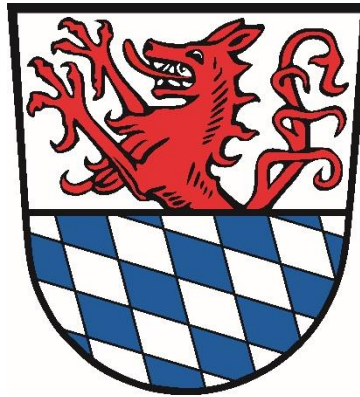




Stadt Eggenfelden



Stadt Eggenfelden
Gesammeltes Geheft

Bebauungsplan mit Anlagen

Stand: 30.05.2023

Felicitas Kurmis
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur
und
Franziska Mühlstraßer
B. Eng. Landschaftsarchitektur

Projekt-Nr. 34609

INHALTSVERZEICHNIS

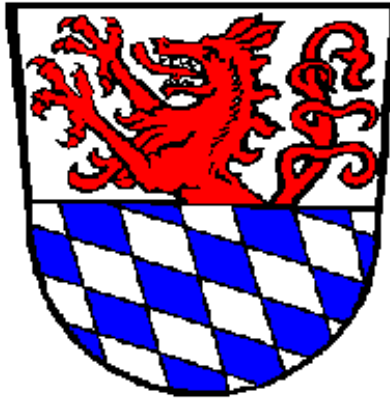
Anlage	Inhalt	Maßstab	Stand	Plannummer
	BEBAUUNGSPLAN			
	Bebauungsplan	1:1000	30.05.2023	IV-VP-BP01
	Begründung mit Umweltbericht		30.05.2023	
1	AUSKUNFTSERTEILUNG ABuDIS		06/2022	

BEBAUUNGSPLAN

Bebauungsplan

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Eggenfelden



Bebauungsplan im Regelverfahren mit integrierter Grünordnungsplanung und Umweltbericht

„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

Begründung mit Umweltbericht

Entwurfssfassung vom 30.05.2023

Felicitas Kurmis, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur
und
Franziska Mühlstraßer, B. Eng. Landschaftsarchitektur

Projekt-Nr. 34609

COPLAN AG
Hofmark 35, 84307 Eggenfelden

Tel. +49 (8721) 705-0
Fax +49 (8721) 705-105

Entwurf

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

<p>Verfasser:</p> <p>COPLAN AG Hofmark 35, 84307 Eggenfelden</p> <p>Eggenfelden, den 30.05.2023</p>  <p>..... Felicitas Kurmis, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur</p>	<p>Bauherr:</p> <p>Stadt Eggenfelden Rathausplatz 1, 84307 Eggenfelden</p> <p>Stadt Eggenfelden, den 30.05.2023</p> <p>..... Bürgermeister, Herr Martin Biber</p>
<p>Verfasser:</p> <p>COPLAN AG Hofmark 35, 84307 Eggenfelden</p> <p>Eggenfelden, den 30.05.2023</p>  <p>..... Franziska Mühlstraßer, B. Eng. Landschaftsarchitektur</p>	

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

Inhaltsverzeichnis

1. Begründung	1
1.1. Anlass, Grundsatzziel und Zweck des Bebauungsplanes	1
1.2. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse	1
1.2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern	1
1.2.2. Regionalplan Landshut	1
1.2.3. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	2
1.2.4. Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung.....	3
1.3. Beschreibung des Planungsgebietes innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.....	3
1.3.1. Lage.....	3
1.3.2. Verkehrliche Anbindung des Standorts	3
1.3.3. Naturräumliche Lagebedingungen und Topographie.....	3
1.3.4. Bestehende Nutzung	3
1.4. Alternative Planungsmöglichkeiten	4
1.5. Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	4
1.5.1. Ziel und Zweck der Planung.....	4
1.5.2. Flächenübersicht.....	4
1.6. Erschließungskonzept	4
1.7. Versorgungskonzept.....	4
1.7.1. Elektrische Energieversorgung	4
1.7.2. Erdgasversorgung.....	5
1.7.3. Fernmeldenetz.....	5
1.7.4. Fernwärmenetz.....	5
1.7.5. Löschwasserversorgung	5
1.7.6. Regenerative Energien	5
1.7.7. Wasserversorgung.....	5
1.8. Entsorgungskonzept.....	5
1.8.1. Abfallbeseitigung.....	5
1.8.2. Abwasserentsorgung, Niederschlagswasserentsorgung, Rückhaltung und Versickerung.....	5
1.9. Gutachten und Untersuchungen.....	6
1.9.1. Anbauverbotszone	6
1.9.2. Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen.....	6
1.9.3. Altlasten.....	6
1.9.4. Baugrunduntersuchung.....	7
1.9.5. Denkmalschutz	7
1.9.6. Immissions- und Emissionsschutz	7

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

1.9.7. Wasserwirtschaftliche Belange	8
1.10. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen.....	8
1.10.1. Art der baulichen Nutzung	8
1.10.2. Zulässige Schallemissionen	8
1.10.3. Maß der baulichen Nutzung.....	8
1.10.4. Bauweise sowie überbaubare Grundstücksfläche	9
1.10.5. Gebäudegestaltung	9
1.10.6. Örtliche Bauvorschriften	10
1.11. Begründung zur integrierten Grünordnung	11
1.11.1. Private Grünordnung	11
1.11.2. Pflanzgebote – Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen	11
1.11.3. Pflanzbindungen.....	12
1.11.4. Ansaaten und Pflanzliste geeigneter Laubbäume und Sträucher.....	12
1.12. Begründung der Hinweise	12
1.12.1. Ausgleichsflächen	12
1.12.2. Denkmalschutz.....	12
1.12.3. Beleuchtung	12
1.12.4. Nutzung von Gefahrenstoffen.....	12
1.12.5. Schalltechnische Hinweise	13
1.12.6. Landwirtschaftliche Nutzung.....	13
1.12.7. Erdgas-Hochdruck-Leitung HD 0902	13
1.13. Umweltbelange nach § 1a BauGB.....	13
1.13.1. Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB 13	
1.13.2. Vermeidung und Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB.....	13
1.13.3. Erhaltungsziele nach § 1a Abs. 4 BauGB	13
1.13.4. Erfordernisse des Klimaschutzes nach § 1a Abs. 5 BauGB.....	13
1.14. Zu berücksichtigende Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB.....	13
1.14.1. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB.....	14
1.14.2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	14
1.14.3. Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB.	14
1.14.4. Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB....	14
1.14.5. Denkmalschutz nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	14
1.14.6. Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge nach § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB.....	14
1.14.7. Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	14
1.14.8. Sonstige Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB.....	17
1.14.9. Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung	17

