fließt entsprechend der Topografie nach Südwesten zum Graben an der Gemeindestraße oder nach Nordosten und Osten in den Talraum des Landschaftsweiher ab. Beide Einzugsgebiete münden in einem Durchlass in der Gemeindestraße nördlich von Kronhammer und fließen über einen kleinen Bach nach Südwesten dem Rothbach zu.



Blick von Süden auf das südliche Ende des Plangebietes.

Quelle: mks AI, 2023



Blick von Westen auf den Grünweg und die Hecke im mittleren Bereich.

Quelle:
mks AI, 2023



Blick von Südwesten nach Norden auf die Ackerfläche im nördlichen Plangebiet.

Quelle:
mks AI, 2023



Blick vom nördlichen Feldweg nach Süden auf den Nordteil des Plangebietes

Quelle:
MKS AI, 2023



Blick von Süden auf die Brücke über die St 2136 und die Zufahrt aus Böbrach.

Quelle:
MKS AI, 2023

1.7. Darstellungen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

1.7.1. Bestand

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Böbrach vom 12.01.1982 stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich dar. Im Norden ist die mittlerweile realisierte Ortsumfahrung St 2136 als geplante Trasse dargestellt. Daran grenzen nördlich Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportanlagen sowie Wohnbauflächen (WA Pfarracker“) an. Die dargestellte 20-kV-Freileitung ist nicht mehr vorhanden.



Auszug aus dem
Flächennutzungsplan
Böbrach

Quelle:
Gemeinde Böbrach

1.7.2. Änderungen durch Deckblatt Nr. 21

Das Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan stellt entlang der Ostseite ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO dar. Im Norden, Osten und Süden sind gliedernde und abschirmende Grünflächen dargestellt, die der Eingrünung dienen. Entlang der Gemeindestraße sind Pflanzungen zur landschaftlichen Einbindung dargestellt. Die Hecke im nördlichen Bereich des GE ist als zu erhalten dargestellt. Im Süden sind Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung dargestellt.



Auszug aus dem
Deckblatt Nr. 21 zum
Flächennutzungsplan
Böbrach

Quelle:
Gemeinde Böbrach

Nachrichtlich in die Darstellungen übernommen werden die St 2136 in ihrem aktuellen Verlauf sowie der Teich mit Gehölzen im Norden. Weitere Darstellungen werden nicht vorgenommen, da sich der Flächennutzungsplan in Neuauflistung befindet die Planinhalte in diesem Zuge aktualisiert werden.

1.8. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Verkehrsflächen

Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt ausgehend von der Ausfahrt der Staatsstraße St 2136 über die Teisnacher Straße und die Gemeindeverbindungsstraße Auerkiel / Regen. Die Ausbaubreiten der Straßen mit mindestens 5,5 m sind für eine Erschließung von Gewerbeflächen ausreichend. Es sind keine ergänzenden Straßenausbauten erforderlich.

Die Erschließung der Gewerbeflächen kann unmittelbar von der Gemeindestraße aus in die Flächen erfolgen. Die Erschließung wird in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) geregelt.

Trinkwasserversorgung

Ein Anschluss an die gemeindliche Trinkwasserversorgung ist an die Hauptleitung DN 100 in der Teisnacher Straße möglich. Von dort kann die Anbindung über die Gemeindestraße zum Gewerbegebiet erfolgen. Die Querung der St 2136 ist mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.

Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung ist eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min für die Dauer von 2 Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar bereitzustellen. Sofern dies aus dem Leitungsnetz nicht sichergestellt werden kann, und im Umkreis von 100 m keine unabhängige Löschwasserentnahmestelle verfügbar ist, sind Löschwasserbehälter mit entsprechendem Volumen (mind. 192 m³) zu errichten.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem vorgesehen. Wahlweise ist ein Anschluss an den Mischwasserkanal (Ei 900/1350) in der Gemeindestraße an der Einmündung zur Straße „Pfarräcker“ oder ein Anschluss an den Mischwasserkanal (DN 500) im Südosten des Baugebietes WA „Pfarräcker“ möglich.

In beiden Fällen ist das Abwasser der Gewerbeflächen zunächst nach Süden abzuleiten und über eine Abwasserdruckleitung den Anschlussstellen zuzuführen. Die abwassertechnische Erschließung ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) zu klären. Die Querung der St 2136 ist mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.

Niederschlagswasserbehandlung

Das Niederschlagswasser aus dem Gewerbeflächen wird, soweit es nicht auf den Grundstücken (teilweise) versickert werden kann, über einen neu zu erstellenden Regenwasserkanal gesammelt und einer Rückhalteeinrichtung in Süden des Gebietes zugeführt. Von dort kann es dem Graben nördlich von Kronhammer gedrosselt zugeleitet werden.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Netz der Bayernwerk Netz GmbH. Zuständig ist das Kundencenter Regen in der Pointenstraße 12, 94209 Regen. Eine Anschlussmöglichkeit besteht im Bereich der Trafostation im Süden des WA „Pfarräcker“. Die Querung der St 2136 ist mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.

Telekommunikation

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz kann durch Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen. Eine Anbindungsmöglichkeit besteht an die Leitung westlich der Gemeindeverbindungsstraße.

Abfallbeseitigung

Die Müllentsorgung obliegt in der Gemeinde Böbrach dem Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald mit Sitz im Gerhard-Neumüller-Weg 1, 04352 Außernzell. Das Gebiet kann über die Gemeindestraße Auerkiel / Regen unmittelbar angefahren werden.

1.9. Immissionsschutz

1.9.1 Grundlagen

Durch die geplanten Gewerbeflächen und deren geplante Zufahrt über die Teisnacher Straße sowie die Gemeindestraße Böbrach - Etzendorf entstehen zusätzliche Lärmemissionen, die sich auf die schutzbedürftige Benachbarung auswirken. Um die immissionsschutzrechtlichen Belange auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sachgerecht beurteilen zu können, hat die Gemeinde Böbrach eine schalltechnische Voruntersuchung zur Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 21 einschließlich zusätzlicher Gewerbeflächen beauftragt.

Untersucht werden die gegenständlichen Änderungsbereiche des Deckblattes Nr. 21 für das GE Südost nördlich der Gemeindestraße sowie weitere mögliche Gewerbeflächen GE Südwest, die im Zuge der Neuauflistung des Flächennutzungsplans zusätzlich dargestellt werden sollen. Maßgebliche Immissionsorte sind das WA „Pfarräcker“ sowie die Außenbereichsbebauungen Schrollhof und Kronhammer.

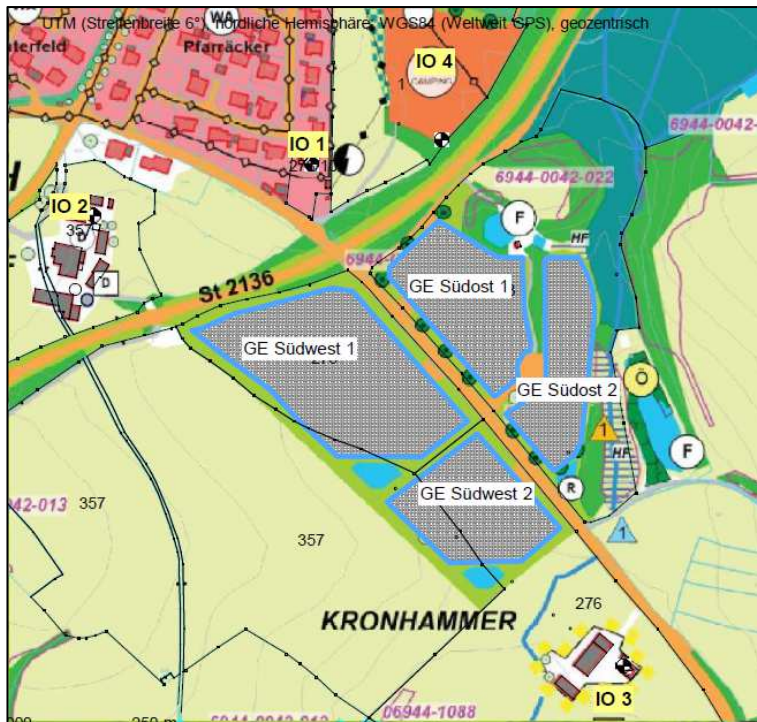
Zudem wird untersucht, ob südlich des GE „Pfarrerau“ auf den ehemaligen Sportanlagen an der St2136 die Darstellung eines Sondergebietes „Camping“ im Zuge der Neuauflistung des Flächennutzungsplans realisierbar ist. Aufgrund der einem Wohngebiet vergleichbaren Schutzbedürftigkeit sind die Flächen als Immissionsort IO4 berücksichtigt.

