

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Bräugasse I“



Vorentwurf vom 17.06.2024

Gemarkung Langenisarhofen
Gemeinde Moos
Landkreis Deggendorf
Regierungsbezirk Niederbayern

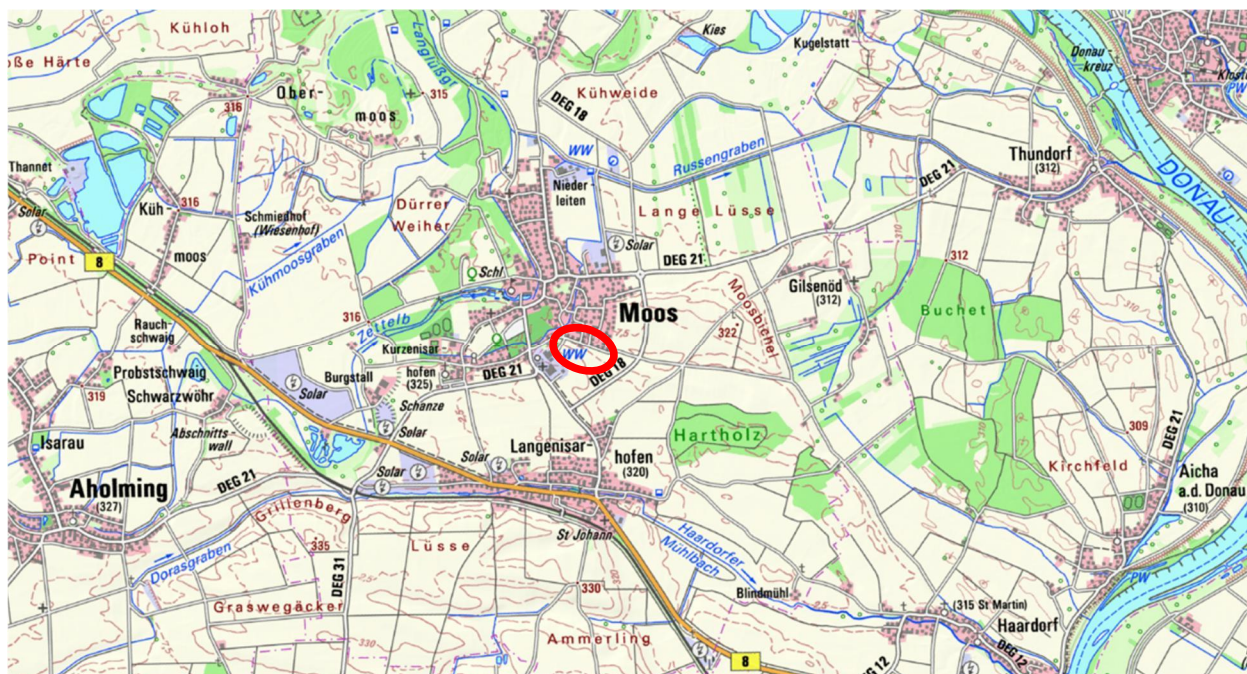
Inhalt

1.	Begründung zum Bebauungsplan	3
1.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
1.2	Beschreibung des Plangebietes	8
1.3	Umweltbericht	15
2.	Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan	39
2.1.	Festsetzungsplan (Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan)	39
2.2.	Bestands- und Eingriffsplan	39
2.3.	Schalltechnisches Gutachten Nr. S2211090 (GeoPlan GmbH, 16.05.2024)	39

1. Begründung zum Bebauungsplan

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1.1 Räumliche Übersicht



ROT: Plangebiet (BayernAtlas 2024, nicht maßstäblich)

1.1.2 Örtliche Planungen

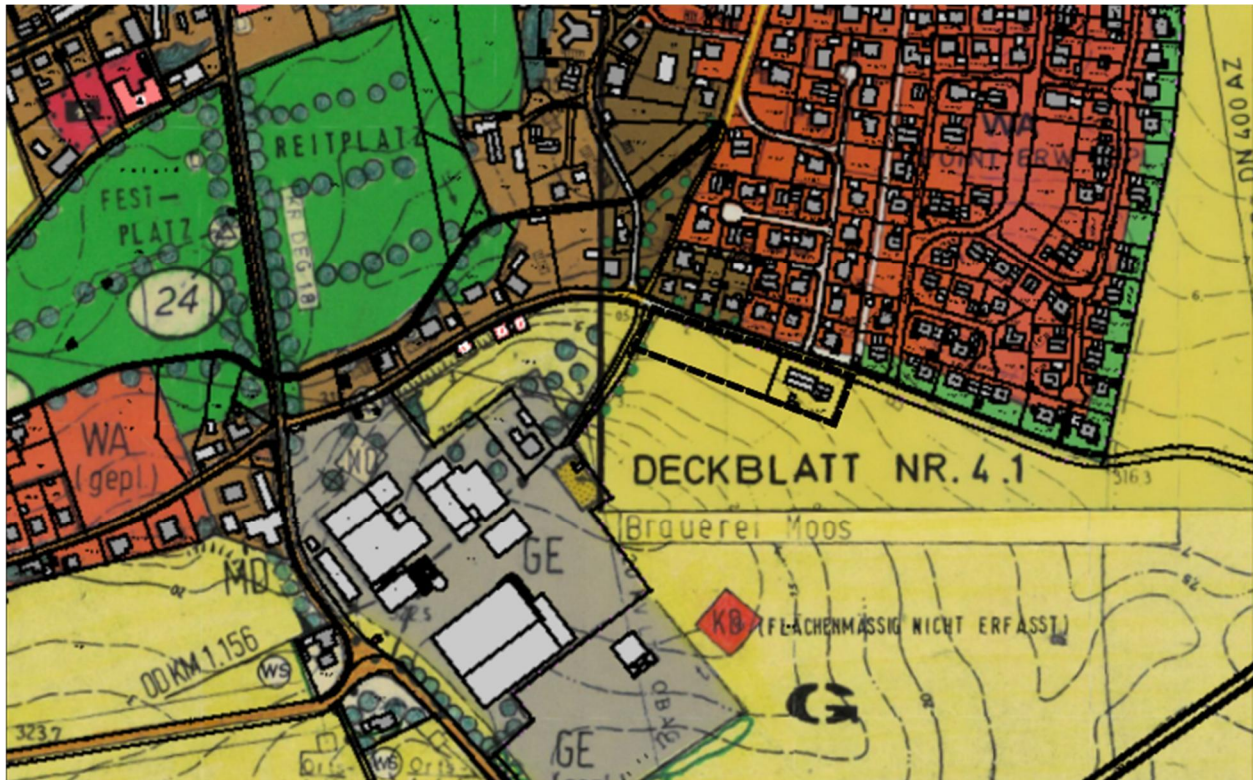
1.1.2.1 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Moos als „Fläche für die Landwirtschaft“ (derzeit Nutzung als Ackerfläche) mit Bestandsgebäuden dargestellt. Im Westen grenzen Bestandsbäume und im Norden ein öffentlicher Weg an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an.

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche des Geltungsbereiches streckt sich südlich und östlich des Vorhabengebiets weiter aus. Abseits der Straße „Bräugasse“ im Norden grenzt ein allgemeines Wohngebiet an. Die westlich angrenzende Fläche ist ebenfalls als landwirtschaftliche Fläche inklusive Bestandsbäumen gekennzeichnet. Auf die landwirtschaftliche Fläche südlich des Vorhabens folgt das bestehende Gewerbegebiet der Brauerei Moos.

Geplant ist die Umsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets. Parallel zu der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Bräugasse I“ wird der bestehende Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 25 geändert. Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes werden zudem mögliche Alternativen geprüft.

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Moos:



SCHWARZ: Plangebiet (wirksamer Auszug FNP Gemeinde Moos, nicht maßstäblich)

Regionalplan:

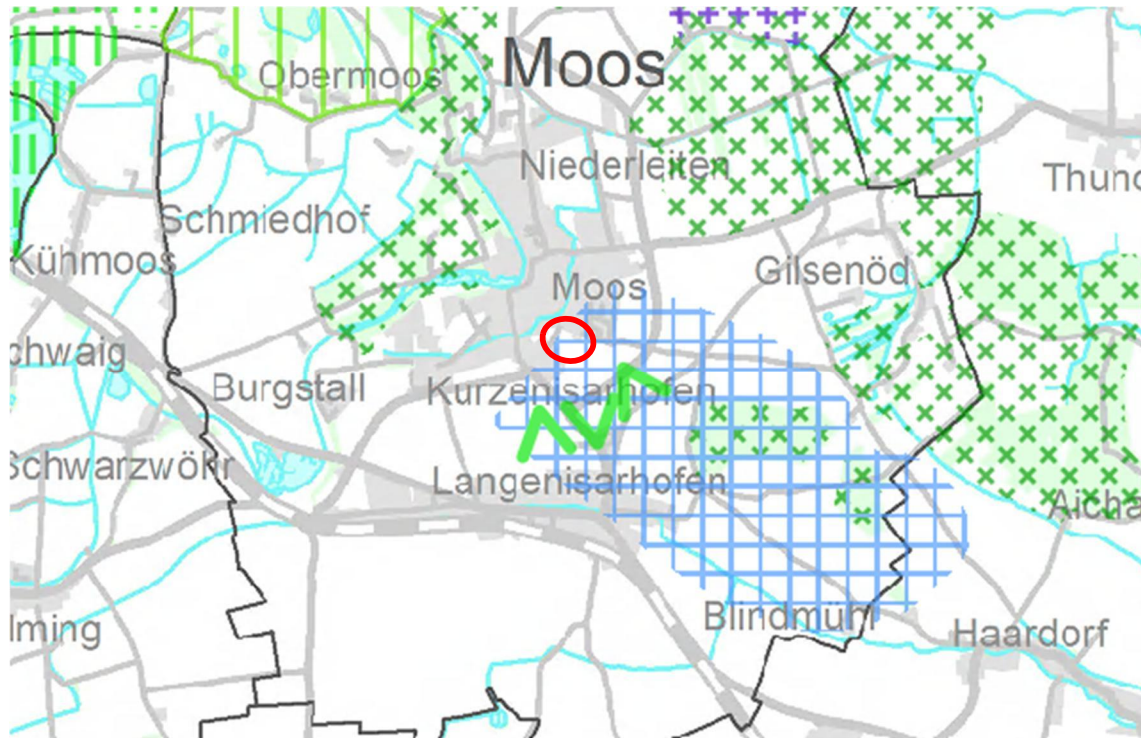
Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Moos in der Region (12) Donau-Wald und ist als Grundzentrum ausgewiesen. Die Gemeinde wird dem allgemein ländlichen Raum zugeordnet. Außerdem verläuft die Entwicklungsachse Straubing – Passau durch die Gemeinde.

