

---

# Änderung des Landschaftsplanes mit Funktion eines Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan „Gewerbegebiet Enzersdorf“

## Umweltbericht

### BAUHERR:

Gemeinde Witzmannsberg

Rappenhof

Ilztalstraße 20

94104 Witzmannsberg



Josef Schuh

1. Bürgermeister

.....  
Unterschrift Bauherr

### PLANVERFASSER:

Büro für Landschaftsökologie  
Dipl.-Ing. (FH) Yvonne Sommer

Am Dorfbach 8

94107 Untergriesbach



.....  
Unterschrift Planverfasser

### Bearbeitung:

Yvonne Sommer, Dipl.-Ing. (FH)

25. April 2018

---

## **1. Einleitung**

### **1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele**

Die bestehende Gewerbefläche in Enzersdorf soll nach Osten erweitert werden, um einen Neubau des Gemeindebauhofes zu ermöglichen. Die Änderung der betreffenden Fläche im Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes von landwirtschaftlicher Fläche zu Gewerbefläche wird durch die Änderung des Deckblattes 9 dargestellt.

### **1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung**

Der bisherige Bauhof ist nur als „Streuguthalle“ genehmigt und genügt daher den aktuellen Anforderungen an Brandschutz und Arbeitssicherheit nicht. Ein Anschluss unmittelbar an ein bestehendes Gewerbegebiet ist dabei vergleichsweise flächensparend und hinsichtlich Emissionsschutz günstig.

## **2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

### **SCHUTZGUT BODEN**

Das Plangebiet ist derzeit Acker auf Braunerde aus skelettführendem Grussand aus migmatischen Gneis. Beim Bau des Gemeindebauhofes mit Lagerflächen werden ca. 2.500 m<sup>2</sup> Acker überbaut. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung wird als „mittel“ eingestuft.

### **SCHUTZGUT KLIMA/LUFT**

Die Offenlandfläche ist derzeit ein Kaltluftbildner. Durch den geplanten Bau des Gemeindebauhofes mit Lagerflächen geht die Eigenschaft als Kaltluft-Entstehungsfläche verloren. Aufgrund der Kleinflächigkeit wird von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen.

### **SCHUTZGUT WASSER**

Es sind keine Oberflächengewässer auf der geplanten Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes vorhanden. Aufgrund der Kuppenlage kann eine mögliche Beeinträchtigung von Grundwasser durch das Vorhaben ausgeschlossen werden. Oberflächenwasser aus den versiegelten und befestigten Flächen wird vor Ort in einer Mulde versickert. Aus diesen Gründen sowie wegen der Kleinflächigkeit ist die Erheblichkeit als „gering“ zu betrachten.

## **4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Entlang der Kreisstraße ist ein 10 m breiter Eingrünungsstreifen mit Gehölzpflanzung und Wiesenentwicklung geplant, inkl. einer Sickergrube für Oberflächenwasser. Die Lagerflächen zum Bauhof werden nicht versiegelt.

### **4.2 Maßnahmen zum Ausgleich**

Ein Teil des Ausgleichsbedarfes wird durch die Pflanzung einer mesophilen Hecke mit einzelnen Bäumen und Entwicklung einer ungedüngten Wiese im Eingrünungsstreifen abgegolten. Ein kleinerer Teil des Ausgleichsbedarfes wird auf eine Ökokontofläche bei Spitzendorf angerechnet.

## **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden nicht geprüft.

## **6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Der erforderliche Ausgleichsbedarf wurde mittels der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) vom 07. August 2013 ermittelt.

## **7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Ein Monitoring ist nicht vorgesehen, da durch das geplante Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## **8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im aktuellen Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes ist die Vorhabensfläche eine landwirtschaftliche Fläche. Durch die Ausweisung als Gewerbegebiet zum Neubau des Gemeindebauhofes wird ein Teil der Ackerfläche überbaut und versiegelt. Dadurch geht kleinflächig eine Kaltluft bildende Offenfläche am östlichen Ortsrand von Enzersdorf dauerhaft verloren. Oberflächengewässer und Grundwasser sind nicht betroffen. Eine Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen ist nicht zu erwarten. Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird das Gewerbegebiet zur Kreisstraße hin durch Gehölzpflanzung eingegrünt.

---

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Enzersdorf“:  
Erweiterung einer bestehenden Gewerbefläche für  
den Bauhof der Gemeinde Witzmannsberg auf der  
Fl. Nr. 4153/1, Gemarkung und Gemeinde  
Witzmannsberg, Landkreis Passau**

**Bearbeitung der Eingriffsregelung nach BayKompV**

BAUHERR:

Gemeinde Witzmannsberg

Rappenhof

Ilztalstraße 20

94104 Witzmannsberg

..... Josef Schuh  
..... 1. Bürgermeister .....

Unterschrift Bauherr

PLANVERFASSER:

Büro für Landschaftsökologie  
Dipl.-Ing. (FH) Yvonne Sommer

Am Dorfbach 8

94107 Untergriesbach

.....  
.....  
Unterschrift Planverfasser

Bearbeitung:

Yvonne Sommer, Dipl.-Ing. (FH)

11. April 2018

---