Die schalltechnische Stellungnahme Nr. S2312130 der GeoPlan GmbH, Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen vom 27.02.2024 liegt der Begründung als verbindlicher Bestandteil bei. Auf die Inhalte wird verwiesen.

Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse der Voruntersuchung zusammenfassend wiedergegeben.

1.9.2. Gewerbelärm

Für die Berechnung des Gewerbelärms wurden den geplanten Gewerbeflächen Emissionskontingente gemäß DIN 45691 zugeteilt. Die Höhe wurde anhand der Immissionsorte im Allgemeinen Wohngebiet Pfarräcker im Norden, dem Schrollhof im Nordwesten sowie bei der Außenbereichsbebauung Kronhammer im Süden bestimmt. Zusätzlich wurde ein mögliches SO Camping im Nordosten betrachtet. Die bestehende Vorbelastung wurde ebenfalls berücksichtigt.



Auszug aus der Anlage 2 zur schalltechnischen Voruntersuchung vom 27.02.2024.

Karte Gewerbebelärm – Kontingentierung

Quelle:
Geoplan GmbH

Für die vier Teilflächen des geplanten Gewerbegebietes ergaben sich die folgenden möglichen Emissionskontingente:

Teilfläche:	Tag [dB(A)/m ²]	Nacht [dB(A)/m ²]
GE Südost 1	65	50
GE Südost 2	65	50
GE Südwest 1	64	49
GE Südwest 2	65	50

Mit diesen Werten ist eine gewerbliche Nutzung möglich. Auch ein Nachtbetrieb kann hiermit stattfinden. Es ist jedoch zu empfehlen, lärmintensivere Betriebe sowie Betriebe mit Nachtnutzung, in einem größeren Abstand zum Allgemeinen Wohngebiet Pfarracker anzusiedeln. Diese Werte dienen nur zu einer ersten Einschätzung auf Ebene des Flächennutzungsplanes. Auf Ebene des Bebauungsplanes ist eine detaillierte Kontingentierung für die geplanten Gewerbeflächen gemäß DIN 45691 durchzuführen.

1.9.3. Verkehrslärm

Beim Verkehrslärm sind die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV einzuhalten.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus dem Straßenverkehr auf der Staatsstraße St 2136 wurde die maximal mögliche Verkehrsstärke auf der geplanten Zufahrt zum Gewerbegebiet über die Teisbacher Straße und die Gemeindestraße Böbrach – Etzendorf ermittelt, bei der die Grenzwerte der 16. BImSchV an den maßgeblichen Immissionsorten (IOV1 – IOV6) eingehalten werden können.



Auszug aus der Anlage 2 zur schalltechnischen Voruntersuchung vom 27.02.2024.

Karte Verkehrslärm

Quelle:
Geoplan GmbH

Durch den bestehenden Verkehr auf der St 2136 ergeben sich an den Immissionsorten die folgenden Ergebnisse:

Immissionspunkt	TAG (6-22h)			NACHT (22-6h)		
	OW DIN 18005 /dB(A)	IGW 16. BImSchV /dB(A)	L r,A /dB(A)	OW DIN 18005 /dB(A)	IGW 16. BImSchV /dB(A)	L r,A /dB(A)
IOV 1	55	59	57,0	45	49	47,4
IOV 2	60	64	51,6	50	54	42,3
IOV 3	60	64	43,6	50	54	33,9
IOV 4	55	59	66,7	45	49	57,0
IOV 5	60	64	40,6	50	54	30,9
IOV 6	55	59	51,4	45	49	42,0

*Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 (Verkehrslärm)

**Überschreitung der Grenzwerte nach 16. BImSchV

Aus den zusätzlich angesetzten Verkehrsstärken ergeben sich die folgenden Ergebnisse an den Immissionsorten:

Immissionspunkt	TAG (6-22h)			NACHT (22-6h)		
	OW DIN 18005 /dB(A)	IGW 16. BImSchV /dB(A)	L r,A /dB(A)	OW DIN 18005 /dB(A)	IGW 16. BImSchV /dB(A)	L r,A /dB(A)
IOV 1	55	59	58,2	45	49	49,0
IOV 2	60	64	52,8	50	54	43,7
IOV 3	60	64	47,1	50	54	38,5
IOV 4	55	59	67,4	45	49	57,6
IOV 5	60	64	58,3	50	54	50,7
IOV 6	55	59	56,9	45	49	48,8

*Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 (Verkehrslärm)

**Überschreitung der Grenzwerte nach 16. BImSchV

Mit den angenommenen Verkehrszahlen für die Entwicklung mit Gewerbegebiet werden zusätzlich zum IOV1 auch am IOV5 im Nachtzeitraum sowie am IOV 6 im Tag- und Nachtzeitraum die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden eingehalten.

Beim IOV 1 (Wohnhaus Pfarräcker 29) ergibt sich durch die Prognoseberechnung unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen eine Erhöhung der städtebaulichen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 von 1,2 dB(A) im Tagzeitraum und 1,6 dB(A) im Nachtzeitraum. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden eingehalten.

Am IOV 4 (geplantes SO Camping) ergibt sich mit dem zusätzlichen Verkehr eine Erhöhung der städtebaulichen Orientierungswerte um 0,7 dB(A) im Tagzeitraum und 0,6 dB(A) im Nachtzeitraum. Dieser Immissionsort repräsentiert ein mögliches SO Camping. Dies ist derzeit noch nicht umgesetzt und auch noch nicht in Planung, sollte jedoch in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Da sich hier bereits durch den Bestandsverkehr eine Überschreitung der Grenzwerte ergibt und diese durch das geplante Gewerbegebiet noch geringfügig erhöht werden kann, wurde überprüft, ob durch eine Lärmschutzwand eine Reduzierung der Pegel erreicht werden kann. Aufgrund der Lage der St 2136 in einer Senke und der dadurch erhöhten Lage des möglichen Campingplatzes kann mit einer Lärmschutzwand eine sehr gute Abschirmung des Straßenlärms erreicht werden. Durch eine günstige Anordnung der Anlagen auf dem Gelände können weitere Reduzierungen des Straßenlärms an den schutzbedürftigen Nutzungen erreicht werden. Eine Entwicklung des SO Camping ist daher aufgrund des Straßenlärms und des geplanten Gewerbegebietes nicht grundsätzlich auszuschließen.

Am IOV 6 (Wohnhaus Schrollhof 5) ergeben sich durch die angenommenen Verkehrsbebewegungen auf der Gemeindeverbindungsstraße erstmals Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005. Die maßgeblichen Grenzwerte gemäß der 16. BImSchV werden eingehalten.

Die Werte der DIN 18005 sind gemäß Bezeichnung als Orientierung für die Beurteilung des Verkehrslärms zu sehen, nicht jedoch als Obergrenze. Sollte auch nach Prüfung von Alternativen und Ausschöpfung sinnvoller möglicher und verhältnismäßiger Lärmschutzmaßnahmen eine Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 bestehen, der Grenzwert der 16. BImSchV jedoch eingehalten werden, kann eine geplante Nutzung realisiert werden, ohne die Rechtssicherheit der Planung infrage zu stellen.