Folgende Grundsätze und Ziele sieht der Regionalplan (12) für diese Gebiete vor:

1. Wasserversorgung

1.3 (Z) Noch ungenutzte Grundwasservorkommen südlich der Donau sollen als wasserwirtschaftliche Vorranggebiete für die Trinkwasserversorgung gesichert werden. Ihre Abgrenzung bestimmt sich nach Karte 2 „Siedlung und Versorgung“.

In den wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten soll der Nutzung von Grundwasservorkommen und anderen Wasservorkommen für die Trinkwasserversorgung gegenüber konkurrierenden Nutzungsansprüchen Vorrang eingeräumt werden.



Regionalplan Donau-Wald (12)
ROT: Plangebiet (RISBY 2024, nicht maßstäblich)

2. Regionale Wirtschaftsstruktur / Standortentwicklung

2.1 (Z) Im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen soll die Region Donau-Wald in allen Teilräumen als attraktiver, leistungsfähiger und innovativer Wirtschaftsraum gestärkt und gesichert werden.

(G) Hierzu ist es von besonderer Bedeutung, dass zum Ausgleich des innerregionalen Strukturgefälles, insbesondere im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, qualifizierte und saisonunabhängige Arbeitsplätze gesichert und geschaffen werden.

2.2 (Z) 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.

(G) Dabei hat die Bestandspflege und Neuansiedelung klein- und mittelständischer Betriebe in Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungsgewerbe besondere Bedeutung.

3 Industrie und Handwerk

3.1 (Z) In der gesamten Region soll die Leistungsfähigkeit von Industrie und Handwerk erhalten und weiterentwickelt werden.

(G) Hierzu ist es u. a. von besonderer Bedeutung, dass

- die erforderlichen Anpassungen an den Strukturwandel unterstützt,
- die wirtschaftsnahe Infrastruktur weiter ausgebaut und
- bedarfsorientiert Industrie- und Gewerbegebiete an geeigneten Standorten zur Verfügung gestellt werden.

3.2 (G) Es ist anzustreben, dass an geeigneten Standorten die günstigen infrastrukturellen Voraussetzungen der vorhandenen Bandinfrastruktureinrichtungen für industriell-gewerbliche Vorhaben genutzt werden.

Die beplanten Flurstücke liegen im „wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet zur Trinkwasserversorgung südöstlich Moos“. Sonstige Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete sind nicht betroffen.

1.1.3 Anlass, Zweck und Ziel der Planung

1.1.3.1 Zweck und Ziel der Planung

Die Gemeinde Moos hat beschlossen, den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Bräugasse I“ aufzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit Einschränkung ermöglicht werden. Parallel erfolgt die Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 25, im Zuge dessen die gesamte Fläche, inklusive des bestehenden Betriebs im Osten, als Gewerbegebiet mit Einschränkung ausgewiesen wird.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 4.730 m² umfasst die Flurnummern 539/23 und 539/24 (Gemarkung Langenisarhofen) der Gemeinde Moos.

Die Firma Montageservice Daniel Eder GmbH & Co. KG beabsichtigt das bestehende Betriebsgelände nach Westen zu erweitern und eine weitere Halle inklusive Büro zu errichten. Das Vorhaben soll der langfristigen Sicherung des ortsansässigen Betriebes dienen.

Die Planung trägt dem Ziel Gewerbegebietsflächen zu erweitern und damit Arbeitsplätze zu sichern bzw. zu schaffen Rechnung.

Der Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereiches im westlichen Bereich der Flurnummer 539/23 (Gemarkung Langenisarhofen) in Form einer Streuobstwiese erbracht.

1.1.3.2 Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Bräugasse I“ und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes, entsteht angrenzend an das bestehende Gewerbe auf Fl.-Nr. 539/24 sowie in unmittelbarer Nähe zum „Gewerbegebiet Arcobräu“ (Entfernung ca. 80 m) eine weitere Gewerbefläche.

Durch die Ausweisung und Verwirklichung von „Bräugasse I“ wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer nutzbaren Grundstücksfläche (Baugrenze) von 2.108 m² umgesetzt.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde Moos ist es, Flächen für den örtlichen und überörtlichen Bedarf zur Verfügung zu stellen, um den Fortbestand ortsansässiger Betriebe und die Ansiedelung weiterer Betriebe zu ermöglichen. Industrieareale sind aufgrund der Bedeutung als Arbeitsumfeld für die Beschäftigten, Lebensraum für alle Einwohner und Einflussfaktor für den Naturhaushalt elementarer Baustein für jede Gemeinde. Eine zentrale Rolle, um wirtschaftliche und arbeitsmarktpolitische Herausforderungen meistern zu können, ist die Planung von Gewerbegebieten auf örtlicher Ebene. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Bräugasse I“ bleibt der Gemeinde der Ort als wertvoller Gewerbestandort erhalten. Infrastruktureinrichtungen sind bereits angrenzend vorhanden.

Über die nördlich angrenzende Gemeindestraße „Bräugasse“ in Verbindung mit der umliegenden Kreisstraße DEG18 steht eine direkte, kurze Anbindung auf die Bundesstraße B8 zur Verfügung.

Der nach Norden geneigte Hang des Geltungsbereiches wird derzeit intensiv als Ackerfläche genutzt, welche südlich und östlich des Plangebietes weiterführt. Im Norden verläuft die „Bräugasse“, auf welche ein Wohngebiet folgt. In westlicher Richtung befinden sich intensiv genutzte Ackerflächen. Die westlich angrenzende Böschung ist mit Gehölzen bestanden. Durch den bereits bestehenden Betrieb im Osten des Plangebiets, die Lage im Umgriff des über 4 ha großen „Gewerbegebietes Arcobrau“, die angrenzend weitläufigen Ackerareale im Süden und Osten sowie die für den Geltungsbereich getroffenen Festsetzungen bezüglich Fassadengestaltung, Grünordnung (Heckenpflanzungen, Entwicklung einer Streuobstwiese) etc., sind Auswirkungen geringer Bedeutung zu erwarten.

Die baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass sie sich in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht harmonisch einfügen. Hierfür ist eine qualifizierte Bauwerksplanung erforderlich. Ziel ist ein einheitliches Gestaltungskonzept für alle Bauteile der Betriebsanlage.

Negative, städtebauliche Auswirkungen durch die Ausweisung des Gebietes sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den Verkehr

Über die nördlich angrenzende Gemeindestraße „Bräugasse“ in Verbindung mit der umliegenden Kreisstraße DEG18 steht eine direkte, kurze Anbindung auf die Bundesstraße B8 zur Verfügung. Es ist von keiner erheblichen, negativen Beeinträchtigung auf die Gesamtverkehrslage auszugehen. Weitere Auswirkungen werden im Umweltbericht abgehandelt.

1.1.3.3 Infrastruktur

Standortvorteil des geplanten Gebietes ist die Lage im Zusammenhang mit dem bestehenden Betrieb im Osten des Geltungsbereiches, die Nähe zum über 4 ha großen „Gewerbegebiet

Arcobräu“ (Entfernung ca. 80 m) und die ideale Verkehrsanbindung an die B 8. Strom- und Wasserversorgung durch bestehenden Betrieb bereits vorhanden.

1.2 Beschreibung des Plangebietes

1.2.1 Lage im Ortszusammenhang

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Landkreis Deggendorf, im Süden der Gemeinde Moos. Im Umgriff sind folgende Nutzungen anzutreffen. Das Gewerbegebiet der Arco-Brauerei und der Energiezentrale der Arco-Betriebe befindet sich im unmittelbar räumlichen Zusammenhang im Südwesten (Entfernung ca. 80 m). An diese Areale Richtung Plangebiet anschließend befindet sich ein Pumpwerk der Wasserversorgung mit umgrenzendem, kleinflächigem Wasserschutzgebiet („Moos“). Zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und den Geltungsbereich liegen dann landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, welche sich ebenso südlich und östlich des Planareals weitläufig erstrecken. Im Norden an das Eingriffsareal angrenzend verläuft die Gemeindestraße „Bräugasse“, auf welche weiterführend ein allgemeines Wohn- bzw. Mischgebiet folgt. Westlich besteht abseits der Zufahrt des „Gewerbegebietes Arcobräu“ eine Obstbaumwiese und etwas umgebendes Grünland. Eine Baumreihe liegt an der Böschung östlich der Zufahrt und grenzt damit direkt an den Geltungsbereich an.