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

1.14.10.	Verteidigung und Zivilschutz.....	17
1.14.11.	Hochwasserschutz	17
1.14.12.	Flüchtlinge und ihre Unterbringung.....	18
1.15.	Bodenordnung.....	18
1.16.	Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	18
2.	Umweltbericht	19
2.1.	Einleitung	19
2.2.	Wesentliche Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	19
2.3.	Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung.....	21
2.4.	Inhalte und Merkmale einer Umweltprüfung	21
2.4.1.	Übersicht der Belange des Umweltschutzes	21
2.4.2.	Aufgabe des Umweltberichts	22
2.4.3.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Grünordnungsplan	22
2.4.4.	Untersuchungsraum.....	23
2.5.	Darstellung in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung.....	23
2.5.1.	Relevante Fachgesetze	23
2.5.2.	Relevante Fachplanungen und Planungsinstrumente	24
2.6.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	27
2.6.1.	Umweltauswirkungen auf Schutzgüter	27
2.6.1.1.	Fläche	27
2.6.1.2.	Boden, Geologie und Altlasten	28
2.6.1.3.	Wasser.....	29
2.6.1.4.	Klima und Luft	30
2.6.1.5.	Kultur- und Sachgüter.....	31
2.6.1.6.	Landschaft.....	31
2.6.1.7.	Mensch, Gesundheit und Bevölkerung.....	32
2.6.1.8.	Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	32
2.6.1.9.	Wechselwirkungen und Summenwirkungen bei Durchführung der Planung	33
2.6.1.10.	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	34
2.6.1.11.	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen.....	34
2.6.2.	Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB (Kumulierung)	34
2.7.	Verkürzte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur Artengruppe Fledermäuse.....	35
2.8.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	36
2.9.	Prognose bei Durchführung der Planung.....	36

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

2.10. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zu Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)	36
2.10.1. Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter.....	36
2.10.2. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	37
2.10.3. Ausgleich.....	40
2.11. Alternative Planungsmöglichkeiten	51
2.12. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	51
2.13. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	52
2.14. Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	52
3. Literaturverzeichnis	54

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus dem gültigen Landesentwicklungsprogramm Bayern (01.01.2020) - Strukturkarte, Stand 01.03.2018.....	1
Abbildung 2: Auszug aus dem gültigen Regionalplan der Planungsregion 13 Landshut (2021) – Karte 1 Raumstruktur, Stand 28.09.2007.....	2
Abbildung 3: Darstellung im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan	2
Abbildung 4: Auszug aus der Webkarte, BayernAtlas, Stand 2022	3
Abbildung 5: Darstellung des Bebauungsplans "Mitterhof III"	20
Abbildung 6: Auszug aus dem gültigen Landesentwicklungsprogramm Bayern (01.01.2020) - Strukturkarte, Stand 01.03.2018.....	25
Abbildung 7: Auszug aus dem gültigen Regionalplan der Planungsregion 13 Landshut (2021) – Karte 1 Raumstruktur, Stand 28.09.2007.....	26
Abbildung 8: Darstellung im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan	26
Abbildung 9: Schematische Darstellung der Biotop-Nutzungs-Aufteilung nach neuem Leitfaden	39
Abbildung 10: Ausschnitt aus Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mitterhof III", Darstellung externe Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 1402 (T) und 1405/3	41
Abbildung 11: Skizze Waldrand mit Waldsaum mit BNT W12, W13 und K132	42
Abbildung 12: Schematische Darstellung der Rotationsmähd	45
Abbildung 13: schematische Darstellung Hochstaudenflur	46
Abbildung 14: Skizze Steinschüttung	49
Abbildung 15: Skizze Element – Holzhaufen/Wurzelstöcke.....	50

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenaufteilung	4
Tabelle 2: Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte des Bebauungsplanes	20
Tabelle 3: Zusammenfassung der übergeordneten Planungsinstrumente	25
Tabelle 4: im Landkreis vorkommende Fledermausarten mit ihrem Schutzstatus	35
Tabelle 5: Flächenaufteilung und Ausgleichsbedarf	38
Tabelle 6: Flächenaufteilung und Ausgleichsumfang.....	40
Tabelle 7: Artenliste für einen Waldrand.....	42
Tabelle 8: Artenliste für einen Waldsaum	44
Tabelle 9: Pflanzenspektrum der nassen Hochstaudenflur.....	46
Tabelle 10: Artenspektrum der Flachland-Mähwiese.....	47
Tabelle 11: Zusammenfassung der Schutzgutbewertung.....	52

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

1. Begründung

1.1. Anlass, Grundsatzziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Eggenfelden beabsichtigt die Entwicklung von einem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel im Bereich des Gewerbegebiets Mitterhof. Für die Schaffung von Baurecht ist eine Umwidmung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen notwendig.

Für die Umsetzung dieser Planung wird ein Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt sowie der derzeit gültige Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

1.2. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

1.2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern wird die Stadt Eggenfelden als Mittelzentrum geführt¹. Diese Einstufung dient als Grundlage für die Weiterentwicklung und Stärkung der Stadt als Wirtschaftsstandort.

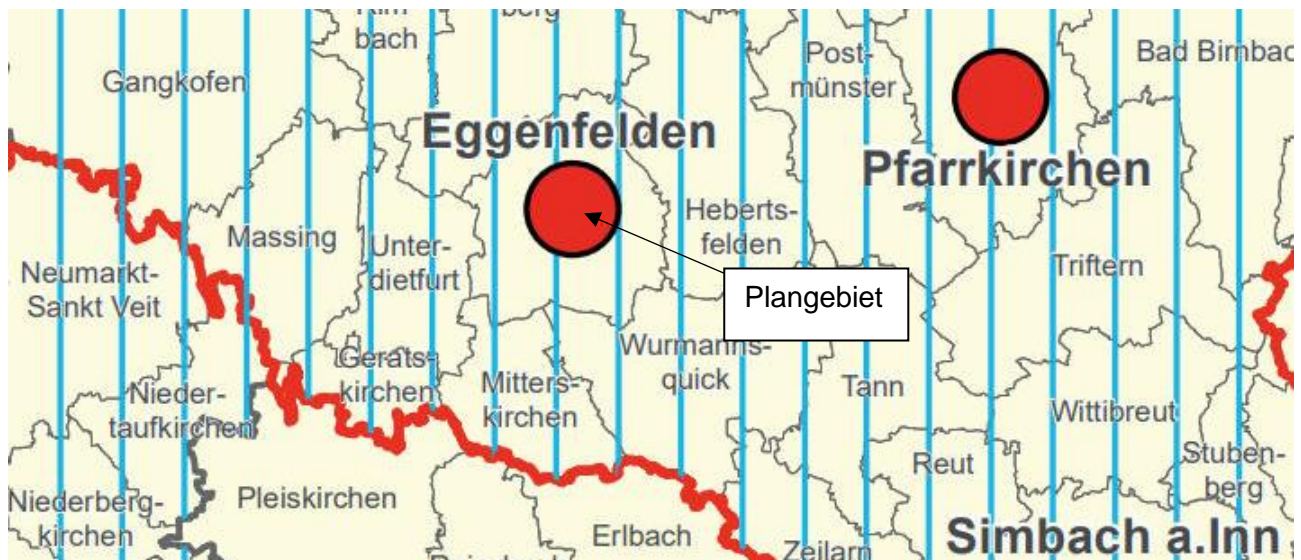


Abbildung 1: Auszug aus dem gültigen Landesentwicklungsprogramm Bayern (01.01.2020) - Strukturkarte, Stand 01.03.2018

1.2.2. Regionalplan Landshut

Im Regionalplan der Planungsregion 13 Landshut wird die Stadt Eggenfelden als Mittelzentrum dem ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, zugeordnet. Nach Kapitel B II „Siedlungswesen“, ist besonders hervorzuheben, dass im Mittelzentrum Eggenfelden, für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben, ausreichend Flächen zur Verfügung gestellt werden sollen. Wirtschaftlich gesehen, kann eine verstärkte Nutzung der von diesem Raum ausgehenden Impulse positiv zur Strukturverbesserung der übrigen Regionsteile beitragen.