Zusätzlich wird im Einzelbauverfahren von Gewerbebetrieben eine schalltechnische Berechnung gemäß TA-Lärm durchgeführt. In dieser ist eine Betrachtung des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen, verursacht durch den Anlagenbetrieb, durchzuführen. Sind dabei Überschreitungen zu erwarten, muss der Betrieb Maßnahmen zur Reduzierung des Verkehrs auf öffentlichen Straßen treffen.

Bei der Untersuchung des Verkehrslärms ergab sich für die Gemeindeverbindungsstraße Böbrach – Etzendorf, die als Zufahrt zum zukünftigen Gewerbe dienen soll, eine maximal mögliche Belastung von 700 Kfz/24 h. Für den Verkehr von mittelständischen Handwerks- und Gewerbebetrieben ist diese Anzahl aus gutachterlicher Sicht als ausreichend zu sehen.

1.9.4 Zusammenfassende Bewertung

Aus den schalltechnischen Voruntersuchungen hinsichtlich der Auswirkungen der Planänderung durch Lärm auf die schutzbedürftige Benachbarung kann mit hinreichender Sicherheit abgeleitet werden, dass bei Umsetzung der geplanten Gewerbegebietsentwicklungen nördlich und südlich der Gemeindestraße Böbrach – Etzendorf Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsgrenzwerte an den nächstgelegenen Immissionsorten vermieden werden können.

Für das geplante Sondergebiet Camping lässt sich feststellen, dass eine Darstellung im Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung aktiver Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenverkehr der St 2136 möglich ist.

1.10. Baubeschränkungen

Das Gewerbegebiet grenzt im Norden an die Staatsstraße St 2136 an. Gemäß Artikel 23 Absatz 1 Nr. 1 bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt bauliche Anlagen an Staatsstraßen in einer Entfernung von bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden. Dies gilt nicht für Aufschüttungen und Abgrabungen geringeren Umfangs und für technische Einrichtungen, die für das Erbringen von der öffentlichen Versorgung dienenden Telekommunikationsdiensten erforderlich sind.

1.11. Hinweise

1.11.1. Denkmalschutz

Auf die Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern gemäß Artikel 8 Absatz 1 und 2 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

1.11.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen treten auch bei ordnungsgemäßer Ausführung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auf, die vom Bauwerber zu dulden sind.

Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art. 48 AGBGB erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

1.11.3. Stromversorgung

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, auch beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen.

1.11.4. Hinweise der Wasserwirtschaft

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer(TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Bei Geländeanschnitten muss mit Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

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

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte deshalb nicht gesammelt, sondern über Grünflächen und Mulden breitflächig versickert werden.

2. Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB

Für die Deckblattänderung wird nachfolgend die Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB durchgeführt. Es werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht zum Deckblatt Nr. 21 Flächennutzungsplan der Gemeinde Böbrach bildet einen eigenständigen Teil der Begründung.

3. Umweltbericht

3.1. Ziele der Planung

In der Gemeinde Böbrach besteht aufgrund der nachweislichen Nachfrage ortsansässiger und externer Betriebe ein kurzfristiger und mittelfristiger Bedarf für die Entwicklung von Gewerbeflächen. Nachdem im Gewerbegebiet „Pfarrerau“ keine freien Flächen mehr verfügbar sind und die Gemeinde zurzeit keine weiteren eigenen Flächen anbieten kann, ist eine Neuausweisung erforderlich.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 21 soll südlich von Böbrach auf einer Fläche von ca. 2,2 ha ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO dargestellt werden.

3.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

3.2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Böbrach ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) vom 01.06.2023 als allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt (Anhang 2 Strukturkarte). Nach dem LEP 2023 sind folgende wesentliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen:

Siedlungsstruktur

Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (Grundsatz 3.1 LEP 2023).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. (Ziel 3.2 LEP 2023).

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (Grundsatz 3.3 LEP 2023).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist, (...) (Ziel 3.3 LEP 2023).

Wirtschaftsstruktur

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. (Grundsatz 5.1 LEP 2023).

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

Die Gemeinde Böbrach hat in einer Umfrage unter örtlichen Betrieben den Bedarf für Gewerbeflächen 2023 ermittelt (vgl. Begründung, Punkt 1.3.). Hieraus ist ein kurz- und

mittelfristiger Bedarf von ca. 5,7 ha belegbar. Mit der Entwicklung von zunächst 2,2 ha Gewerbeflächen kann ein Teil des Bedarfes abgedeckt werden. Insofern ist die vorliegende Planung als bedarfsorientierte Entwicklung gemäß dem Grundsatz 3.1 LEP 2023 zu betrachten.

In der Prüfung der Standortalternativen (vgl. Begründung Punkt 1.4.) hat die Gemeinde im Hinblick auf das Ziel 3.2 LEP 2023 dargelegt, dass die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale (Standorte 1 und 2) aufgrund der geringen Flächengröße, möglicher immissionsschutzrechtlicher Belange gegenüber Wohnbebauung, ungünstiger Erschließung und Vorbehalt für die Sicherung eines standortgebundenen Betriebs begründet nicht zur Verfügung stehen. Es sind somit neue Flächen im Außenbereich erforderlich.

Bei der Standortprüfung (vgl. Begründung Punkt 1.4.) ist der Standort 3 westlich der Teisnacher Straße insbesondere wegen der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild am unmittelbaren Ortseingang des Tourismusortes Böbrach als ungeeignet befunden worden. Ein unmittelbar an den Hauptort Böbrach angebundener Standort steht wegen der aus ortsbildgründen schützenswerten Landschaftsteile nicht zur Verfügung. Der Standort 4 südlich der St 2136 ist vom Hauptort Böbrach nur durch die überörtlich bedeutsame Hauptverkehrsstraße St 2136 getrennt, die den südlichen Ortsbereich tangiert. Die Gemeinde Böbrach macht aus diesem Grund die Ausnahme nach dem ersten Spiegelstrich zum Ziel 3.3 LEP 2023 geltend.

Die Gewerbeflächen werden entsprechend dem Grundsatz 3.3 LEP 2023 unter Berücksichtigung der örtlichen landschaftlichen Gegebenheiten möglichst kompakt angeordnet, um eine fingerartige Entwicklung in die Landschaft zu begrenzen.

Durch die Bereitstellung der Gewerbeflächen für eine Weiterentwicklung werden gemäß dem Grundsatz 5.1 LEP 2023 die Standortvoraussetzungen für die ortsansässigen Betriebe verbessert und die Wirtschaftsstruktur in der Gemeinde Böbrach gestärkt.

3.2.2. Regionalplan Donau-Wald (RP 12)

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion 12 Donau-Wald (RP 12, Stand 13.04.2019). Die Gemeinde Böbrach ist als ländlicher Raum eingestuft. Für die vorbereitende Bauleitplanung sind nachfolgende Ziele der Regionalplanung im Planungsraum zu beachten:

Teil B Fachliche Ziele

Kapitel B II Siedlungswesen - 1 Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden (Grundsatz 1.1 RP12 2019).

Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden (Grundsatz 1.3 RP12 2019).

B IV Wirtschaft - 2 Regionale Wirtschaftsstruktur / Standortentwicklung

Zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung und zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes soll in der Region eine möglichst ausgewogene Betriebsgrößen- und Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe und in den Dienstleistungsbereichen angestrebt werden (Ziel 2.2 RP12 2019). Dabei hat die Bestandspflege und Neuansiedelung klein- und mittelständischer Betriebe in Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungsgewerbe besondere Bedeutung (Grundsatz 2.2 RP12 2019).