Das Eingriffsareal wird derzeit überwiegend als intensive Ackerfläche genutzt. Des Weiteren werden die Gebäude (inklusive Wohngebäude) des bestehenden Betriebs auf Flurnummer 539/24 in den Geltungsbereich aufgenommen. Über die nördlich angrenzende Gemeindestraße „Bräugasse“ in Verbindung mit der umliegenden Kreisstraße DEG18 steht eine direkte, kurze Anbindung auf die Bundesstraße B8 zur Verfügung.

1.2.2 Gelände

Das Gelände selbst ist relativ eben und weist mit ca. 319 m ü. NN – ca. 317 m ü. NN ein leichtes Gefälle nach Norden auf. Zur Umsetzung der geplanten Nutzung sind Geländeänderungen in geringem Maße (max. 1,5 m) vorzunehmen.

1.2.3 Derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich besteht aus den beiden Flurnummern 539/23 und 539/24. Auf der Flurnummer 539/23 findet derzeit landwirtschaftliche Nutzung statt. Auf der Flurnummer 539/24 befindet sich aktuell ein Betrieb mit Wohngebäude und Privatgarten.

1.2.4 Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.2.4.1 Städtebauliches Konzept

1.2.4.1.1 Bauliche Nutzung

Die Umsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO) ist Ziel des Bebauungsplanes. Aufgrund der im direkten Umgriff befindlichen, gleichartigen Nutzungen sowie der freien Landschaft im Süden und Osten bietet sich das Areal für die Errichtung eines Gewerbegebietes an.

Eine optimale Ausnutzung von Flächen (Erweiterung des bestehenden Betriebes auf Fl.-Nr. 539/24) ist auch im Sinne des Ziels des § 1a Abs. 1 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Der Umfang an Festsetzungen wird auf ein vertretbares Maß reduziert. Es werden unter anderem Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Höhenentwicklung, zur Gebäudegestaltung, zur Gestaltung der Außenanlagen sowie zur Grünordnung und zu Werbeanlagen getroffen.

1.2.4.1.2 Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Bräugasse I“ wird ein Beitrag zur Sicherung und zur Neuschaffung von Arbeitsplätzen und damit verbunden ein wertvollerer Wohn- und Arbeitsstandort für die Gemeinde Moos geleistet. Für die Gemeinde stellt die Ausweisung der Fläche eine Aufwertung des Ortes dar. Der Ort bleibt als wertvoller Gewerbestandort erhalten. Durch die Ausweisung kann das Arbeitsplatzangebot im Gemeindegebiet gestärkt werden.

Die zukünftige Bebauung wird das Erscheinungsbild der Ortschaft Moos kaum verändern, da sich das Plangebiet als Erweiterung des bestehenden Gewerbes sowie im räumlichen Zusammenhang mit dem über 4 ha großen „Gewerbegebiet Arcobräu“ (ca. 80 m Entfernung) gut in das Ortsbild einfügen kann. Geringfügige Geländemodellierungen werden für die Umsetzung der geplanten Nutzung vorgenommen. Mögliche negative Auswirkungen in Bezug auf die vorhandenen Schutzgüter werden im Umweltbericht abgehandelt und durch festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Standortalternativen werden im Zuge der parallel aufzustellenden Flächennutzungsplanänderung betrachtet.

Ebenso werden durch Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung eventuell auftretende negative Auswirkungen auf das Gesamtbild der Gemeinde Moos entgegengewirkt. Entsprechende Beschränkungen der Nutzung sollen einer ungewollten Entwicklung entgegenwirken.

Erheblich negative Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten.

1.2.4.1.3 Verkehrerschließung

Der Geltungsbereich des geplanten eingeschränkten Gewerbegebiets wird von der nördlich angrenzenden „Bräugasse“, welche im Osten an die Kreisstraße DEG18 anschließt, erschlossen. Dadurch ist es möglich, dass kein Schwerverkehr in die südlichen Siedlungsflächen der Gemeinde Moos einfahren muss. Durch die Kreisstraße DEG18 in Verbindung mit der „Mooser Straße“ besteht wiederum ein Anschluss auf ca. 1 km südlich gelegene Bundesstraße B 8.

1.2.4.1.4 Ver- und Entsorgung

Wasserwirtschaft

Entwässerungsplanungen für neue Vorhaben sind im Vorfeld mit der Gemeinde abzustimmen. Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation, ohne eine Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Bei Neuanschlüssen wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt. Ist eine Versickerung oder Einleitung des Oberflächenwassers in ein ortsnahe Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal gedrosselt gestattet werden. Der Nachweis ist mit einem Sickertest zu führen. Entsprechende Rückhalteeinrichtungen sind auf Privatgrund zu erstellen. Die Regenwasserleitungen sind dann in separaten Abwasserleitungen bis zu den jeweiligen Anschlussschächten zuzuführen, und von da aus zum Mischwasserkanal. Bei entspr. Umbau der öffentlichen Abwasserbeseitigung vom Mischsystem in ein Trennsystem, sind dann die Anschlüsse dementsprechend anzupassen. Die konkreten Planungen und weitere Details der Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren zu regeln. Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (Objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik von den Bauherren zu treffen. Zulässig ist hierzu die Errichtung von Mulden, Wällen oder bis zu 0,5 m hohen Stützmauern an der südwestlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze.

Schmutzwasser ist über die öffentliche Mischwasserkanalisation abzuleiten. Die entspr. Abwasserleitungen sind als separate Schmutzwasserleitungen im Trennsystem bis zu den jeweiligen Anschlussschächten zu führen, um von da aus das Schmutzwasser ins derzeitige Mischwasserkanalsystem zu leiten. Bei entspr. Umbau der öfftl. Abwasserbeseitigung vom Mischsystem in ein Trennsystem sind die Anschlüsse dementsprechend anzupassen. Es ist darauf zu achten, dass dies chemisch nicht verunreinigt ist. Die Abwasserpflichtigen haben darauf hinzuwirken, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit durch Krankheitserreger nicht entstehen (§ 41 Infektionsschutzgesetz).

Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Bundesanlagenverordnung (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen - AwSV) zu erfolgen. Eine Lagerung wassergefährdender Stoffe ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig: Die Eignung der Behälter ist vor Einbau nachzuweisen. Dieser Nachweis ist auch dem Sachverständigen bei der

erstmaligen Prüfung vorzulegen. Anlagen und Anlagenteile sind in einem ausreichend standsicheren Lagerraum bzw. Gebäudegeschoss untergebracht. Für Anlagenteile außerhalb des Lagerraumes gelten die oben genannten Anforderungen. Die Lagergüter müssen standsicher und in einem derart funktionierenden Zustand aufgestellt sein, dass keine wassergefährdenden Stoffe austreten können. Der Umgang mit bestimmten wassergefährdenden Stoffen, die schwerer als Wasser sind und hohe Mobilität im Untergrund besitzen, ist nicht zulässig.

Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechdeckung über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die für die Bauarten. zugelassen sind.

Telekommunikationsnetz

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

In den Randzonen des Planbereiches befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe von Anlagen der Telekom Deutschland GmbH ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Es ist der Telekom Deutschland GmbH zum Zweck der Koordinierung mitzuteilen, welche eigenen oder bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden. Bei positivem Ergebnis der Prüfung macht die Telekom Deutschland GmbH darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Es ist daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,

- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit der Telekom Deutschland GmbH im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert und erfolgt durch das bestehende Versorgungsnetz der Gemeinde Moos, welches an die Wasserversorgung Bayerischer Wald angeschlossen ist. Alles Trinkwasser für menschlichen Gebrauch darf nur aus der öfftl. Wasserversorgung entnommen werden. Auf eine sparsame Verwendung von Trink- und Brauchwasser entsprechend § 5 Abs. 1 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz wird hingewiesen.

Abfallstoffe und Abfallentsorgung

Feste Abfallstoffe sind auf hygienisch unbedenkliche Art und Weise zu entsorgen. Evtl. anfallender Gewerbemüll ist getrennt zu erfassen und geordnet zu verwerten bzw. zu entsorgen. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten Holsystems sind vorzusehen. Auf Antrag können diese auch auf Privatgelände geleert werden

Empfehlungen zur Geringhaltung des Oberflächenwasserabflusses

Auf eine naturnahe Ausbildung von Entwässerungseinrichtungen und eine dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken sowie die Umsetzung von Maßnahmen zur Wasserrückhaltung ist zu achten. Des Weiteren sind die neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das notwendige Maß zu begrenzen und die Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen anzustreben. Auf entsprechende Vorsorge zum Schutz gegen Oberflächenwasser wird ebenfalls verwiesen. Als Hilfestellung wird das DWA-Themenfaltblatt „Starkregen und urbane Sturzfluten“ empfohlen.