¹ Landesentwicklungsprogramm Bayern, 2020: https://www.landesentwicklung-bayern.de/fileadmin/user_upload/landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/Landesentwicklungsprogramm_Bayern_-_Nichtamtliche_Lesefassung_-_Stand_2020/LEP_Stand_2018_Anhang_2_-_Strukturkarte.pdf, abgerufen am 21.02.2022

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

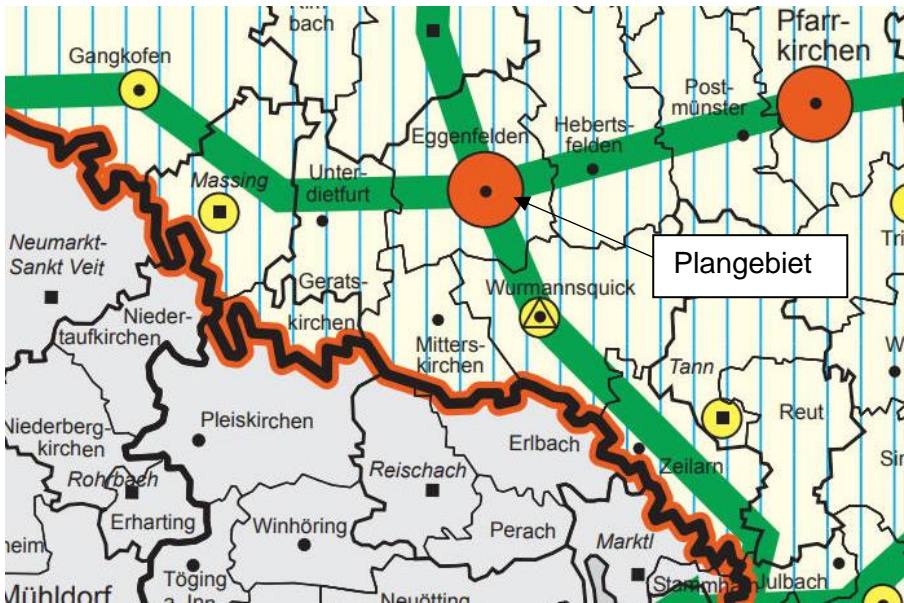


Abbildung 2: Auszug aus dem gültigen Regionalplan der Planungsregion 13 Landshut (2021) – Karte 1 Raumstruktur, Stand 28.09.2007

1.2.3. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eggenfelden ist der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche mit Bestandsgebäuden gekennzeichnet. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan mit der 81. Änderung angepasst.

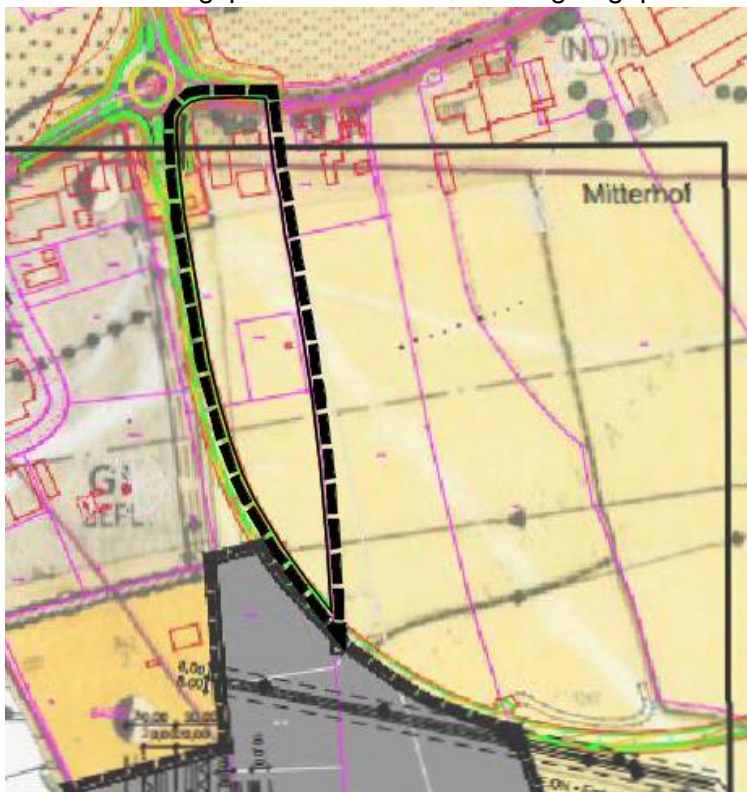


Abbildung 3: Darstellung im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

1.2.4. Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Derzeit liegt für den Geltungsbereich kein Bebauungsplan vor.

1.3. Beschreibung des Planungsgebietes innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

1.3.1. Lage

Der Geltungsbereich liegt im Süd-Westen der Stadt Eggenfelden.

Das innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha. Das Plangebiet liegt in etwa auf einer Höhe von ca. 409 m über Normalhöhennull im Deutschen Haupthöhenetz 2016 (m ü. NHN im DHHN).

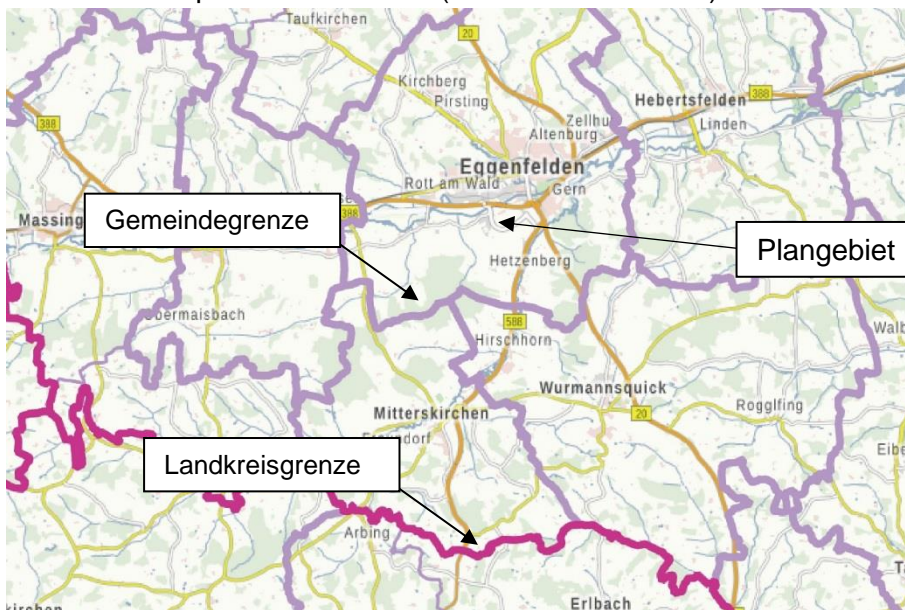


Abbildung 4: Auszug aus der Webkarte, BayernAtlas, Stand 2022

1.3.2. Verkehrliche Anbindung des Standorts

Durch die bestehende Verkehrsinfrastruktur in unmittelbarer Lage an die Lindhofstraße und der sehr kurzen Anbindung entweder an die Bundesstraße B388 oder über die Kreisstraße PAN56 an die B20 ist ein Ableiten des überregionalen Verkehrs sichergestellt. Das erhöhte Verkehrsaufkommen kann demnach direkt auf die Bundes- und Kreisstraßen geleitet werden.

1.3.3. Naturräumliche Lagebedingungen und Topographie

Naturräumlich befindet man sich hierbei nach Ssymanck in der Naturraum-Haupteinheit „unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ sowie der Naturraum-Einheit „Isar-Inn-Hügelland“ nach Meynen/Schmithüsen et. al.

Dementsprechend hügelig ist die Topographie und weist über das Plangebiet eine Höhendifferenz von ca. sechs Metern auf.