3 Industrie und Handwerk

In der gesamten Region soll die Leistungsfähigkeit von Industrie und Handwerk erhalten und weiterentwickelt werden (Ziel 3.1 RP12 2019). Hierzu ist es u. a. von besonderer Bedeutung, dass

- die erforderlichen Anpassungen an den Strukturwandel unterstützt,
- die wirtschaftsnahen Infrastruktur weiter ausgebaut und
- bedarfsorientiert Industrie- und Gewerbegebiete an geeigneten Standorten zur Verfügung gestellt werden (Grundsatz 3.1 RP12 2019).

Berücksichtigung der Ziele des Regionalplans:

Die Gemeinde Böbrach hat in einer Umfrage unter örtlichen Betrieben den Bedarf für Gewerbeflächen 2023 ermittelt (vgl. Begründung, Punkt 1.3.). Hieraus ist ein kurz- und mittelfristiger Bedarf von ca. 5,7 ha belegbar. Mit der Entwicklung von zunächst 2,2 ha Gewerbeflächen kann ein Teil des Bedarfes abgedeckt werden. Insofern ist die vorliegende Planung als bedarfsorientierte Entwicklung gemäß dem Grundsatz 1.1 RP12 zu betrachten. Die Gewerbeflächen liegen südlich des Hauptortes Böbrach und können diesem zugeordnet werden. Eine möglichst schonende Einbindung in die Landschaft ist unter Berücksichtigung der zu erhaltenden Heckenstrukturen sowie der Einbindung in die umgebenden Gehölzstrukturen möglich. Durch Bepflanzungen kann eine angemessene landschaftliche Einbindung erfolgen.

Die Gewerbeflächen ermöglichen es, verschiedenen Betrieben kleiner bis mittlerer Größe sich am Standort Böbrach zu entwickeln. Dadurch werden gemäß dem Grundsatz 2.2 RP 12 die Bestandspflege und Neuansiedelung unterstützt. Die bedarfsgerechte Ausweisung von Gewerbeflächen an einem geeigneten Standort entspricht dem Grundsatz 3.1 RP12.

3.3. Biotopkartierung Bayern

Innerhalb des Plangebiets kommen keine Flächen zu liegen, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind. Im Norden befindet sich im Umfeld des teiches naturnahe Hecken, die mit den amtlichen Biotopnummern 6944-0042-022 und 6944-0042-023 erfasst sind.

Südöstlich liegt zwischen der Böschung am ostrand des Plangebietes und dem Landschaftsweiher eine nasse Mädesüß-Hochstaudenflur mit Großseggenried, die unter der Biotopnummer 6944-1901 erfasst ist.

Sämtliche Biotopflächen liegen außerhalb des Plangebietes und werden durch das Vorhaben nicht berührt.

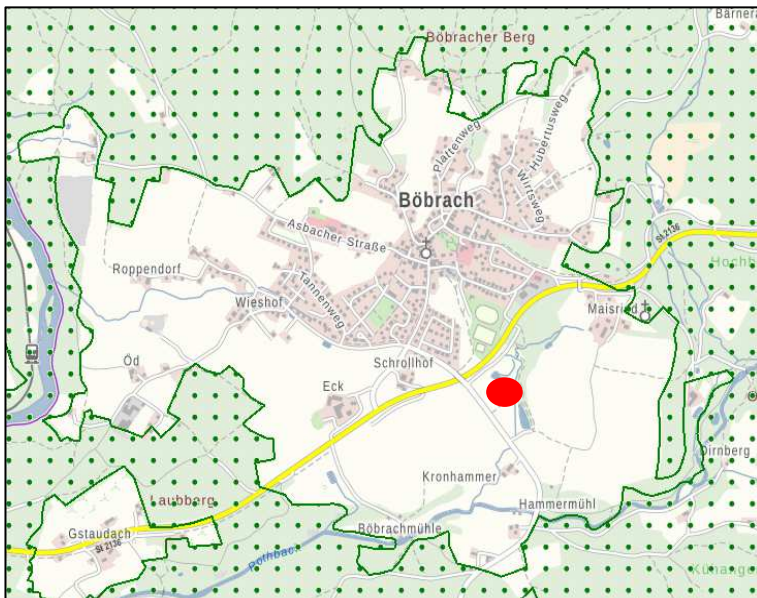


Flächen der Biotopkartierung
Bayern

Quelle:
BayernAtlas, 12/2023

3.4. Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

Das Plangebiet (rot) liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“.



Landschaftsschutzgebiet
Bayerischer Wald

Quelle:
BayernAtlas, 12/2023

3.5. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend wird der aktuelle Zustand des Plangebietes und die vorgesehene Nutzung bezogen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Absatz 6 Nrn. 7a BauGB (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt), 7c BauGB (Mensch, Gesundheit), 7d BauGB (Kulturgüter und sonstige Sachgüter) sowie 7 i BauGB (Wechselwirkungen der

vorgenannten Schutzgüter untereinander) dargestellt und die Umweltauswirkungen des Vorhabens bewertet.

3.5.1. Mensch

Bestand:

Die geplanten Bauflächen liegen südlich von Böbrach und werden von Hauptort durch die Staatsstraße St 2126 getrennt, die in einer Spange südlich an Böbrach vorbeiführt. Die Straße weist einen durchschnittlichen täglichen Verkehr von 4.622 Fahrzeugen mit einem Schwerverkehrsanteil von 148 Lkw auf (Verkehrszählung 2022, BaySIS, Auswertung Zählstelle 69449400 Teisnach – Bodenmais) Durch die Lärmemissionen aus dem Straßenverkehr ist der Nahbereich als vorbelastet einzustufen.

Durch die geplanten Gewerbeflächen und deren geplante Zufahrt über die Teisnacher Straße sowie die Gemeindestraße Böbrach - Etzendorf entstehen zusätzliche Lärmemissionen, die sich auf die schutzbedürftige Benachbarung auswirken. Um die immissionsschutzrechtlichen Belange auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sachgerecht beurteilen zu können, hat die Gemeinde Böbrach eine schalltechnische Voruntersuchung zur Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 21 einschließlich zusätzlicher Gewerbeflächen beauftragt.

Untersucht werden die gegenständlichen Änderungsbereiche des Deckblattes Nr. 21 für das GE Südost nördlich der Gemeindestraße sowie weiteremögliche Gewerbeflächen GE Südwest, die im Zuge der Neuaufrstellung des Flächennutzungsplans zusätzlich dargestellt werden sollen. Maßgebliche Immissionsorte sind das WA „Pfarräcker“ sowie die Außenbereichsbebauungen Schrollhof und Kronhammer.

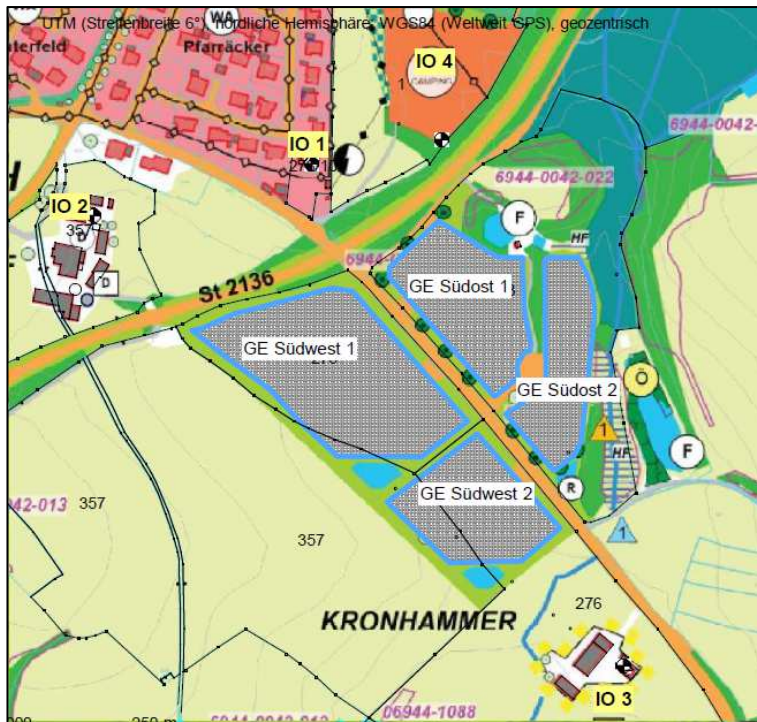
Zudem wird untersucht, ob südlich des GE „Pfarrerau“ auf den ehemaligen Sportanlagen an der St2136 die Darstellung eines Sondergebietes „Camping“ im Zuge der Neuaufrstellung des Flächennutzungsplans realisierbar ist. Aufgrund der einem Wohngebiet vergleichbaren Schutzbedürftigkeit sind die Flächen als Immissionsort IO4 berücksichtigt.