Schmutzwasser, Strom, Fernmeldeleitungen

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen. Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver-

und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Im überplanten Bereich befinden sich Stromversorgungseinrichtungen. Zur elektrischen Versorgung sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn dem Stromversorger mitgeteilt wird.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen: Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger abzustecken. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

1.2.5 Immissionsschutz

Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit von 6.00 – 22.00 Uhr noch nachts von 22.00 – 6.00 Uhr überschreiten. Die jeweiligen Sektoren sind dabei zu beachten:

Zulässig Emissionskontingente LEK [dB(A)/m²]							
Richtung	Emissions-bezugsfläche	Sektor A		Sektor B		Sektor C	
Teilfläche:		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
TF 1	≈ 720	51	35	64	50	65	60
TF 2	≈ 1.336	47	34	64	49	65	60

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) die Immissionsorte j im Richtungssektor k $LEK_{j,i}$ durch $LEK_{j,i} + LEK_{zus,k}$ zu ersetzen sind.

Dabei gilt:

Sektor	Anfang	Ende
A	343°	138°
B	138°	189°
C	189°	343°

Bezugspunkt Richtungssektoren:

x: 791361,35 y: 5406932,21 (UTM 32)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691 besitzt dabei lediglich die im Bebauungsplan als „Emissionsbezugsfläche“ dargestellte Fläche.

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde auf Wunsch vorzulegen.

Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tagesszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA-Lärm) sowie der „lautesten Nachtstunde“ (gem. 6.4 TA-Lärm) und die Berücksichtigung von Verkehrsräuschen (gem. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Bebauungsplanes um mindestens 15 dB(A) unterschreiten (Relevanzgrenze).

1.3 Umweltbericht

1.3.1 Rechtliche Grundlagen

1.3.1.1 Bundesnaturschutzgesetz (§ 14 Abs. 1)

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

1.3.1.2 Baugesetzbuch

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt. Nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich.

In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

1.3.2 Allgemeines

1.3.2.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Landkreis Deggendorf, im Süden der Gemeinde Moos. Das Gewerbegebiet der Arco-Brauerei und der Energiezentrale der Arco-Betriebe befindet sich im unmittelbar räumlichen Zusammenhang im Südwesten (Entfernung ca. 80 m). Das Eingriffsareal wird derzeit überwiegend als intensive Ackerfläche genutzt. Des Weiteren sind die bestehenden Gebäude des Betriebes auf Flurnummer 539/24 Teil des Geltungsbereiches. Über die nördlich angrenzende Gemeindestraße „Bräugasse“ in Verbindung mit der umliegenden Kreisstraße DEG18 steht eine direkte, kurze Anbindung auf die Bundesstraße B8 zur Verfügung.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 4.730 ha umfasst die Flurnummern 539/23 und 539/24 (Gemarkung Langenisarhofen) der Gemeinde Moos.



ROT: Lage Plangebiet (BayernAtlas 2024, nicht maßstäblich)

1.3.2.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebietes geschaffen werden. Umfang und Art der Bebauung kann in den Kapiteln 1.1. und 1.2. nachgelesen werden.

1.3.2.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutzgesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung zu berücksichtigen.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes erfasst. Entsprechende Festsetzungen zur Eingriffsregelung und Grünordnung sind im Bebauungsplan / Grünordnungsplan integriert. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in dem Umweltbericht beschrieben werden.

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

- Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG
- Nationalparke, Nationale Naturmonumente gemäß § 24 BNatSchG
- Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG
- Landschaftsschutzgebiete gemäß §26 BNatSchG
- Naturparke gemäß § 27 BNatSchG
- Naturdenkmäler gemäß § 28 BNatSchG
- Geschützte Landschaftsteile gemäß § 29 BNatSchG
- Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG
- im Bundesanzeiger bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete gemäß §§ 31-36 BNatSchG
- nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete und Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG
- Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG
- 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

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

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden vier Einstufungen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

A. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Der Geltungsbereich wird derzeit zum Großteil landwirtschaftlich als Acker genutzt. In der östlichen Hälfte besteht bereits eine Gewerbefläche, welche im Zuge des Vorhabens erweitert werden soll. Ebenso befindet sich das Gewerbegebiet der Arco-Brauerei und die Energiezentrale der Arco-Betriebe im unmittelbar räumlichen Zusammenhang im Südwesten (Entfernung ca. 80 m). Zwischen dem „Gewerbegebiet Arcobräu“ und dem Geltungsbereich liegen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, welche sich ebenso südlich und östlich des Planareals erstrecken. Im Norden angrenzend verläuft die Gemeindestraße „Bräugasse“, auf welche weiterführend ein allgemeines Wohn- bzw. Mischgebiet folgt. Westlich besteht abseits der Zufahrt des „Gewerbegebietes Arcobräu“ eine Obstbaumwiese und etwas umgebendes Grünland. Eine Baumreihe liegt an der Böschung östlich der Zufahrt und grenzt damit direkt an den Geltungsbereich an.

Biotope der Biotopkartierung sind im Umkreis von über 500 m nicht anzutreffen.

Die potentielle natürliche Vegetation, d.h. diejenige Vegetation, die sich nach dem Aufhören der menschlichen Nutzung einstellen würde, ist Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-

Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.

Die Baufläche gehört zur Naturraumeinheit „Dungau“ (Meynen/Schmithüsen et.al.). Durch die hohe potentielle Fruchtbarkeit der Böden zählt der Dungau zu den aus ackerbaulicher Sicht am intensivsten bewirtschafteten Gegenden Bayerns. Die Untereinheit laut Arten- und Biotopschutzprogramm sind die „Donauauen“. Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Deggendorf sieht für die Umgebung die Förderung extensiver Grünlandnutzung als Ziel vor.

Etwa 1 km nordöstlich der beplanten Fläche liegt das Vogelschutzgebiet „Donau zwischen Straubing und Vilshofen“ (ID-Code 7142-471.20) verzeichnet. Im Osten ca. 1,5 km entfernt überschneidet sich das FFH-Gebiet „Donauauen zwischen Straubing und Vilshofen“ (ID-Code 7142-301.13) mit dem genannten Vogelschutzgebiet. Die Wiesenbrüterkulisse

Potenzielle Lebensräume für Bodenbrüter zeichnen sich unter anderem aus durch offenes, flaches und feuchtes Dauergrünland, Äcker, Wiesen und Weiden bzw. offenes Gelände mit weitgehend freiem Horizont auf trockenen bis wechselfeuchten Böden. Im Datenarchiv des FIS-Natur Online finden sich für den Geltungsbereich keine Hinweise auf Feldvogel- oder Wiesenbrüterkulissen. Die nächstgelegene Wiesenbrüterkulisse „Donautal östlich Moos“ erstreckt sich in etwa 830 m nördlicher Richtung. Aufgrund der derzeitigen Nutzung der Flächen des Planareals (intensive Landwirtschaft sowie Bestandsgewerbe), der angrenzenden Landwirtschaftsflächen und des räumlichen Zusammenhangs mit dem „Gewerbegebiet Arcobräu“ (ca. 80 m Entfernung) ist von bestehenden Störwirkungen und Kulissenwirkungen auszugehen. Zusätzlich sind aufgrund der bestehenden Beeinträchtigungen durch die vorhandenen Wohnsiedlungen sowie Verkehrsstrassen im Umkreis keine Lebensräume und Bruthabitate der bodenbrütenden Vogelarten anzunehmen.

Auswirkungen:

Vorhandene und zu erhaltende Bäume und Sträucher sind vor negativen Einwirkungen (Abgrabungen, Oberbodenverdichtungen und Anfahrsschäden) durch geeignete Maßnahmen unter fachkundiger Ausführung zu schützen und die gängigen Normen (ZTV-Baumpflege; RAS-LP 4; DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen") zu berücksichtigen. Schon vor Baubeginn, aber auch vor einem eventuell notwendigen Abriss eines Altbestandes, sind schützenswerte Bereiche mit einem fest verankerten, mindestens 1,80 m hohen Zaun abzugrenzen. Diese abgezaunten Flächen, die so groß als möglich gehalten werden sollten (Richtwert: 1,5 m über die vorhandene Kronenbreite des Baumes), sollen vor Verdichtungen durch Baufahrzeuge und Lagermaterialien geschützt werden

Baubedingt

- Flächeninanspruchnahme von Lebensräumen (Ackerboden)
- Temporäre Störungen durch Baumaßnahmen; mechanische Einwirkungen auf Ackerboden (Geländemodellierung von max. 1,5 m)
- Emissionen durch Baubetrieb (Lärm, Abgase, Staub, Erschütterungen, notwendige Baufelder)

- Optische Reize sowie Störwirkungen durch Bau- und Fahrbetrieb (Baustellenverkehr, Anwesenheit von Menschen)

Anlagenbedingt

- Flächeninanspruchnahme und -versiegelung für bauliche Entwicklung und Erschließungsbereiche

Nutzungsbedingt

- Störungen durch Lärm und optische Reize
- Lärm und Verkehr durch Anlieferung

Ergebnis:

Durch die Umwandlung der Flächen für die Landwirtschaft in ein Gewerbegebiet mit Einschränkung kommen auf die umgebenden Areale nur geringe Auswirkungen zu. Anzumerken sind die Störwirkungen, die bereits von der intensiven Bewirtschaftung der Nachbarflächen sowie dem Bestandsbetrieb auf Fl.-Nr. 539/24 ausgehen.