1.3.4. Bestehende Nutzung

Der Geltungsbereich besteht überwiegend aus einer intensiv genutzten Ackerfläche und einem landwirtschaftlichen Anwesen. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an eine weitere

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Westen und Süden wird der Geltungsbereich von der Kreisstraße PAN56 eingefasst.

1.4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der ursprünglich angedachte Nutzungstyp im Geltungsbereich wurde im Laufe des Planungsprozesses von Gewerbegebiet zu Sonstigem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel geändert.

1.5. Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

1.5.1. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Eggenfelden beabsichtigt, ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Einzelhandel nach § 11 BauNVO auszuweisen. Dabei kommt die Stadt der aktuellen Nachfrage nach Verkaufsflächen nach.

Ziel des städtebaulichen Konzeptes soll eine ressourcenschonende, zeitgemäße Entwicklung des wachsenden Gewerbebestandes sein, das in der Stadt Eggenfelden, Gemarkung Hammersbach ausgewiesen wird.

Im Bebauungsplan werden Vorgaben zum Erscheinungsbild, zur Aufenthaltsqualität und zum Gebäude- und Flächenmanagement festgesetzt (Art und Maß der baulichen Nutzung, Grünflächen und Bepflanzungen).

Mit dem Gesamtkonzept kommt die Stadt Eggenfelden dem Bedarf an Sondergebietsflächen entgegen. Ergänzt werden diese Strukturen durch eine entsprechende Grünordnung.

1.5.2. Flächenübersicht

Die vorliegende Planung umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,5 ha mit den Flurstücken 1265, 1265/3, 1265/9 und 1265/12 Gemarkung Hammersbach, Stadt Eggenfelden.

Tabelle 1: Flächenaufteilung

Nutzung	Flächenanteil m²	=	Flächenanteil %
1. Private Flächen			
Sonstiges Sondergebiet	12.090		80,5 %
Private Grünfläche	2.762		18,4 %
Private Straßenverkehrsfläche	160		1,1 %
Geltungsbereich gesamt	15.012 m²	=	100,0 %

1.6. Erschließungskonzept

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt über eine Zufahrt über die im Norden angrenzende Lindhofstraße. Die weitere Erschließung innerhalb des Sondergebiets wird auf Bauantragsebene behandelt.

1.7. Versorgungskonzept

1.7.1. Elektrische Energieversorgung

Von Norden wird der Geltungsbereich durch unterirdische Niederspannungsleitungen erschlossen. Diese Leitungen können im Rahmen der Erschließung weitergeführt werden.

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

1.7.2. Erdgasversorgung

Eine Erschließung mit Erdgas ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht geplant.

1.7.3. Fernmeldenetz

Im Zuge der bereits bestehenden Erschließung gibt es bereits Leitungen der Telekom AG, die in den Geltungsbereich führen. In Zuge der neuen Erschließung können die erforderlichen Versorgungskabel unterirdisch weitergeführt werden.

1.7.4. Fernwärmenetz

Eine Erschließung durch Fernwärme ist derzeit nicht geplant.

1.7.5. Löschwasserversorgung

Die grundlegende Versorgung mit Löschwasser ist Aufgabe der Stadt. Ein darüber hinausgehender Bedarf muss durch den Grundstückseigentümer gedeckt werden.

1.7.6. Regenerative Energien

Die energetische Nutzung von regenerativen Energiequellen sollte auch hinsichtlich der Förderung bei der individuellen Planung in Betracht gezogen werden. Zur möglichen Nutzung von Grundwasser und Erdwärme können keine generell gültigen Aussagen getroffen werden. Erkundungen des Untergrundes werden den Eigentümern überlassen.

Im Bedarfsfall ist eine grundstücksbezogene Einzelfallanfrage beim Wasserwirtschaftsamt zu stellen. Die entsprechenden Vorhaben bedürfen der vorherigen Bohranzeige. Die zuständige Rechtsbehörde ist das Landratsamt Rottal-Inn.

1.7.7. Wasserversorgung

Das Plangebiet wird bereits über eine bestehende Wasserleitung von nördlicher Seite über Mitterhof bzw. Lindhofstraße erschlossen. Diese kann im Zuge der Erschließung weitergeführt werden.

1.8. Entsorgungskonzept

1.8.1. Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung des Haushaltsmülls erfolgt durch den AWV Isar-Inn.

Die festen Abfallstoffe sind auf hygienisch und wasserwirtschaftlich unbedenkliche Art und Weise zu entsorgen (siehe Vorgaben des Landkreises Rottal-Inn zur zentralen Müllabfuhr).

Eventuell anfallender gewerblicher Sondermüll ist getrennt nach Fraktionen zu erfassen und geordnet zu verwerten bzw. zu entsorgen.

1.8.2. Abwasserentsorgung, Niederschlagswasserentsorgung, Rückhaltung und Versickerung

Die anfallenden Abwässer sind der kommunalen Abwasserbehandlungsanlage zuzuführen. Es ist jedoch darauf zu achten, dass die anfallenden Abwässer nicht chemisch verunreinigt sind.

Lt. BauGB ist eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung einschließlich Oberflächenwasser durch die Stadt sicherzustellen.

Ziel ist es, die Schmutzwasser-Kanalisation zu entlasten und das saubere Niederschlagswasser soweit möglich vor Ort dem Grundwasser schadlos zuzuführen. Die Bezeichnung „sauber“ bedeutet

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

in diesem Zusammenhang, dass das Niederschlagswasser nicht mit grundwasserschädlichen Substanzen belastet sein darf.

Inwieweit das vorgenannte Ziel verwirklicht werden kann, hängt im Wesentlichen von den örtlichen Gegebenheiten des Kanalnetzes und den Baugrund-Bodenverhältnissen ab.

Nach Recherche auf Flächennutzungsplanebene fließt das Regenwasser Richtung Norden hin ab, bzw. versickert auf den Acker-/Grünlandflächen. Da laut *UmweltAtlas* jedoch von nicht versickerungsfähigem Boden (zumindest in Teilbereichen) ausgegangen werden muss, eine Versickerung von Niederschlagswasser jedoch eine ausreichende Sicker- und Aufnahmefähigkeit des Bodens voraussetzt, wird empfohlen spätestens im Rahmen des Bauantrages/ der Erschließung dahingehend ein entsprechendes Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

Es wird angeregt, mittels Dachbegrünung, die Dachflächenwasser zu speichern, verdunsten und wieder dem Wasserkreislauf zuzuführen. Auch können Regenwasserzisternen der Regenrückhaltung dienen und für die private Bewässerung der Grünflächen genutzt werden.

Niederschlagswasser wird in den bestehenden Regenwasserkanal und dann über ein Rückhaltebecken weiter in die Rott abgeleitet. Hierfür wird eine unterirdische Vorreinigung innerhalb des Geltungsbereichs erforderlich.

Nördlich des Plangebiets befindet sich die Rott als Fließgewässer 1. Ordnung. Ansonsten finden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

1.9. Gutachten und Untersuchungen

1.9.1. Anbauverbotszone

Das Plangebiet befindet sich entlang der PAN56. Aufgrund des Bayerischen Straßen- und Wegegesetz muss entlang dieser eine Anbauverbotszone von 15 m eingehalten werden.

1.9.2. Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen

Im Plangebiet befindet sich eine den Energienetzwerke Bayern zugehörige Erdgas-Hochdruckleitung HD 0902 mit Begleitkabel gekreuzt.