Die schalltechnische Stellungnahme Nr. S2312130 der GeoPlan GmbH, Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen vom 27.02.2024 liegt der Begründung als verbindlicher Bestandteil bei. Auf die Inhalte wird verwiesen.

Auswirkungen:

Gewerbelärm

Für die Berechnung des Gewerbelärms wurden den geplanten Gewerbeflächen Emissionskontingente gemäß DIN 45691 zugeteilt. Die Höhe wurde anhand der Immissionsorte im Allgemeinen Wohngebiet Pfarräcker im Norden, dem Schrollhof im Nordwesten sowie bei der Außenbereichsbebauung Kronhammer im Süden bestimmt. Zusätzlich wurde ein mögliches SO Camping im Nordosten betrachtet. Die bestehende Vorbelastung wurde ebenfalls berücksichtigt.



Auszug aus der Anlage 2 zur schalltechnischen Voruntersuchung vom 27.02.2024. Karte Gewerbelärm – Kontingentierung.

Quelle:
Geoplan GmbH

Für die vier Teilflächen des geplanten Gewerbegebietes ergaben sich die folgenden möglichen Emissionskontingente:

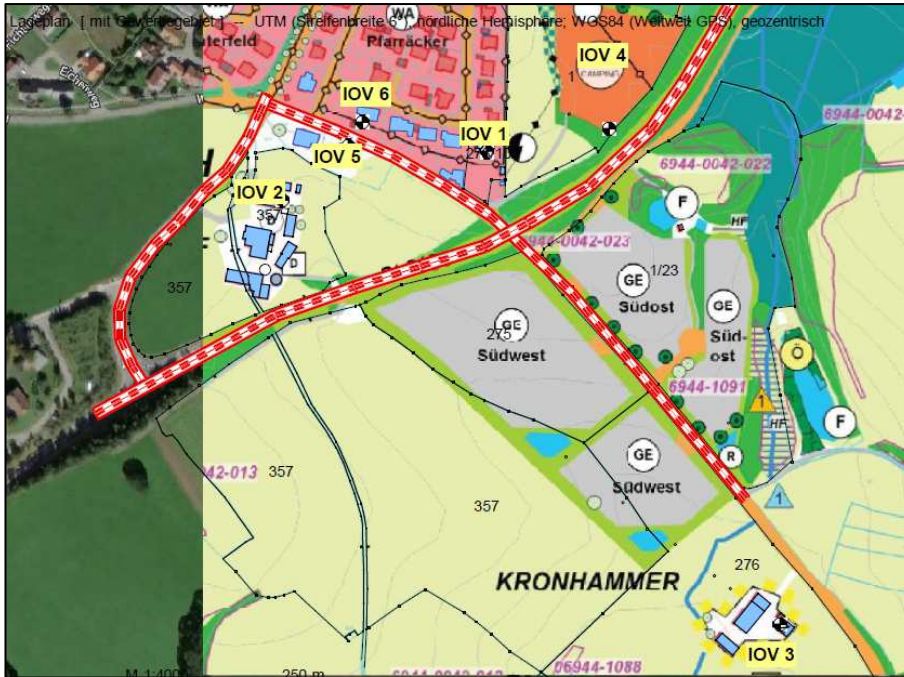
Teilfläche:	Tag [dB(A)/m ²]	Nacht [dB(A)/m ²]
GE Südost 1	65	50
GE Südost 2	65	50
GE Südwest 1	64	49
GE Südwest 2	65	50

Mit diesen Werten ist eine gewerbliche Nutzung möglich. Auch ein Nachtbetrieb kann hiermit stattfinden. Es ist jedoch zu empfehlen, lärmintensivere Betriebe sowie Betriebe mit Nachtnutzung, in einem größeren Abstand zum Allgemeinen Wohngebiet Pfarracker anzusiedeln. Diese Werte dienen nur zu einer ersten Einschätzung auf Ebene des Flächennutzungsplanes. Auf Ebene des Bebauungsplanes ist eine detaillierte Kontingentierung für die geplanten Gewerbeflächen gemäß DIN 45691 durchzuführen.

Verkehrslärm

Beim Verkehrslärm sind die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV einzuhalten.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus dem Straßenverkehr auf der Staatsstraße St 2136 wurde die maximal mögliche Verkehrsstärke auf der geplanten Zufahrt zum Gewerbegebiet über die Teisnacher Straße und die Gemeindestraße Böbrach – Etzendorf ermittelt, bei der die Grenzwerte der 16. BImSchV an den maßgeblichen Immissionsorten (IOV1 – IOV6) eingehalten werden können.



Auszug aus der Anlage 2 zur schalltechnischen Voruntersuchung vom 27.02.2024.

Karte Verkehrslärm

Quelle:
Geoplan GmbH

Durch den bestehenden Verkehr auf der St 2136 ergeben sich an den Immissionsorten die folgenden Ergebnisse:

Immissionspunkt	TAG (6-22h)			NACHT (22-6h)		
	OW DIN 18005 /dB(A)	IGW 16. BImSchV /dB(A)	L r,A /dB(A)	OW DIN 18005 /dB(A)	IGW 16. BImSchV /dB(A)	L r,A /dB(A)
IOV 1	55	59	57,0	45	49	47,4
IOV 2	60	64	51,6	50	54	42,3
IOV 3	60	64	43,6	50	54	33,9
IOV 4	55	59	66,7	45	49	57,0
IOV 5	60	64	40,6	50	54	30,9
IOV 6	55	59	51,4	45	49	42,0

*Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 (Verkehrslärm)

**Überschreitung der Grenzwerte nach 16. BImSchV

Aus den zusätzlich angesetzten Verkehrsstärken ergeben sich die folgenden Ergebnisse an den Immissionsorten:

Immissionspunkt	TAG (6-22h)			NACHT (22-6h)		
	OW DIN 18005 /dB(A)	IGW 16. BImSchV /dB(A)	L r,A /dB(A)	OW DIN 18005 /dB(A)	IGW 16. BImSchV /dB(A)	L r,A /dB(A)
IOV 1	55	59	58,2	45	49	49,0
IOV 2	60	64	52,8	50	54	43,7
IOV 3	60	64	47,1	50	54	38,5
IOV 4	55	59	67,4	45	49	57,6
IOV 5	60	64	58,3	50	54	50,7
IOV 6	55	59	56,9	45	49	48,8

*Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 (Verkehrslärm)

**Überschreitung der Grenzwerte nach 16. BImSchV

Mit den angenommenen Verkehrszahlen für die Entwicklung mit Gewerbegebiet werden zusätzlich zum IOV1 auch am IOV5 im Nachtzeitraum sowie am IOV 6 im Tag- und Nachtzeitraum die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden eingehalten.

Beim IOV 1 (Wohnhaus Pfarräcker 29) ergibt sich durch die Prognoseberechnung unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen eine Erhöhung der städtebaulichen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 von 1,2 dB(A) im Tagzeitraum und 1,6 dB(A) im Nachtzeitraum. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden eingehalten.