Die Ackerflächen gehen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Die Pflanzung von Heckenstrukturen am südlichen Rand der geplanten Gewerbefläche wirkt dem Eingriff entgegen und stärkt den Biotopverbund der Region. Zusätzlich wird der Eingriff durch interne Ausgleichsflächen in Form einer Streuobstwiese in ausreichendem Umfang ausgeglichen.

Amtlich kartierte Biotope werden nicht zerstört oder gestört. Auswirkungen auf das FFH- und das Vogelschutzgebiet sowie die Wiesenbrüterkulisse sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Als Eingrünung des Gewerbegebiets wird im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan im Süden eine Hecke festgesetzt. Des Weiteren sind zwischen angedachten Stellplätzen Einzelbäume gemäß den Festsetzungen zu pflanzen. Im Westen wird eine Streuobstwiese als Ausgleichsfläche entwickelt. Naturnah gestaltete Vorrichtungen zur Regenrückhaltung und Versickerung werden in den im Plan gekennzeichneten Bereichen eingebracht. Zusätzliche Blendungen der Lebensräume von Tieren sind nicht wahrscheinlich.

Trotz Vermeidungsmaßnahmen findet ein Eingriff in Natur und Landschaftsbild statt. 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. Die Ausgleichsflächen sind an das Bayerische Landesamt für Umwelt, zur Aufnahme in das Ökokataster zu melden. Die Meldung kann über die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Deggendorf erfolgen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind als gering einzustufen.
--

Boden-/Grünlandgrundzahl: 58
Acker-/Grünlandzahl: 57

Damit liegt die Ackerzahl des Geltungsbereiches unter dem Landkreisdurchschnitt von Deggendorf mit einer Ackerzahl von 60.

Auswirkungen:

Der Baubetrieb wird zu Erdbewegungen (Auftrag und Abtrag von max. 1,5 m) führen. Der Boden wird im Rahmen der im Bebauungsplan/Grünordnungsplan festgesetzten GRZ von maximal 0.8 überbaut und vermutlich versiegelt werden. Fruchtbarer Ackerboden geht somit verloren. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird die Verwendung von unversiegelten Materialien für die PKW-Stellplätze vorgeschrieben.

Aufgrund der unklaren Bodenverhältnisse sollte vor jeder Baumaßnahme ein Bodengutachten durch ein anerkanntes Fachbüro in Auftrag gegeben werden.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichend zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Die Begleitung der Maßnahme durch ein Fachbüro wird empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial ortsnahe innerhalb der Baufläche. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z.B. §12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M20 (1997) sowie DepV) maßgeblich.

Ergebnis:

Bzgl. evtl. Auswirkungen auf vorhandene Bodendenkmäler siehe Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind sowohl baubedingte als auch betriebsbedingte Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Zum einen durch die Versiegelung und zum anderen durch die dauerhafte Entfernung des Oberbodens im Bereich der Bauparzelle. In der zusammenfassenden Gebietsbetrachtung erfolgt die Einstufung als mittlere Erheblichkeit.

Aufgrund der intensiven Nutzung der Flächen als Ackerfläche sowie der Versiegelung im Bereich des Bestandsgebäudes liegt eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Trotz anthropogener Prägung handelt es sich bei der Ackerfläche um belebten und unversiegelten, wenn auch gestörten Boden.

Anlage- und baubedingt ist mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Betriebsbedingt sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind insgesamt als mittel einzustufen.

C. Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Als nächstgelegenes Fließgewässer ist in etwa 85 m nordwestlich dem Planungsgebiet ein wasserführender Graben gelegen. Ca. 1,2 km in westlicher Richtung befindet sich das Wasserschutzgebiet Moos. Eine kleine Teilfläche dieses Gebietes befindet sich in etwa 85 m südlich der Planfläche im Anschluss an das dortige Gewerbegebiet von Arcobräu.

In Sammern und Gilsenoed sind Grundwassermessstellen vorhanden.

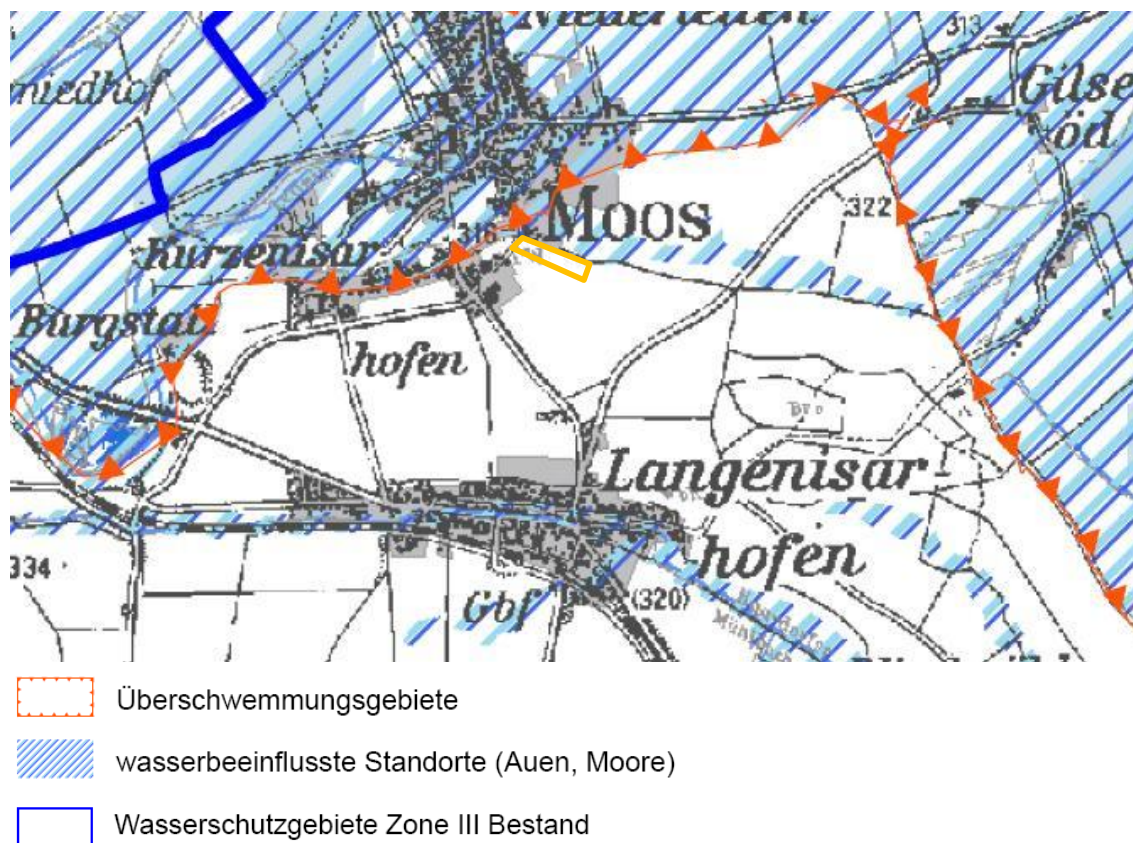
Die Grundwassermessstelle Nr. 7123 Sammern HS 114 333 liegt ca. 2 km nördlich von Moos. Die Grundwassermessstelle Nr. 7124 Gilsenoed HS 65 334 liegt ca. 1,5 km östlich von Moos.

Die Grundwassermessstelle Nr. 7007 Wiesenhof/Moos 332 liegt ca. 3 km westlich von Moos.

Messstelle:	Sammern HS 114	Gilsenoed HS 65	Wiesenhof
GOK [müNN]:	313,69	311,90	316,38
höchster Grundwasserstand [müNN]:	312,47	311,89	316,20
mittlerer Grundwasserstand [müNN]:	311,04	310,75	314,20
niedrigster Grundwasserstand [müNN]:	309,84	309,57	313,20
Schwankungsbereich [m]:	2,63	2,32	3,00

Aus dem Grundwasserschwankungsbereich der Grundwassermessstellen lässt sich ein maximaler Wasserspiegel von 313,25 m ü. NN ableiten. Aufgrund der Lage nahe dem Überschwemmungsgebiet sind bei starken Hochwasserereignissen auch höhere Grundwasserspiegel möglich.

Über das Vorhandensein von Quellen und Hangaustritten ist nichts bekannt. Das Plangebiet liegt außerhalb des hochwassergefährdeten Bereiches (HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}) der Donau sowie außerhalb wassersensibler Bereiche. Das gesamte Planungsgebiet liegt im Vorranggebiet „Wasserwirtschaftliches Vorranggebiet zur Trinkwasserversorgung südöstlich Moos“ (Regionalplan Donau-Wald). In den wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten soll der Nutzung von Grundwasservorkommen und anderen Wasservorkommen für die Trinkwasserversorgung gegenüber konkurrierenden Nutzungsansprüchen Vorrang eingeräumt werden. Im Süden befindet sich um das Pumphaus östlich der Brauerei ein kleinflächiges Wasserschutzgebiet.



GELB: Plangebiet (Landschaftsrahmenplan Donau-Wald, nicht maßstäblich)

Eine breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser in die Lößböden ist möglich.

Auswirkungen:

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. Für eine weitere Abpufferung von Regenwasserspitzen sorgt die Errichtung einer Versickerungsmulde im Süden der Fläche sowie eines Versickerungsbeckens im Westen der Fläche.