Eine Gefährdung dieser Anlagen muss unbedingt vermieden werden.

Für Anlagen der öffentlichen Gasversorgungen ist das Energiewirtschaftsgesetz (EnWG), die Verordnung über Gashochdruckleitungen (GasHDrLtgV) und das DVGW-Regelwerk zu beachten. Die zuständige Aufsichtsbehörde ist das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie.

Siehe Hinweise 2.10. Erdgas-Hochdruck-Leitung HD 0902.

1.9.3. Altlasten

Über das öffentlich zugängliche Altlastenkataster (ABuDIS) kann im Geltungsbereich keine Altlast festgestellt werden, da sie nicht im Altlastenkataster erfasst sind. Nach Einholen der Auskunft über das Landratsamt Rottal-Inn liegen hierzu nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten auf den Flächen vor².

Sollten bei Geländearbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Gleichzeitig sind die Arbeiten zu unterbrechen und ggf. bereits anfallender Aushub ist z.B. in dichten

² Landratsamt Rottal-Inn (LRA Rottal-Inn): Auskunft aus dem Altlastenkataster (ABuDIS), Schreiben vom 30.06.2022

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

Containern mit Abdeckung zwischenzulagern, bis der Entsorgungsweg des Materials und das weitere Vorgehen geklärt sind.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

1.9.4. Baugrunduntersuchung

Im Rahmen der Niederschlagswasserversickerung wird empfohlen spätestens auf Bauantragsebene eine Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen.

1.9.5. Denkmalschutz

Nach jetzigem Kenntnisstand sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Bodendenkmäler bekannt. Nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

1.9.6. Immissions- und Emissionsschutz

Nach § 1 BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessen zu berücksichtigen. wurde von GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler und Geiler eine Lärmkontingentierung erstellt. Ein entsprechendes Gutachten wird zum Entwurf beigelegt.

Zu Immissionsschutz:

Schallschutz:

Das neue Baugebiet liegt direkt an der Kreisstraße PAN 56 sowie im Anschluss an bestehende Gewerbe- und Industrieflächen. Sonstige direkte Einwirkungsbereiche von lärmemittierenden Anlagen als potentielle Lärmquellen sind nicht bekannt. Eine diesbezüglich unzulässige Einwirkung auf das Plangebiet ist deshalb nicht zu befürchten.

Geruch-/ Staubschutz:

Das Planungsgebiet ist von Ackerflächen mit landwirtschaftlicher Nutzung umgeben. Zeitweise auftretende Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen im Zuge der Landbewirtschaftung können daher nicht ausgeschlossen werden und sind hinzunehmen.

Nord-östlich angrenzend liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferdehaltung. Derzeit wird davon ausgegangen, dass keine Beeinträchtigungen vorliegen und keine Maßnahmen getroffen werden müssen.

Zu Emissionsschutz (Auswirkungen des Baugebietes auf das nähere Umfeld):

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft von unzulässigen anlagenbezogenen Lärmemissionen wird die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens empfohlen.

Die Ergebnisse des Gutachtens werden entsprechend in den Festsetzungen sowie Hinweisen verankert. Die sich ansiedelnden Betriebe müssen die angegebenen Emissionskontingente einhalten. Weitere notwendige Maßnahmen können erst nach Feststehen des sich ansiedelnden Betriebs im Rahmen der Baugenehmigung ergriffen werden.

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

1.9.7. Wasserwirtschaftliche Belange

Hang-, Schicht- und Grundwasser

Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch den Grundstückseigentümer eigenverantwortlich zu treffen. Das heißt, dass z.B. für eine geplante Unterkellerung demnach geraten wird, eine dichte und auftriebssichere Wanne auszubilden.

Für das Um- bzw. Ableiten oder Wiederversickern von Schichtwasser während der Bauphase ist eine wasserrechtliche Erlaubnis, im vereinfachten Verfahren, erforderlich. Eine vorherige Abstimmung mit der fachkundigen Stelle am Landratsamt Rottal-Inn wird empfohlen.

Bauwasserhaltungen im Bereich des tertiären Grundwassers werden vom Wasserwirtschaftsamt Deggendorf bearbeitet. Es wird daher um frühzeitige Abstimmung hinsichtlich der Eingriffe in das Grundwasser und der Unterlagen für die wasserrechtlichen Erlaubnisse für mögliche Bauwasserhaltungen gebeten. Ansprechpartner hierfür ist Frau Dagmar Meier.

Die Stadt Eggenfelden erschließt mit ihren Brunnen Tiefengrundwasser. Eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers ist sicherzustellen. Brauchwasserentnahmen in Nicht-Trinkwasserqualität sollen unterbunden werden. Wasserintensives Gewerbe (z. B. Wäschereien, Lebensmittelverarbeitung, Steinverarbeitung mit Schleifwasserbedarf) bedarf einer Einzelfallbetrachtung (zur Verfügung stehende Wassermenge, Druck-/Hydraulikverhältnisse in der Versorgungsleitung, Brauchwasserversorgung in Nicht-Trinkwasserqualität aus oberflächennahem Grundwasser oder gesammeltem Niederschlagswasser etc.).

Oberflächengewässer

Nördlich des Plangebiets befindet sich die Rott als Fließgewässer 1. Ordnung, deren Auenbereich auch als wassersensibler Bereich ausgewiesen ist. Ansonsten finden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

1.10. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

1.10.1. Art der baulichen Nutzung

Mit der Art der baulichen Nutzung wird Gebietstyp und Nutzungscharakteristik im Plangebiet festgesetzt, sodass es sich angemessen in die umgebenden Strukturen einfügt.

1.10.2. Zulässige Schallemissionen

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbevölkerung erfolgt eine Kontingentierung des Baugebiets nach Teilflächen mit sektoralen Zusatzkontingenten. Sich ansiedelnde Betriebe dürfen diese nicht überschreiten.

1.10.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) und die maximale Frist-/ Gebäudehöhe als Höchstgrenze bestimmt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Dabei darf die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werde, jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,8. In diesem Fall ist daher keine Überschreitung zulässig.

Für die Berechnung der GRZ ist nur der als SO festgesetzte Grundstücksteil, also das Baugrundstück, maßgeblich.

Baumassenzahl

Anstatt einer Geschossflächenzahl GFZ eine Baumassenzahl festgelegt. So kann eine möglichst flexible Gebäudekubatur und Höhenentwicklung gewährleistet werden.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über eine maximale First-/ bzw. Gebäudehöhe festgelegt. So wird ein Einfügen in die Umgebungsbebauung sichergestellt. Als unterer Bezugspunkt dient aufgrund der Geländeneigung das Urgelände und wird traufseitig gemessen.

Dachaufbauten:

Um eine Ausstattung der Gebäude mit Dachaufbauten, in Form von Dachausgängen und technischen Anlagen zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der Gebäudehöhe gewährleistet.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts gelten, um ihre positiven Eigenschaften nicht einzuschränken, nicht als Dachaufbauten.

Mit der Begrünung von Dachflächen werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten in Baugebieten geschaffen. Die Begrünung mindert den Aufheizeffekt von Dachflächen, verzögert den Abfluss anfallender Niederschläge von Dächern und belebt das Erscheinungsbild einsehbarer Dachflächen. Nutzung von Sonnenenergie leistet einen wichtigen Beitrag den fortschreitenden Klimawandel aufzuhalten, die Endlichkeit der fossilen Ressourcen zu schonen und heimische Ressourcen zu fördern. Mit Energie vom eigenen Dach können sich die Besitzer weitestgehend unabhängig machen. Eine Investition zahlt sich im Durchschnitt bereits nach einem Zeitraum (Amortisationszeit) von 8-10 Jahren aus. So kann nicht nur der Umwelt etwas Gutes getan werden, sondern man kann auch einen wirtschaftlichen Vorteil aus der eigenen Solaranlage ziehen.