Am IOV 4 (geplantes SO Camping) ergibt sich mit dem zusätzlichen Verkehr eine Erhöhung der städtebaulichen Orientierungswerte um 0,7 dB(A) im Tagzeitraum und 0,6 dB(A) im Nachtzeitraum. Dieser Immissionsort repräsentiert ein mögliches SO Camping. Dies ist derzeit noch nicht umgesetzt und auch noch nicht in Planung, sollte jedoch in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Da sich hier bereits durch den Bestandsverkehr eine Überschreitung der Grenzwerte ergibt und diese durch das geplante Gewerbegebiet noch geringfügig erhöht werden kann, wurde überprüft, ob durch eine Lärmschutzwand eine Reduzierung der Pegel erreicht werden kann. Aufgrund der Lage der St 2136 in einer Senke und der dadurch erhöhten Lage des möglichen Campingplatzes kann mit einer Lärmschutzwand eine sehr gute Abschirmung des Straßenlärms erreicht werden. Durch eine günstige Anordnung der Anlagen auf dem Gelände können weitere Reduzierungen des Straßenlärms an den schutzbedürftigen Nutzungen erreicht werden. Eine Entwicklung des SO Camping ist daher aufgrund des Straßenlärms und des geplanten Gewerbegebietes nicht grundsätzlich auszuschließen.

Am IOV 6 (Wohnhaus Schrollhof 5) ergeben sich durch die angenommenen Verkehrsbebewegungen auf der Gemeindeverbindungsstraße erstmals Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005. Die maßgeblichen Grenzwerte gemäß der 16. BImSchV werden eingehalten.

Die Werte der DIN 18005 sind gemäß Bezeichnung als Orientierung für die Beurteilung des Verkehrslärms zu sehen, nicht jedoch als Obergrenze. Sollte auch nach Prüfung von Alternativen und Ausschöpfung sinnvoller möglicher und verhältnismäßiger Lärmschutzmaßnahmen eine Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 bestehen, der Grenzwert der 16. BImSchV jedoch eingehalten werden, kann eine geplante Nutzung realisiert werden, ohne die Rechtssicherheit der Planung infrage zu stellen.

Zusätzlich wird im Einzelbauverfahren von Gewerbebetrieben eine schalltechnische Berechnung gemäß TA-Lärm durchgeführt. In dieser ist eine Betrachtung des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen, verursacht durch den Anlagenbetrieb, durchzuführen. Sind dabei Überschreitungen zu erwarten, muss der Betrieb Maßnahmen zur Reduzierung des Verkehrs auf öffentlichen Straßen treffen.

Bei der Untersuchung des Verkehrslärms ergab sich für die Gemeindeverbindungsstraße Böbrach – Etzendorf, die als Zufahrt zum zukünftigen Gewerbe dienen soll, eine maximal mögliche Belastung von 700 Kfz/24 h. Für den Verkehr von mittelständischen Handwerks- und Gewerbebetrieben ist diese Anzahl aus gutachterlicher Sicht als ausreichend zu sehen.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

3.5.2. Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt

Bestand:

Das Plangebiet bietet aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wenig Lebensraumangebote für Tiere und Pflanzen. Lediglich der Ranken mit naturnaher Hecke im mittleren Bereich besitzt ein höheres Lebensraumpotenzial. Die angrenzenden strukturreichen Flächen um die Fischteiche im Norden und um den Landschaftsweiher im Osten haben eine höhere Biotopvielfalt und sind als Lebens- und Vernetzungsraum von höherer Bedeutung. Der Bach im Talgrund östlich mit seinen begleitenden Gehölzbeständen stellt eine wichtige ökologische Vernetzungsstruktur dar. Als Wander- und Ausbreitungskorridor für gewässergebundene Tierarten hat er besondere Bedeutung.

Auswirkungen:

Die gesetzlich geschützten Hecken und Biotopflächen im Sinne des § 30 BNatSchG werden von Bebauung freigehalten und es werden angemessene Schutzabstände eingehalten, so dass eine nachhaltige Beeinträchtigung der Lebensraumfunktionen vermieden werden kann. Die Heckenstruktur im mittleren Bereich kann überwiegend erhalten und in die Gliederung der Bauflächen eingebunden werden.

Bewertung:

Durch das Plankonzept werden nachteilige Auswirkungen auf gesetzlich geschützten Biotopflächen vermieden. Dies verbleiben weitgehend außerhalb der Gewerbeflächen. Durch festgesetzte Eingrünungsmaßnahmen und den Erhalt der Hecke können sich Lebensraumangebote für siedlungsangepasste Arten entwickeln.

Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf potenziell im Gebiet vorkommende Arten (Artenschutzprüfung) werden Daten aus der Arteninformation des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (Online-Abfrage) für den Landkreis Regen herangezogen, da aktuelle lokale Bestandsdaten nicht vorliegen.

Im Rahmen der Abschichtung können Arten ausgeschlossen werden, deren Lebensraumtyp im Vorhabensgebiet nicht vorkommt (z. B. alpine Lebensräume, Wälder u. ä.). Demnach werden die heranzuziehenden Artinformationen für das konkrete Plangebiet auf die Lebensraumtypen „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ und „Hecken und Gehölze“ eingegrenzt.

Pflanzen

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) kommen im Wirkungsbereich der Maßnahme nicht vor.

Tiere

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich auf der ersten Ebene der Abschichtung für die Artengruppen der Säugetiere (hier: Fledermäuse) und Vögel.

Artengruppe Säugetiere (Fledermäuse):

Arten	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Bechsteinfledermaus, Kleinabendsegler, Großer Abendsegler, Braunes Langohr,	Wälder	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Graues Langohr	Siedlungen, Gebäude, Höhlen	Keingebäudebestand mit Nischen, Spalten und zugänglichen Aufenthaltsquartieren vorhanden. Keine Betroffenheit.

Das durch Überbauung unmittelbar betroffene Plangebiet weist keine Strukturen auf, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geeignet sind. Der Baumbestand in der mittleren Kecke ist mittleren Alters, so das ausgeprägte Spaltenquartiere oder Höhlen fehlen. Die offenen Acker- und Wiesenflächen sowie die angrenzenden Gehölzstrukturen sind insgesamt als Jagd- und Nahrungsraum einzustufen. Da Fledermäuse in den Kronenbereichen und im höheren Luftraum jagen, sind wesentliche Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

Bei der Artengruppe der Fledermäuse ist nicht mit einer Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen zu rechnen. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 3. und 4. BNatSchG ist nicht einschlägig.

Artengruppe Vögel:

Bei der Artengruppe der Vögel erfolgt die Abschichtung hinsichtlich einer potenziellen Betroffenheit bezogen auf das Lebensraumangebot im Plangebiet. Arten, die im Plangebiet keine geeigneten Lebensraumbedingungen, insbesondere Brut- und Aufzuchtmöglichkeiten, vorfinden können als nicht betroffen gelten.

Lebensraum / Habitate	Arten	Ausschlussgründe
Wälder	Baumpieper, Waldohreule, Uhu, Hohltaube, Mittelspecht, Kleinspecht, Schwarzspecht, Baumfalke, Schlagschwirl, Grauspecht, Waldschnepfe, Erlenzeisig	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Großräumige Landschaften	Habicht, Sperber, Mäusebussard, Schwarzmilan, Rotmilan, Wespenbussard,	Plangebiet zu kleinräumig. Kein Angebot für Brutplätze. Keine Betroffenheit.
Flüsse, Seen, Verlandungsbereiche, Schilfzonen	Graureiher, Flußregenpfeifer, Rohrweihe, Höckerschwan, Kranich, Weißstorch	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Offene strukturarme Agrarlandschaften	Feldlerche, Wachtel, Bergfink, Rebhuhn, Kiebitz.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Siedlungen, Gebäude, Gärten und Parks	Dohle, Mehlschwalbe, Wanderfalke, Turmfalke, Rauchschnalbe, Grünspecht, Haussperling, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Turteltaube	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Moore, Extensivwiesen, großflächige Brachen	Wiesenpieper, Stieglitz, Wachtelkönig, Bekassine, Feldschwirl, Braunkehlchen,	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

	Dorngrasmücke, Klappergrasmücke	
Magerrasen, Trockenstandorte	Steinschmätzer	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Felsengebiete, Hochlagen	Bergpieper, Kolkrabe	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich für Arten, die Hecken und Gehölzbestände besiedeln. Die Bewertung der Betroffenheit erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensraumstrukturen und der geplanten baulichen Nutzung.