Unbelastetes Oberflächenwasser der Gebäude-, Verkehrs- und sonstiger Gewerbegebietsflächen ist in geeigneter Weise auf dem Grundstück zu versickern. Belastetes Oberflächenwasser ist vor der Versickerung durch geeignete Maßnahmen zu klären. Da das Oberflächenwasser ortsnahe versickert wird (oder über eine Kanalisation, ohne eine Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet wird) und keine Dünger bzw. Pflanzenschutzmittel mehr ausgebracht werden ergeben sich keine Verschlechterungen für das Schutzgut Wasser. In das Vorranggebiet Trinkwasserversorgung wird aufgrund seiner Größe nur geringfügig eingegriffen. Auch hier ist die ortsnahe Versickerung zu nennen.

Fließ- und Stillgewässer werden nicht beeinflusst.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind sowohl baubedingte als auch betriebsbedingte Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Die Umweltauswirkungen entstehen hauptsächlich zum einen durch die Versiegelung des Bodens und damit der Veränderung der Grundwasserneubildungsrate auf den Flächen. Maßgeblich ist allerdings die bereits versiegelte Fläche des Bestandsgebietes im östlichen Geltungsbereich, das im Zuge des Vorhabens durch Bau einer weiteren Halle lediglich erweitert werden soll.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als gering einzustufen.
--

D. Schutzgut Klima

Beschreibung:

Eine Sonderstellung nimmt die niederbayerische Donauniederung hinsichtlich Klima und Hydrogeografie ein. Geschützt durch die Höhen des Bayerischen Waldes ist die Niederung als subkontinental getönte Wärmeinsel anzusehen. Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 7 °C und 9 °C. Die Jahresniederschlagssumme beträgt für das Gebiet zwischen 850 mm bis 950 mm.

Die Bestandsvegetation der westlich gelegenen Böschung befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Die beplanten Flurstücke besitzen derzeit keine großklimatisch wirksamen Vegetationsflächen oder Biomassen.

Der offene Boden der Ackerflächen mit seiner Ansaat von Nutzpflanzen trägt aufgrund von Wasserspeicher-, Verdunstungs- und Kühlungsfunktion zumindest temporär positiv zum Kleinklima bei. Die versiegelte Fläche der Bestandsgebäude im Osten des Geltungsbereichs besitzt eine untergeordnete Rolle in der Kaltluftproduktion. Wichtige Luftaustauschbahnen sind nicht betroffen.

Eine geringe Belastung der umliegenden Siedlungen ergibt sich durch Staubimmissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung und dem Verkehr auf den umliegenden Straßen und Gewerbe-/Logistikeinrichtungen.

Auswirkungen:

Durch die Bau- und Transporttätigkeit ist während der Bauzeit Staubentwicklung zu erwarten. Mittelfristig sind klimatische Beeinträchtigungen des Lokalklimas durch die geplanten zusätzlichen Versiegelungen, Überbauungen sowie Verkehrsemissionen zu erwarten. Die Fläche ist bereits durch die bestehenden Gebäude im Osten des Geltungsbereichs, die derzeit intensive landwirtschaftliche Nutzung im Westen und die nahegelegene Brauerei (mit über 4 ha Industriefläche) vorbelastet.

Die Verdunstung wird eingeschränkt, bebaute Flächen erhöhen die Temperaturen. Aufgrund der relativ geringen Fläche des neu zu versiegelnden Geltungsbereichs, der geplanten Bepflanzungen und der Anlage einer Streuobstwiese als Ausgleichsmaßnahme ist aber keine erhebliche negative Auswirkung auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene zu erwarten.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima sind sowohl baubedingte als auch betriebsbedingte Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind als gering einzustufen.

E. Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Eingriffsareal wird derzeit überwiegend als intensive Ackerfläche genutzt. Des Weiteren werden die Gebäude des bestehenden Betriebes auf Flurnummer 539/24 in den Geltungsbereich aufgenommen. Im Umgriff sind folgende Nutzungen anzutreffen. Das Gewerbegebiet der Arco-Brauerei und der Energiezentrale der Arco-Betriebe befindet sich im unmittelbar räumlichen Zusammenhang im Südwesten (Entfernung ca. 80 m). Zwischen dem „Gewerbegebiet Arcobräu“ und dem Geltungsbereich liegen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, welche sich ebenso südlich und östlich des Planareals weitläufig erstrecken. Im Norden angrenzend verläuft die Gemeindestraße „Bräugasse“, auf welche weiterführend ein allgemeines Wohn- bzw. Mischgebiet folgt. Westlich besteht abseits der Zufahrt des „Gewerbegebietes Arcobräu“ eine Obstbaumwiese und etwas umgebendes Grünland. Eine Baumreihe liegt an der Böschung östlich der Zufahrt und grenzt damit direkt an den Geltungsbereich an.



ROT: Plangebiet (EnergieAtlas 2024, nicht maßstäblich)

Die Baufläche gehört zur Naturraumeinheit „Dungau“ (Meynen/Schmithüsen et.al.). Durch die hohe potenzielle Fruchtbarkeit der Böden zählt der Dungau zu den aus ackerbaulicher Sicht am intensivsten bewirtschafteten Gegenden Bayerns.

Die Untereinheit laut Arten- und Biotopschutzprogramm sind die „Donauauen“ (ABSP Deggendorf). Zwischen einem Gewirr von feuchten bis anmoorigen, verlassenen Flussschlingen liegen inselartige Reste der Niederterrasse und höhere Teile der Aue mit teilweise sandigen Böden. Die Höhenunterschiede betragen zumeist nicht mehr als 1 bis 2 m. Die Entwässerungsgräben folgen vielfach den verlassenen Mäandern. Vor der südwestlich angrenzenden Gäuplatte, an welcher der Geltungsbereich angrenzt, zieht sich eine feuchte, ehemals z. T. vermoorte Niederung mit Bächen und Entwässerungsgräben hin. Auf den höheren Geländeteilen zwischen den verlassenen Flussschlingen liegen die Kleindörfer mit Ackerfluren. Eindeichung der Donau, Polderung und die „Segnungen“ der modernen Landwirtschaft ermöglichten eine intensive Nutzung der außendeichs gelegenen Flächen. Äcker nahmen auf Kosten von Grünlandflächen stark zu, magere Wiesen fehlen heute fast völlig.

Die Auswirkungen der intensiven Landbewirtschaftung auf Landschaftsbild und Naturhaushalt sind aufgrund der intensiven Nutzung und der frühen Rodung der gesamten Umgebung entsprechend drastisch. Nur noch wenige Strukturen (wie an den Geländekanten) sind in der Landschaft zu finden.

Die Landschaft des Plangebiets kann im Umkreis als ebene, gering strukturierte, intensiv genutzte Agrarlandschaft mit inselartigen Ansiedlungen von Industrie, Gewerbe und Wohnen umschrieben werden. Die Donau prägt die Landschaft durch die Talbildung und deren begleitenden Strukturen. Aufgrund der ausgeräumten Landschaft ist die Obstbaumwiese im Westen samt der an das Plangebiet angrenzenden Baumreihe als einzige, raumbildende Gehölzstrukturen im direkten Umfeld zu nennen.

Die Fläche des Geltungsbereiches fällt in Richtung Norden (Wohngebiet) um ca. 2 m ab, weshalb das Eingriffsareal, wie auch das nahegelegene „Gewerbegebiet Arcobrau“ etwas höher liegt.

Auswirkungen:

Die Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebietes greift in derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen ein und stellt zugleich die Erweiterung des östlich bestehenden Gewerbes auf Fl.-Nr. 539/24 dar. Die Gewerbegebietsausweisung bildet trotzdem ein weiteres anthropogenes Element in der ausgeräumten Kulturlandschaft, welche jedoch aufgrund des bestehenden Betriebes sowie dem naheliegenden „Gewerbegebiet Arcobrau“ bereits eine gewisse Vorbelastung aufweist.

Die Maßnahmen der Grünordnung (Heckenpflanzung zur Eingrünung, Streuobstwiese) wirken einem negativen Einfluss auf das Landschaftsbild entgegen. Die angrenzenden Gehölzstrukturen bleiben im Zuge der Gebietsausweisung unberührt.

Mit der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der Nachbarschaft zum bestehenden Gewerbegebiet als gering einzustufen. Es ist hier von dauerhaften Störungen auszugehen. Durch eine entsprechende Eingrünung können die Auswirkungen minimiert werden.

Ergebnis:

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen binden die Baukörper möglichst harmonisch in die Landschaft ein. Durch die bereits vorhandene Gewerbebebauung wird ein industrieller Anschluss ohne Zergliederung der Landschaft geschaffen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind als gering einzustufen.

F. Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt derzeit zum Großteil als intensiv genutzte Ackerfläche vor und weist in seiner Beschaffenheit keine Besonderheiten hinsichtlich Erholungsfunktion im Sinne des Schutzgutes Mensch auf. Das bestehende Gewerbe im Osten befindet sich ebenfalls im Plangebiet. Im Westen angrenzend liegt ein Fußweg zum „Gewerbegebiet Arcobrau“ mit anschließender Obstwiese und Baumreihe. Der südlichen „Schloßallee“ entlang verläuft in ca. 250 m ein Radweg im Wegenetz des Landkreises Deggendorf, welcher den Hauptort Moos mit dem südlich gelegenen Ortsteil Langenisarhofen verbindet.