1.10.4. Bauweise sowie überbaubare Grundstücksfläche

Um die Verwirklichung von großflächigen Hallen mit einer Länge von über 50 m gewährleisten zu können, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Trotzdem müssen die gesetzlich festgelegten Abstandflächen nach der Bayerischen Bauordnung eingehalten werden, um einen Konflikt mit angrenzenden Nutzungen und Grundstückseigentümern zu vermeiden.

1.10.5. Gebäudegestaltung

Dachform

Die Dachformen sowie deren Neigungen wurden so festgesetzt, dass sie sich angemessen in die Umgebung einfügen sowie den Ansprüchen der Investoren und einer flexiblen Gebäudegestaltung gerecht werden.

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

Dachdeckung

In den Festsetzungen werden die Verwendung glänzender, blendender Dachdeckungsmaterialien sowie Kupfer-, Zink- oder mit Blei eingedeckte Dächer, aufgrund der Nähe zu viel befahrenen Straßen, dem Flugverkehr sowie aufgrund der wasserwirtschaftlichen Problematik durch Lösung von Ionen und der damit verbundenen Kontamination von Niederschlagswasser, verboten.

Fassadengestaltung

Um ein Einfügen in das Ortsbild zu ermöglichen, sollten Fassaden einen hellen Farbanstrich erhalten und blendfrei sein.

Eine bodengebundene Fassadenbegrünung trägt zur raschen Durchgrünung von Baugebieten bei, ist eine wirkungsvolle Maßnahme zur gestalterischen Aufwertung von Gebäuden mit einem hohen Anteil geschlossener, ungegliederter Fassaden und bietet besonders Kleinstlebewesen, wie Insekten oder Anderem einen erweiterten Lebensraum. Die Begrünung der nach Osten ausgerichteten Fassade stellt, falls eine Heckenpflanzung nicht möglich ist, bereits nach kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch gestalterisch wirksamer Grünstrukturen sicher.

1.10.6. Örtliche Bauvorschriften

Geländemodellierung, Abgrabungen und Aufschüttungen

Im Rahmen der Baugrundherstellung werden Abgrabungen und Aufschüttungen zugelassen, damit die Hallenflächen in einer Ebene angeordnet werden können und keine Terrassierung vorgenommen werden muss. Die Geländeunterschiede des restlichen Baugrundstücks werden mit Böschungen modelliert.

Böschungen, Stützmauern und Einfriedungen

Grundsätzlich gilt für eine ästhetische Außengestaltung, Höhengsprünge als Böschungen herzustellen. Mit der Zulässigkeit von Einfriedungen bis zu einer max. Höhe von 1,80 m soll die Möglichkeit eingeräumt werden, einen privaten Raum zu errichten, ohne jedoch eine gänzliche Abschottung nach außen hin zu erreichen.

Die sockelfreie Ausbildung von Einfriedungen stellt die Durchgängigkeit für Kleinsäuger sicher.

Werbeanlagen

Werbeanlagen dienen zur Ausstellung von Eigen- und Fremdwerbung und sollen daher nur an der Stätte der Leistung der zugehörigen Fassadenfläche angebracht werden. Mit der Beschränkung der Größe in Verbindung mit der Stätte der Leistung wird dem Belang der Ortsgestaltung entsprochen. Ein Ausschluss von Lauflicht- und Wechselwerbungsanlagen dient dem Schutz der Verkehrsteilnehmer vor Ablenkung und der Fauna vor zusätzlichen Leucht-Emissionen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Um eine geregelte Niederschlagswasserbeseitigung gewährleisten zu können, wurden verschiedene Möglichkeiten betrachtet. Nach Abwägung der Vor- und Nachteile sowie in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt und der Stadt Eggenfelden hat man sich für eine unterirdische Vorreinigung im Baugebiet entschieden.

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

Freileitungen

Im Rahmen der Erschließung des Plangebiets sind Freileitungen insbesondere aufgrund von Platzgründen in der Erde zu verlegen. Ferner wird der Landschaftsraum durch die Verlegung der Freileitungen in das Erdreich entlastet.

Luftfahrt

Durch den Luftfahrtbetrieb auftretende temporäre Lärmemissionen sind hinzunehmen.

Solarmodule sind in ihrer Oberfläche und Ausrichtung so zu gestalten, dass weder der Luftverkehr noch andere Verkehrsteilnehmer geblendet werden. Von einer erheblichen Belästigung durch Lichtimmissionen und damit von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) wäre auszugehen, wenn die tägliche Immissionsdauer über 30 Minuten oder die jährliche Immissionsdauer über 30 Stunden liegt. Die Immissionsdauer ist jedoch für den Standort individuell zu ermitteln.

Daher wird empfohlen, vor Errichtung einer Solaranlage, das Luftamt Südbayern und der Flugplatz Eggenfelden in die Planung miteinzubeziehen, um eine Freigabe einzuholen.

Brandschutz

Um im Brandfall eine zügige Arbeitsweise für Feuerwehr, Sanitäter oder andere Rettungskräfte zu ermöglichen, sind Richtlinien für Feuerwehrezufahrten und Aufstellplätzen zu beachten.

1.11. Begründung zur integrierten Grünordnung

1.11.1. Private Grünordnung

Auf den privaten Grundstücksflächen sollen über Art und Ausführung der Begrünung Mindeststandards für eine ökologisch und gestalterisch positive Durchgrünung erfüllt und eine verträgliche Integration der Bebauung gewährleistet werden.

Für die Eingrünung der Grundstücke sind Ansaaten und Pflanzlisten für die Baum- und Strauchauswahl sowie weitere Gestaltungselemente den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen. Nicht überbaute Bereiche sind als Grünflächen anzulegen. Die Ausbildung von Schotterflächen ist damit unzulässig.

Die Begrünung der Freiflächen wirkt sich positiv für die Umweltbelange Luft und Klima aus, da Grünflächen und Gehölzbestände zum klimatischen Ausgleich bzw. zur Luftreinigung beitragen. Somit ist das planlich festgehaltene Pflanzgebot nicht überbaubare Flächen der privaten Grundstücksfläche als Grünfläche auszubilden zu beachten.

1.11.2. Pflanzgebote – Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen

Pfg 1: Nicht überbaute Grundstücksflächen

Zum Schutz des Klimas, zur Verminderung der Aufheizung und zum Erhalt der Kalt- und Frischluftentstehung, ist die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten. Daher sind die unbebauten Flächen grundsätzlich zu begrünen. Die Begrünung der Freiflächen wirkt sich unter anderem positiv auf die Umweltbelange Luft und Klima aus, da Grünflächen und Gehölzbestände zum klimatischen Ausgleich bzw. zur Luftreinigung beitragen. Baumpflanzungen können durch Verschattung das übermäßige Erhitzen der geplanten Baugebiete verhindern.

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

Pfg 2: Parkplätze

Die Pflanzbindung „pro fünf Stellplätze jeweils mit einem Baum zu bepflanzen“ ist erforderlich, um das für die klimatische und ökologische Ausgleichswirkung, sowie die gestalterische Wirksamkeit erforderliche Grünvolumen zu erzielen.