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Goldammer	Strukturierte Landschaft mit Gehölzen, Wiesen, Gewässergehölzen, auch an Straßenrandpflanzungen.	Gehölze bleiben erhalten. Bebauung erfolgt in gestörten straßennahen Flächen. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Neuntöter	Halboffene Landschaften mit Gehölzen; bevorzugt wärmeliebende Schlehen-Rosen-Weißdornhecken.	Hecken und Ufergehölze ohne Dornsträucher bieten keine geeigneten Brutplätze. Bebauung erfolgt in gestörten straßennahen Flächen. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Raubwürger	Offene, mit Gehölzen strukturierte Landschaft mit Wiesen und Gräben. In Bayern nur ein Vorkommen in Franken bekannt.	Keine Betroffenheit.

Bei der Artengruppe der Vögel ist nicht mit einer Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen zu rechnen. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 3. und 4. BNatSchG ist nicht einschlägig.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

3.5.3. Boden

Bestand:

Gemäß der Übersichtsbodenkarte des UmweltAtlas Bayern ist das Plangebiet dem Bodentyp 743 mit fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) zugeordnet. Im östlich angrenzenden gewässernahen Talraum findet sich der Bodentyp 770 aus Pseudogley, gering verbreitet Gley aus skelettführendem (Kryo-)Lehm bis Gruslehm (Granit oder Gneis).

Die natürliche Ertragsfähigkeit der Böden wird als gering eingestuft. Das Rückhaltevermögen für Niederschlagswasser wird als hoch eingestuft.

Bodenteilfunktionen (§ 2 BBodSchG)	Bewertungs-Grundlagen	Bewertung	Wertstufe
Standortpotential für die natürliche Vegetation	UmweltAtlas Boden: Carbonatfreie Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen	nicht feucht, nicht trocken, nicht nährstoffarm Daher und aufgrund der geringen natürlichen Ertragsfähigkeit mäßiges Entwicklungspotential für seltene / gefährdete Biotoptypen.	2 (gering)
Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen	UmweltAtlas Boden: hoch (4-5)	Potential als Wasserspeicher: hoch	4,5 (hoch)
Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden (Acker)	UmweltAtlas Boden: gering. Bodenschätzung 28-40	Geringe Ertragsfähigkeit	1 (gering)
Gesamtwert			2,5 (mittel)

Der Gesamtwert der betrachteten Bodenfunktionen im Plangebiet wird als mittel eingestuft (mittlere Funktionserfüllung). Eine Beanspruchung von Böden mit hoher Schutzwürdigkeit ist somit nicht gegeben.

Auswirkungen:

Der Boden wird durch die Überbauung und Versiegelung verändert, was sich insbesondere auf die Funktionen Wasserspeicherung und Rückhaltung negativ auswirkt. Zur Begrenzung der Bodenversiegelung können in der verbindlichen Bauleitplanung wasserdurchlässige Beläge und eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort festgesetzt werden. Das Plangebiet wird topografisch durch Aufschüttungen erheblich verändert, da das Gelände für die größeren Gebäude angepasst werden muss. In der verbindlichen Bauleitplanung können durch eine abgestufte Bebauung von Nord nach Süd und durch die Festsetzung von maximalen Höhen für Abgrabungen und Aufschüttungen die zulässigen Geländeänderungen auf ein verträgliches Maß begrenzt werden.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

3.5.4. Wasser

Bestand:

Wasserschutzgebiete, festgesetzten Hochwasserschutzgebiete oder wassersensible Bereiche sind nicht vorhanden. Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ca. 15m östlich fließt ein kleiner Bach im Talgrund des Landschaftsweiher, der das nördlich angrenzende Gebiet von Böbrach kommend entwässert und über Kronhammer dem Rothbach zufließt. Nördlich des Plangebietes befinden sich zwei Fischteiche, die über mit Gehölzen bestandene, bis zu 4 m hohe Böschungen vom Plangebiet abgesetzt liegen.

Auswirkungen:

Durch die Versiegelung für die Bauflächen geht versickerungsfähiger Boden verloren. Der konzentrierte Anfall von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen und Dachflächen

kann zu Belastungen der Vorfluter führen und reduziert den Umfang der natürlichen langsamen Versickerung. Um dies zu vermeiden, ist das Niederschlagswasser möglichst über geeignete Einrichtungen vor Ort in den Untergrund zu versickern und nicht versickerbares Wasser in einer Rückhaltung sammeln. Zur Begrenzung der Bodenversiegelung können in der verbindlichen Bauleitplanung wasserdurchlässige Beläge und Maßnahmen zur Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser festgesetzt werden.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

3.5.5. Luft

Bestand:

Das Plangebiet liegt im Außenbereich, die Umgebung ist überwiegend durch Wohnbauflächen, Straßenverkehr und Landwirtschaft geprägt. Vorbelastungen der Luftqualität sind durch den Straßenverkehr auf der St 2136 vorhanden. Sonstige Luftbelastungen oder die Luft verunreinigende Emittenten sind nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Durch die Entwicklung der Gewerbeflächen ist u. U. mit zusätzlichen Emissionen aus der Energieversorgung der Gebäude zu rechnen. Aufgrund der zunehmenden Umstellung auf emissionsarme erneuerbare Energieträger sind wesentliche, die Luft belastende Emissionen nicht zu erwarten.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Luft zu erwarten.

3.5.6. Klima

Bestand:

Das Plangebiet liegt auf einem von Norden nach Süden sowie Osten abfallenden Mittelhangrücken mit Übergang in westlich und östlich abfallende Talsenken. Das Gelände ist als Frischluft- und Kaltluftabflussbahn nicht von Bedeutung. Die Flächen sind für den klimatischen Ausgleich von geringer Bedeutung.

Auswirkungen:

Die baulichen Anlagen sind aufgrund der Lage nicht geeignet, Frischluftentstehungsgebiete oder Kaltluftabflussgebiete zu beeinträchtigen. Die baulichen Anlagen stellen kein Abflusshindernis für Kaltluft dar, da diese in den westlich und östlich angrenzenden Talsenken ungehindert abfließen kann.

Durch die Bodenversiegelung mit Gebäuden und Betriebsflächen kommt es kleinklimatisch zu einer Erwärmung, da sich die Flächen bei Sonnenschein aufheizen und die Wärme langsam abgeben. Durch Maßnahmen zur Eingrünung, Fassaden- und Dachbegrünung und Festlegung wasserdurchlässiger Beläge können die Auswirkungen in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) gemindert werden.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima zu erwarten.

3.5.7. LandschaftBestand:

Das Landschaftsbild im Planbereich ist durch eine Mischung aus großflächigen landwirtschaftlichen Nutzflächen (Äcker, Wiesen) und einer mäßigen Gliederung mit Hecken, Waldflächen und Verkehrsanlagen geprägt. Der Straßeneinschnitt der St 2136 im Norden bildet eine starke Zäsur, ein Übergang ist nur über die Brücke an der gemeindestraße möglich. Das Umfeld ist nur durch wenige Streusiedlungen im Bereich Kronhammer bestimmt.