Der Bestandsbetrieb im Geltungsbereich besteht aus gewerblichen Bauten sowie einem Wohngebäude. Die nächste Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes befindet sich im Norden auf der gegenüberliegenden Straßenseite der angrenzenden „Bräugasse“ (ca. 17 m Abstand zu Geltungsbereich).

Unmittelbar betroffen von der Bauleitplanung ist der Mensch, aber insbesondere während seiner Erwerbstätigkeit im Gewerbegebiet selbst. Hinzu kommt die bereits bestehende Belastung durch das bestehende Gewerbe im Vorhabenareal sowie das umliegende „Gewerbegebiet Arcobrau“.

Die derzeitigen Emissionen werden verursacht vom Verkehr auf umliegenden Kreisstraßen DEG18 und DEG21, dem bestehenden Gewerbe im Geltungsbereich sowie dem ca. 80 m entfernten „Gewerbegebiet Arcobrau“. Darüber hinaus entstehen Emissionen durch die intensiven, großflächig betriebenen landwirtschaftlichen Tätigkeiten wie Traktorenlärm und Staubentwicklung beim Bearbeiten der landwirtschaftlichen Flächen.

Auswirkungen:

Die Planung trägt dem Ziel Gewerbegebietsflächen zu erweitern und damit Arbeitsplätze zu sichern bzw. zu schaffen Rechnung. Mit der Bauphase ist mit verstärkter Lärmentwicklung zu rechnen. Aufgrund der Nähe zu Wohnanlagen wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit den zulässigen Störgraden eines Mischgebietes ausgewiesen.

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzwürdigkeit der Nachbarschaft und der Bediensteten vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen werden maximal zulässige Emissionskontingente im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt.

Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit von 6.00 – 22.00 Uhr noch nachts von 22.00 – 6.00 Uhr überschreiten. Die jeweiligen Sektoren sind dabei zu beachten:

Zulässig Emissionskontingente L_{EK} [dB(A)/m²]							
Richtung	Emissions- bezugsfläche	Sektor A		Sektor B		Sektor C	
Teilfläche:		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
TF 1	≈ 720	51	35	64	50	65	60
TF 2	≈ 1.336	47	34	64	49	65	60

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) die Immissionsorte j im Richtungssektor k $LEK_{j,i}$ durch $LEK_{j,i} + LEK_{zus,k}$ zu ersetzen sind.

Dabei gilt:

Sektor	Anfang	Ende
A	343°	138°
B	138°	189°
C	189°	343°

Bezugspunkt Richtungssektoren:

x: 791361,35 y: 5406932,21 (UTM 32)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691 besitzt dabei lediglich die im Bebauungsplan als „Emissionsbezugsfläche“ dargestellte Fläche.

Um die Lärmemissionen auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren, werden die Verkehrsflächen des eingeschränkten Gewerbegebietes überwiegend im Süden des Geltungsbereiches angedacht.

Die zusätzliche mögliche nächtliche Ausleuchtung des Gewerbegebiets kann Auswirkung auf das Schutzgut Mensch darstellen. Beleuchtungseinrichtungen sind auf das zwingend erforderliche Maß zu beschränken. Die Beleuchtung ist so anzuordnen, dass keine Blendwirkung oder Irritation für den Verkehr entstehen kann.

Landwirtschaftliche Immissionen (Staub, Lärm, Geruch) werden auch in Zukunft in der Umgebung gegeben sein, können jedoch – bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung – als nicht erhebliche Umweltauswirkungen betrachtet werden und sind zu dulden.

Die Möglichkeit der Naherholung und des Naturempfindens werden, da bereits derzeit schon leicht gestört, nur gering beeinträchtigt werden. Der umliegende Radweg wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die angrenzenden Wege sind weiterhin uneingeschränkt nutzbar. Der Hauptverkehr erfolgt auf die Kreisstraße DEG18.

Ergebnis:

Bei Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm) auszugehen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind als gering einzustufen.
--

G. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Für den Planbereich ist folgendes Bodendenkmal gekennzeichnet.

Bodendenkmal	
Aktennummer	D-2-7243-0154
Kurzbeschreibung	Befestigung des Mittelneolithikums (Stichbandkeramik/Gruppe Oberlauterbach) und Körpergräber der mittleren Latènezeit, Siedlung der Altheimer Kultur und metallzeitlicher Zeitstellung, u.a. der frühen bis mittleren sowie der mittleren bis späten Latènezeit und der römischen Kaiserzeit, verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.



GELB: Plangebiet, ROT: Bodendenkmal (BayernAtlas 2024, nicht maßstäblich)

Das nächstgelegene Baudenkmal ist ein Gebäudeteil der südlich gelegenen Brauerei dar.

Baudenkmal	
Aktennummer	D-2-71-135-9
Funktion	Brauerei
Kurzbeschreibung	Schlossbrauerei Moos, zweigeschossiger barocker Mansardwalmdachbau mit Putzgliederung und zwei Darrtürmen, 1780.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.

Folgende Baudenkmäler in der Umgebung sind weiterhin zu nennen:

Baudenkmal	
Denkmalnummer	113008
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt.
Traditionelle Objektbezeichnung	St.-Anna-Kapelle
Funktion	Kapelle
Adresse	Schloßallee 1
Beschreibung	Kapelle,sog. St.-Anna-Kapelle, kleiner Satteldachbau mit Dachreiter, 1624; mit Ausstattung.
Aktennummer	D-2-71-135-29

Baudenkmal	
Denkmalnummer	113006
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt.
Traditionelle Objektbezeichnung	

Funktion	Stallstadel
Adresse	Martlstraße 1
Beschreibung	Stallstadel, Steilsatteldachbau, teilweise in Blockbauweise mit aufgeteilten Einfahrten, im Kern 18. Jh.
Aktennummer	D-2-71-135-28

Baudenkmal	
Denkmalnummer	101886
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt.
Traditionelle Objektbezeichnung	
Funktion	Allee
Adresse	In Moos; Nähe Moos; Preysingstraße; Schloßallee
Beschreibung	Allee, aus Kastanien und Linden, Anlage wohl 18. Jh.; zwischen Schloss und Brauerei.
Aktennummer	D-2-71-135-10



GELB: Plangebiet, ROSA: Baudenkmal (BayernAtlas 2024, nicht maßstäblich)

Auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-7 DSchG wird hingewiesen.

Auswirkungen:

Der Bestandsbetrieb im Osten des Plangebiets wird im Zuge des Vorhabens auf derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen erweitert. Die Gewerbegebietsausweisung führt damit zum dauerhaften Verlust von intensiv genutztem Ackerland.

Aufgrund der vorhandenen Bodendenkmäler ist eine Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG zu stellen. Bauvorgreifend sind Untersuchungen bezüglich des

Sachverhaltes der Bodendenkmäler (Grabungen) von Nöten. Zu Tage tretende Bodendenkmäler sind zu sichern. Die Vorgehensweise wird in der Denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis festgelegt. Sollten bei den Bauarbeiten im Gewerbegebiet weitere Bodenfunde gemacht werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und die entsprechenden Fachstellen und Behörden zu informieren. Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht.

Die Baudenkmäler sind aus Richtung des Gewerbegebietes aufgrund der zwischenliegenden Brauerei und aufgrund des Geländes nicht sichtbar, weshalb sich voraussichtlich keine Auswirkungen auf die Denkmäler ergeben werden.

Ergebnis:

Es können noch keine Aussagen bezüglich Bodendenkmäler getroffen werden. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind als mittel einzustufen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind als mittel einzustufen.

H. Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Unter dem Schutzgut Fläche wird der Aspekt des flächensparenden Bauens betrachtet. Dabei steht der quantitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der qualitative, der schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst ca. 4.730 ha (davon Baugrenze: 2.108 m²). Der Großteil des Eingriffsareals (Fl.-Nr. 539/23) wird derzeit als Ackerland und der restliche Bereich (Fl.-Nr. 539/24) als Privatgarten genutzt. Es werden Heckenpflanzungen zur Eingrünung im Süden festgesetzt sowie westlich eine Streuobstwiese im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen angelegt.

Auswirkungen:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gehen Flächenversiegelungen auf derzeit ackerbaulich genutzten Arealen einher. Aufgrund der Art des Vorhabens, welche eine Erweiterung des bestehenden Gewerbes im Osten darstellt, ist der Geltungsbereich bereits vorbelastet.

Ergebnis:

Durch die Integration des Bestandsgewerbes wird die Flächeninanspruchnahme auf das geringstmögliche Maß reduziert. In Verbindung damit tragen auch die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind als gering einzustufen.
--

I. Wechselwirkungen

Im Untersuchungsraum sind keine Wechselwirkungen bekannt.

1.3.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes würde auf den Flächen der geplanten Gewerbehalle in den nächsten Jahren weiterhin landwirtschaftliche Nutzung betrieben werden. Die bereits auf dem östlichen Flurstück (Fl.-Nr. 539/24) stattfindende gewerbliche Nutzung würde weiter bestehen.