1.11.3. Pflanzbindungen

Pfb 1: Straßenbegleitgrün

Die Anpflanzung von Bäumen entlang der PAN 56 schafft ökologisch wirksames Grünvolumen, das über Beschattung, Verdunstung sowie Staub- und Schadstoffbindung durch das Blattwerk zur Kompensation negativer Wirkungen versiegelter Verkehrsflächen beiträgt und eine Verbesserung des Lokalklimas bewirkt. Die Pflanzung einer Allee gliedert durch optisch wirksame Bepflanzung, dient der gestalterischen Aufwertung des Sondergebietes und verbessert damit dessen Einbindung in das bestehende Umfeld.

Pfb 2: Eingrünung

Aus landschaftsbildtechnischen Gründen wird entlang der Ost-Grenze die Pflanzung einer mindestens einreihigen Hecke festgesetzt. Diese dient der Eingrünung und Aufwertung des Sondergebiets. Zudem wird auf diese Weise ein Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hergestellt.

1.11.4. Ansaaten und Pflanzliste geeigneter Laubbäume und Sträucher

Die Erstellung von Pflanzlisten und Ansaatvorschlägen bietet Hilfestellung für den jeweiligen Standort geeignete Pflanzenarten auswählen zu können.

1.12. Begründung der Hinweise

1.12.1. Ausgleichsflächen

Zur Sicherstellung der Ausgleichsflächen erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages eine dingliche Sicherung zu Gunsten der Stadt Eggenfelden sowie dem Freistaat Bayern.

Um einen zeitlichen Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich sicherzustellen, wird hierbei eine zeitliche Umsetzungsfrist für die Maßnahmen festgelegt.

1.12.2. Denkmalschutz

Schutzwürdige Denkmäler sind innerhalb des Planungsgebietes nicht bekannt. Dennoch dient der Hinweis zum Denkmalschutz dazu, nicht über schutzwürdige Boden-, Baudenkmäler hinweg zu sehen.

1.12.3. Beleuchtung

Die getroffenen Festsetzungen im Rahmen der Beleuchtung gewährleisten einen umweltfreundlichen, insektenschonenden Umgang und berücksichtigt die städtischen Vorstellungen.

1.12.4. Nutzung von Gefahrenstoffen

Die Nutzung von sowohl festen, flüssigen als auch gasförmigen, boden- und wassergefährdenden Stoffen, die potentiell nachhaltig die physikalische, chemische oder biologische Beschaffenheit des Wassers nachteilig verändern, ist zu unterbinden und somit im Planungsgebiet unzulässig.

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

1.12.5. Schalltechnische Hinweise

Um die entsprechend festgesetzten Lärmkontingente einhalten zu können, wurden zusätzlich Maßnahmenvorschläge getroffen, um die Schallemissionen zu reduzieren. Zu treffende Maßnahmen sind jedoch von der Art des sich ansiedelnden Betriebs abhängig und können erst mit Baugenehmigung konkretisiert werden.

1.12.6. Landwirtschaftliche Nutzung

Im Ortsteil Mitterhof sind zwei landwirtschaftliche Betriebe ansässig. Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung, eine notwendige Entwicklung und Veränderung der Betriebe ist auch zukünftig sicherzustellen. Mögliche dabei entstehende Emissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind jahreszeitlich begrenzt und werden somit als vertretbar und hinnehmbar angesehen.

1.12.7. Erdgas-Hochdruck-Leitung HD 0902

Zum Schutz der unterirdisch verlegten Erdgas-Hochdruck-Leitung HD 0902 werden entsprechende Vorkehrung in Abstimmung mit den Energienetzen Bayern GmbH & CO. KG getroffen.

1.13. Umweltbelange nach § 1a BauGB

1.13.1. Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans führt zur Inanspruchnahme von zum Teil bebauten, aber auch unbebauten Flächen, die derzeit für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden. Das Plangebiet liegt in engem räumlichem Zusammenhang zu anderen gewerblichen Entwicklungen, sodass hier ein geballtes Gewerbegebiet entwickelt werden kann und zusammenhängende Freiflächen geschont werden.

1.13.2. Vermeidung und Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan wird nach § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 2a BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB werden die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Umweltbericht dargelegt.

1.13.3. Erhaltungsziele nach § 1a Abs. 4 BauGB

Es werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete i. S. d. BNatschG beeinträchtigt.

1.13.4. Erfordernisse des Klimaschutzes nach § 1a Abs. 5 BauGB

Zur Entgegenwirkung des Klimawandels und zur Anpassung an den Klimawandel werden im Bebauungsplan grünordnerische Maßnahmen getroffen.

1.14. Zu berücksichtigende Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind die im Folgenden ausgeführten öffentlichen und private Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

1.14.1. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan strebt die Entwicklung von Verkaufsflächen an. Von Verkehrslärm wird vor allem die gewerbliche Nutzung beeinträchtigt. Die angrenzende Wohnbebauung (landwirtschaftlich genutzte Höfe) bleibt davon weitgehend unberührt.

1.14.2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB

Derartige Bedürfnisse werden von der Ausweisung des Sondergebietes nicht berührt.

1.14.3. Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB

Aufgrund der Ausweisung von Sondergebietsflächen werden soziale oder kulturelle Bedürfnisse nicht beeinträchtigt.

1.14.4. Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB

Das Plangebiet befindet sich östlich im direkten Anschluss an ein Gewerbe- und Industriegebiet im Außenbereich. Der bestehende Ortsteil Mitterhof wächst damit weiter in Richtung Osten. Art und Maß der Bebauung orientieren sich entsprechend am vorhandenen Bestand.

1.14.5. Denkmalschutz nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Boden-, Bau- oder landschaftsprägenden Denkmäler bekannt.

1.14.6. Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge nach § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB

Derartige Belange werden von der Planung nicht tangiert.

1.14.7. Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Fläche

Neben dem Belang „Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden“ (§ 1a BauGB) steht mit dem Belang „Fläche“ das Ziel der Verringerung der Flächeninanspruchnahme im Vordergrund. Dabei ist das Ziel der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme von 30ha/Tag für Deutschland maßgeblich. Landwirtschaftliche Flächen sollen dabei nur im notwendigen Umfang in der Nutzung verändert werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche mit teilweiser Bebauung ausgewiesen ist (insgesamt ca. 1,5 ha). Davon sind schon ca. 3.200 m² bebaut und erschlossen und noch ca. 1,1 ha landwirtschaftlich genutzt.

Mit Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet ist ein Versiegelungsgrad von 80 % geplant. Die restlichen 20 % sind verbindlich als Grünflächen auszubilden.

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

Boden, Geologie und Altlasten

Laut Übersichtsbodenkarte des GeoportalBayern herrscht im gesamten Plangebiet der Bodentyp „überwiegend Pseudogley-Braunerde und verbreitet pseudvergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)“ bzw. „fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)“ vor.³

Die natürliche Ertragsfähigkeit ist laut UmweltAtlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt sehr hoch.⁴

Im Plangebiet gibt es keine Hinweise auf vorhandene Kampfmittel. Auch im Bereich der Altlasten sind keine Verdachtsflächen verzeichnet.

Aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung sind die Flächen bereits anthropogen überprägt. Ein Teil der Fläche des überplanten Gebietes ist bereits bebaut oder versiegelt. Der Anteil der versiegelten Flächen wird mit der Neubebauung zunehmen. Der Erdaushub für die Neubebauung kann – bei entsprechender Eignung - teilweise für die Geländemodellierung verwendet werden.