Auswirkungen:

Die geplanten Bauflächen östlich der Gemeindestraße führen zu einer Veränderung des Landschaftsbildes, da das Gelände für die Bebauung und Erschließung erheblich topografisch verändert werden muss. Im Norden können die Gebäude durch den erforderlichen Abtrag des Mittelrückens gegenüber dem Wohngebiet „Pfarracker“ höhenmäßig tiefer gesetzt werden, so dass sie nicht so stark ortsbildwirksam werden. Durch eine höhenmäßig abgestufte Terrassierung und Bebauung des Geländes können die Veränderungen verringert werden. Die Bebauung kann durch Pflanzgebote angemessen landschaftlich an den relevanten West-, Nord- und Südseiten eingebunden werden.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

3.5.8. ErholungseignungBestand:

Die Gemeindestraße von Böbrach nach Kronhammer ist als Naturparkwanderweg Nr. 10 ausgewiesen. Im Süden zweigt der Rothbachrundwanderweg Nr. 3 ab, der am Landschaftsweiher vorbeiführt. Östlich des Landschaftsweihers zweigt ein örtlicher Wanderweg (Pfarrerauweg) ab, der durch den Wald nach Böbrach zurückführt.

Auswirkungen:

Auf die Erholungseignung hat das Vorhaben nur geringe Auswirkungen. Das Gewerbegebiet entsteht in einem Bereich nahe der stark befahrenen Staatsstraße St 2136. Das Gebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet und weist eine geringe Erholungseignung auf. Die maßgeblichen Erholungsräume um den Landschaftsweiher im Osten bleiben unberührt und können unter Einbeziehung der vorhandenen Hecken und Gehölzbestände abgeschirmt werden.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Erholungseignung zu erwarten.

3.5.9. Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Bestand:

Im Planbereich sind keine Bodendenkmäler verzeichnet, ein Vorkommen ist nicht anzunehmen.

Sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen erkennbar.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter erkennbar. Sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

3.6. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Flächen östlich der Gemeindestraße als landwirtschaftliche Nutzflächen erhalten und werden weiter bewirtschaftet.

Für die Gemeinde Böbrach würde die Möglichkeit entfallen, den ortsansässigen Betrieben und ansiedlungswilligen betrieblen geeignete Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Das kann zu einer Abwanderung der Betriebe und der damit verbundenen meist wohnortnahen Arbeitsplätze führen. Dadurch würde die Wirtschafts- und Sozialstruktur der Gemeinde Böbrach geschwächt.

3.7. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Zur Vermeidung und Minderung von erheblichen Umweltauswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter können auf der Ebene des Bebauungsplanes nachfolgende Festsetzungen berücksichtigt werden:

Schutzgut Mensch

- Festsetzung maximaler maximal zulässiger Emissionskontingente tags und nachts zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen auf die schutzbedürftige Benachbarung.
- Positionierung lärmintensiver Betriebe mit größerem Abstand zum Wohngebiet Pfarracker.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

- Festsetzung von Pflanzgeboten für standortgerechte heimische Bäume und Strauchhecken zur landschaftlichen Einbindung.
- Festsetzung von autochthonem Pflanzgut für Bepflanzungen.
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen (Sockel, Streifenfundamente).
- Mindestabstand 15 cm zum Boden bei Einfriedungen.
- Festsetzung von Maßnahmen gegen Vogelschlag.
- Festsetzung insektenschonender Außenbeleuchtung.

Schutzgüter Boden / Wasser

- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Nebenflächen, Stellplätze und Lagerflächen

- Rückhaltung von Niederschlagswasser in einer Zisterne.

Schutzgüter Klima/Luft

- Festsetzung von Pflanzgeboten für standortgerechte heimische Bäume und Sträucher zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas.

Schutzgüter Landschaftsbild / Erholung

- Begrenzung der Höhe und Ausdehnung baulicher Anlagen durch Baugrenzen und Festlegung maximal zulässiger Wand- und Firshöhen auf das erforderliche Maß.
- Begrenzung der Geländeänderungen durch Festsetzung maximal zulässiger Höhen für Aufschüttungen und Abgrabungen.
- Festsetzung von Pflanzgeboten für heimische Bäume und Sträucher zur landschaftlichen Einbindung.

3.8. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Die geplanten Vorhaben sind geeignet, Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG zu verursachen. Maßgeblich für diese Einstufung sind die durch die Inanspruchnahme der Flächen einhergehende Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Inanspruchnahme von Boden durch Überbauung. Die baulichen Anlagen für Erschließung und Gebäude führen zu einer nachhaltigen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. In der verbindlichen Bauleitplanung ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs kann auf Basis des Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Fassung Dezember 2021 abgehandelt werden. Für die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist das Regelverfahren anzuwenden.

3.9. Methodik / Grundlagen

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter erfolgen verbal-argumentativ. Für die Erarbeitung des Umweltberichtes wurden nachfolgende Grundlagen herangezogen:

- Flächennutzungsplan Gemeinde Böbrach.
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.06.2023.
- Regionalplan Planungsregion 12 Donau-Wald, Stand 2019.
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Regen.
- Biotopkartierung Bayern, Daten FIS-Natur des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand 2023.
- UmweltAtlas Bayern Online, Fachdaten Boden, Geologie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2023.
- BAYSIS, Bayerisches Straßeninformationssystem, Online-Daten, Stand 2023.
- FFH-Gebiete Bayern, SPA-Gebiete Bayern, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile: Daten FIS-Natur des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand 2023.
- Denkmalviewer Bayern des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Stand 2023.
- Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, Dezember 2021.

- Arteninformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand 2023.
- Örtliche Erhebungen, mks AI GmbH, 2023

3.10. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aus den Darstellungen des Flächennutzungsplandeckblattes resultieren sind nicht veranlasst.

3.11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zur Deckung der Nachfrage nach Gewerbeflächen sollen südlich von Böbrach an der St 2136 Gewerbeflächen im Umfang von ca. 2,2 ha entwickelt werden.

Durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 21 zum Flächennutzungsplan soll ein Teil des kurz- und mittelfristigen Bedarfs an Gewerbeflächen gedeckt werden. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter wurden in einer Umweltprüfung dargelegt, die Inhalte sind im vorliegenden Umweltbericht ausgeführt. Aufgrund der Art der vorgesehenen Nutzung sind bezogen auf die Schutzgüter überwiegend geringe bis mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten. Durch differenzierte Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Festsetzungen zum Immissionsschutz sowie zur Grünordnung können insbesondere die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild in der verbindlichen Bauleitplanung reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft sind durch Maßnahmen des Naturschutzes an anderer Stelle auszugleichen.

Im Ergebnis sind die Auswirkungen des Deckblattes Nr. 21 zum Flächennutzungsplan als umweltverträglich zu werten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Die abschließende tabellarische Bewertung der Schutzgüter soll einen unmittelbaren Überblick geben und erfolgt in drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

SCHUTZGUT	Baubedingte Erheblichkeit	Anlagenbedingte Erheblichkeit	Betriebsbedingte Erheblichkeit	Gesamt - Bewertung
Mensch	mittel	gering	mittel	mittel
Tiere, Pflanzen, Artenvielfalt	mittel	gering	mittel	mittel
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	Noch nicht abschätzbar	Noch nicht abschätzbar	Noch nicht abschätzbar	Noch nicht abschätzbar
Klima, Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	mittel	mittel	gering	mittel

Erholungseignung	gering	gering	gering	gering
Kulturgüter	-	-	-	Keine Betroffenheit

4. Unterlagenverzeichnis

Bestandteil des Deckblattes Nr. 21 zum Flächennutzungsplan sind folgende Unterlagen:

Pläne:

Lageplan Deckblatt Nr. 21 Flächennutzungsplan GE „Böbrach-Südost“, M 1:5.000.

Texte:

Begründung / Umweltbericht zum Deckblatt Nr. 21 Flächennutzungsplan GE „Böbrach-Südost“ Seite 1- 40.

Gutachten:

Schalltechnische Stellungnahme S2312130, Voruntersuchung Änderung Flächennutzungsplan Böbrach Deckblatt Nr. 21 mit zusätzlichen Flächen, Geoplan GmbH, Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen, Seiten 1-8, einschl. Anlagen 1, 2 und 3.