1.3.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

1.3.5.1 Vermeidung und Verringerung

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sieht der Bebauungs- und Grünordnungsplan folgende Festsetzungen vor:

- Pflanzung einer Hecke im Süden zur Eingrünung des Gewerbegebietes
- Versickerung anfallenden Oberflächenwassers vor Ort
- Pflanzung von Einzelbäumen
- Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets wegen Nähe zu Wohngebiet (Festlegung von Emissionskontingenten)
- Beschränkung der Beleuchtung des Gewerbegebiets auf das zwingend erforderliche Maß
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge in PKW-Stellflächen

1.3.5.2 Ausgleich

Im Bereich des bestehenden Betriebes (Fl.-Nr. 539/24) wurde der Eingriff auf Grundlage des vorliegenden Freiflächengestaltungsplanes gemäß BayKompV (mithilfe eines Beeinträchtigungsfaktors) ermittelt. Auf den bestehenden Ackerflächen im Außenbereich (Fl.-Nr. 539/23) wurde die Ermittlung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) durchgeführt.

Geplante Nutzung:	Gewerbegebiet mit Einschränkung
Flurnummern:	539/23 und 539/24
Gemarkung:	Langenisarhofen
Größe (Geltungsbereich):	2.108 m ²
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	0,8

Kompensationsbedarf für die flächenbezogenen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume					
Biotop- und Nutzungstyp	WP	Wirkung	B.faktor	Fläche (m²)	Komp.bedarf (Wertpunkte)
P21 Privatgarten, strukturarm	5	GEe	0,8	756	3.024

Ausgangszustand				Eingriffsschwere		Ermittlung des Ausgleichsbedarfs
Biotop- und Nutzungstyp	Biotop-Code	WP	Fläche in m²	GRZ	Planungs-faktor	Wertpunkte
A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	A11	2	1.663	0,80	0,10	2.395

Gesamteingriffsfläche: 2.419 m²

Damit ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf: 5.419 WP

Bestand und Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes:

Das Gelände des geplanten Gewerbegebiets mit Einschränkung wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im Osten der Fläche ist ein Bestandsgewerbe, welches im Zuge des Vorhabens durch den Bau einer weiteren Halle in westlicher Richtung erweitert werden soll. Damit wird in intensiv landwirtschaftliche Flächen und Privatgarten eingegriffen.

Bereich Ackerfläche

- Arten und Lebensräume: gering
intensiv genutzter Acker
- Boden: mittel
Böden mit hoher natürlicher Ertragsfunktion
- Wasser: mittel
Eintragsrisiko Nähr- und Schadstoffe
- Klima und Luft: gering
Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
- Landschaftsbild: gering
Erweiterung des Bestandsgewerbes
- Fläche: mittel
Erweiterung des Bestandsgewerbes, Böden mit hoher natürlicher Ertragsfunktion

Somit liegen je 3 Schutzgüter mit geringer und mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor.

Flächen, in welchen kein Eingriff stattfindet (Teilflächen der Fl.-Nr. 539/24) und Flächen mit Pflanzgeboten werden ohne Eingriff gewertet. Ebenso wird die Anlage des Regenrückhaltebeckens auf Ackerflächen nicht als Eingriff gewertet, da keine Verschlechterung des ökologischen Zustandes erfolgt.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von **5.419 WP** wird innerhalb des Geltungsbereiches im westlichen Bereich der Flurnummer 539/23 (Gemarkung Langenisarhofen) auf **775 m²** in Form einer Streuobstwiese erbracht.

Zielzustand					
Biotop- und Nutzungstyp	WP	Aufwertung	Timelag	Fläche (m ²)	Kompensationsumfang (Wertpunkte)
B432 Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland	10	7	1	775	5.425

Auf der Fläche sind 9 heimische Obstbäume zu pflanzen (Pflanzabstand mind. 10,0 m). Des Weiteren ist auf der Fläche eine Grünlandansaat (autochthones Saatgut der Herkunftsregion 16, alternativ Druschgut- oder Mähgutübertrag) vorzunehmen. Das Grünland ist 2-schürig zu mähen. Erster Schnitt nicht vor dem 15.06. Anschließend ist das Mähgut von der Fläche abzufahren. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Pflanzqualitäten:

Einzelbäume: Hochstamm, 3xv, Stu 12–14

Einzelbäume:

Pflanzabstand 10,0 m

Pflanzauswahl gemäß untenstehender Liste, 9 Stück

In den ersten 10 Jahren sind geeignete Maßnahmen zur Anwachs- und Erziehungspflege der Obstbäume durchzuführen. Es sind nur robuste heimische Sorten zu verwenden.

Auswahl möglicher heimischer Obstbäume:

Apfel:	Neukirchener Renette, Schöner von Schönstein, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterrambour, Gravensteiner, Jakob Lebel, Topaz, Goldparmäne, Ontario, Berlepsch, Roter Boskoop, Glockenapfel
Birne:	Gute Graue, österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle, Williams Christ, Harrow Sweet, Alexander Lucas
Zwetschge:	Hauszwetschge, Katinka, Haroma
Kirsche:	Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle

Die Ausgleichsflächen sind zu unterhalten und rechtlich zu sichern. Die Sicherung hat in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern zu erfolgen. Die Ausgleichsfläche ist dem Bay. Landesamt für Umwelt zur Eintragung in das Bay. Ökoflächenkataster zu melden.

Der Ausgleichsbedarf von **5.419 m²** ist somit erfüllt.
Es wird auf den Bebauungsplan und die textlichen Festsetzungen verwiesen.

1.3.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Erweiterung des bereits bestehenden Betriebes ist in Richtung Westen geplant. Um die Lücke zwischen den Bestandsgebäuden und der bestehenden Straße im Westen optimal zu schließen, wird westlich des Erweiterungsgebiets die erforderliche Ausgleichsfläche in Form einer Streuobstwiese umgesetzt.

Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregen zu Überschwemmungen im Bereich des Plangebiets kommen. Zur Abpufferung von Regenwasserspitzen sind, zusätzlich zu der bereits bestehenden Stützmauer auf der Flurnummer 539/24, ein Versickerungsbecken im Westen und eine Versickerungsmulde im Süden der Flurnummer 539/23 geplant.

Die Zufahrt des Geltungsbereichs des geplanten eingeschränkten Gewerbegebiets erfolgt über die nördlich angrenzende „Bräugasse“, welche im Osten an die Kreisstraße DEG18 anschließt. Dadurch ist es möglich, dass kein Schwerverkehr in die südlichen Siedlungsflächen der Gemeinde Moos einfahren muss. Durch die Kreisstraße DEG18 in Verbindung mit der „Mooser Straße“ besteht wiederum ein Anschluss auf ca. 1 km südlich gelegene Bundesstraße B 8.

Der Standort bietet sich aufgrund der guten Verkehrsanbindung und der bestehenden Gewerbeflächen im direkten Umgriff für die Ausweisung als neues Gewerbegebiet mit Einschränkung an.

1.3.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ.

Als Datengrundlage wurden der Flächennutzungsplan der Gemeinde Moos, der Regionalplan (12) Donau-Wald, der Kartenviewer des Freistaates Bayern (BayernAtlas), der EnergieAtlas Bayern sowie die Daten des RISBY und des FIN-WEB zugrunde gelegt.

Die Eingriffsregelung wurde gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung und dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2021) abgearbeitet.

1.3.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sollen auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen abzielen. Da bei Durchführung entsprechender Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht mit erheblichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die einzelnen Schutzgüter zu rechnen ist, können sich Maßnahmen zum Monitoring auf die Kontrolle der Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen während der Bauphase und auf die Pflege und Entwicklung der grünordnerischen Maßnahmen beschränken. Es wird vorgeschlagen, den Anwuchserfolg der Gehölze 4-5 Jahre nach der Pflanzung zu kontrollieren, um Ausfälle, z.B. durch unvorhergesehene Klimaextreme, durch Pflegemaßnahmen oder Ersatzpflanzungen zu kompensieren.

1.3.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes führt zunächst zu einigen Konfliktpunkten. Die Flora und Fauna wird durch die Nutzungsänderung der Flächen langfristig gestört. Die Fläche wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche und zum Teil bereits als Gewerbefläche genutzt. Demnach stellt die Fläche keinen besonderen Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar. Einer erheblichen negativen Beeinträchtigung wird durch gezielte Maßnahmen entgegengewirkt.

Durch die Lage am Rand eines bereits bestehenden Gewerbes wird das typische Landschaftsbild nur mäßig beeinträchtigt.

Lärmschutzkonflikte sind bei Einhaltung der Kontingente aufgrund der Vorbelastung und des Abstands zu den angrenzenden Gebieten nicht zu erwarten. Anfallendes Oberflächenwasser wird innerhalb des Geltungsbereichs in den für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen versickert.

Bei Umsetzung aller festgesetzten Maßnahmen ist insgesamt von geringen - mittleren Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

Schutzgut	Ergebnis
Mensch	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Boden	mittel
Wasser	gering
Klima und Luft	gering
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	mittel
Fläche	gering

Planung:



GeoPlan

Donau-Gewerbepark 5
94486 Osterhofen

FON: 09932/9544-0

FAX: 09932/9544-77

E-Mail: info@GeoPlan-online.de

.....
Martin Ribesmeier
B. Eng. (FH) Landschaftsarchitektur

.....
Lucia Saller
B. Sc. Biologie

- 2. Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan
 - 2.1. Festsetzungsplan (Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan)
 - 2.2. Bestands- und Eingriffsplan
 - 2.3. Schalltechnisches Gutachten Nr. S2211090 (GeoPlan GmbH, 16.05.2024)



GeoPlan