Dem öffentlich zugänglichen Altlastenkataster (ABuDIS 3.0) können keine Altlastenverdachtsflächen für die Stadt Eggenfelden entnommen werden. Nach Befragung des zuständigen Fachbereiches des Landratsamtes wurde diese Aussage bestätigt.

Wasser

Oberflächenwasser

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Rott. Im Plangebiet selbst befindet sich kein Oberflächengewässer. Aufgrund des hohen Löss-Lehm-Anteils wird ein geringes Versickerungsvermögen des Bodens angenommen.

Grundwasser

Der nördliche Teilbereich liegt in einem wassersensiblen Bereich. Die geplante Neubebauung hat durchaus negative Auswirkungen auf die Grundwasseranreicherung, da durch eine großflächige Versiegelung Regenwasserversickerung verhindert wird. Gefährdungen des Grundwassers insbesondere während der Bauzeit können durch entsprechende Maßnahmen vermieden werden.

Klima und Luft

Die Kaltluft innerhalb des Plangebietes fließt, der Topographie entsprechend, Richtung Norden, zur Rott hin, ab. Durch die geplante Neubebauung entsteht ein Verlust an klimawirksamen Freiflächen, da die Flächen weitgehend versiegelt werden. Durch Verlust der Kaltluftentstehung und Speicherung der Wärme in Gebäuden und Verkehrsflächen wird eine anthropogene Erwärmung des Planungsgebietes bedingt. Der Kaltluftabfluss wird somit behindert. Durch den angrenzenden Flusslauf wird das Gebiet mit Frischluft versorgt.

Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine Boden-, Bau-, oder landschaftsprägende Denkmäler sowie Ensembles bekannt.

3

https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bqLayer=atkis&E=779288.31&N=5367532.55&zoom=10&catalogNodes=110310&layers=bb0343f9-43b6-450e-a1b5-019600eeb565&layers_opacity=0.75, aufgerufen am 27.06.2022

4 https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/ifu_boden_ftz/index.html?lang=de, aufgerufen am 27.06.2022

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

Landschaft

Das Gebiet befindet sich im Außenbereich, jedoch im Zusammenhang mit bereits bestehender Bebauung. Insgesamt wird das Landschaftsbild in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit als gering bedeutend eingestuft. Es hat keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung. Durch Bebauung in Zusammenhang mit bereits versiegelter oder bebauter Fläche entsteht keine große Veränderung im Landschaftsbild.

Menschen, Gesundheit und Bevölkerung

Das Plangebiet dient als Sondergebiet. Eine Schallkontingentierung mit Zusatzkontingenten wurde in den Festsetzungen eingearbeitet. Im Rahmen eines Schallgutachtens wird geprüft, ob zusätzliche Einschränkungen notwendig sind, um die angrenzende Wohnnutzung zu schützen. Eine unzumutbare Belastung durch Lärmemissionen kann auf diese Weise verhindert werden. Bezüglich Geruchsbelastung gibt es derzeit keine Bedenken. Durch die Ausweisung zusätzlicher Sondergebietsflächen werden keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Wohnbevölkerung der Umgebung erwartet.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Es befinden sich keine geschützten Teile von Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich inklusive Bebauung genutzt.

Aufgrund der Nähe zu direkt anschließendem Gewerbe-/Industriegebiet und Straßenverkehr, sowie einer anthropogenen Vorbelastung durch Bebauung sowie intensiver Landwirtschaft, werden im Geltungsbereich keine Auswirkungen auf artenschutzrechtlich zu betrachtenden Tier- und Pflanzenarten erwartet. Ein Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG kann demnach ausgeschlossen werden.

Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Gebiets sind wirkvolle Maßnahmen, die getroffen werden, um das Schutzgut zu stärken und hier nicht vorhandene Biotopstrukturen zu schaffen.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete i. S. d. BNatSchG

Es werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete i. S. d. BNatSchG beeinträchtigt.

Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Das Gebiet ist an die öffentliche Entsorgung von Abfällen und die Kanalisation anzuschließen.

Nutzung erneuerbarer Energie, effizienter Umgang mit Energie

Die Nutzung regenerativer Energien und effizienter Heizsysteme wird empfohlen.

Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstiger Pläne

Zum derzeitigen Zeitpunkt ist für das Plangebiet ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung vorhanden. In diesem wird der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche mit Einzelbäumen ausgewiesen.

Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Das Gebiet liegt nicht in einem förmlich festgelegten Gebiet zur Luftreinhaltung.

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Durch die Versiegelung gehen sämtliche Bodenfunktionen im Gebiet verloren. Es kommt zur Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und Schmälerung der Grundwasserneubildungsrate. Gleichzeitig bedingt die Versiegelung durch Verlust der Kaltluftentstehung und Speicherung der Wärme in Gebäuden und Verkehrsflächen eine anthropogene Erwärmung des Planungsgebiets. Der Kaltluftabfluss wird behindert. Auch vor dem Hintergrund des Klimawandels ist diese Wechselwirkung als kritisch zu sehen. Bei Umsetzung der beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung durch diese Wechselbeziehung gesehen.

1.14.8. Sonstige Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB

Das Vorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf die sonstigen Belange (Wirtschaft, Arbeitsplätze, Post- und Telekommunikationswesen, Sicherung von Rohstoffen, Forstwirtschaft).

Landwirtschaft

Durch die angestrebte Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs werden Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen. Aufgrund des Bodentyps im Planungsgebiet (überwiegend Pseudogley-Braunerde bzw. Braunerde-Gley) lässt sich vermuten, dass die Ertragsfähigkeit sehr hoch ist.

Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Ausweisung des Plangebiets als Sondergebiet trägt zur Steigerung der Arbeitsplatzzahlen sowie der Einnahmen durch die Gewerbesteuer der Stadt Eggenfelden bei.

Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

Das Gebiet ist an die öffentliche Ver- und Entsorgung anzuschließen (Abwasser, Frischwasser, Strom, Fernmeldenetz). Die Versorgungssicherheit muss gewährleistet sein.

1.14.9. Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung

Aufgrund der außerörtlichen Lage des Planungsgebiets ist das Gebiet im Bereich des ÖPNV nicht erschlossen. Jedoch könnte aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens, der Ausbau des öffentlichen Personen-Nah-Verkehrs in Betracht gezogen werden.

1.14.10. Verteidigung und Zivilschutz

Belange der Verteidigung oder des Zivilschutzes liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor. Das Vorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes.

1.14.11. Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Hochwassergefahrenzonen. Daher ist eine hochwasserangepasste Planung nicht notwendig. Im Rahmen der zunehmenden Starkregenereignisse wird daher auf die Niederschlagsentwässerung ein besonderes Augenmerk gelegt.

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

1.14.12. Flüchtlinge und ihre Unterbringung

Die Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden im Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht explizit vorgesehen. Die Ausweisung hat damit keine negativen Auswirkungen auf die Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden.

1.15. Bodenordnung

Die Flurstücke befinden sich teilweise in Privatbesitz. Derzeit ist die Fläche im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

1.16. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Mit der Ausweisung des Plangebiets als Sondergebiet wird rechtssicheres Bauland geschaffen, das für die Verwirklichung von gewerblich genutzten Flächen zur Verfügung steht.

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

2. Umweltbericht

2.1. Einleitung

Die Stadt Eggenfelden plant die Entwicklung von Sonstigen Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung Einzelhandel im Stadtgebiet.

Das Plangebiet ist ca. 1,5 ha groß und befindet sich an der südwestlichen Stadtgrenze. Dieser Standort ist hinsichtlich seiner Lage im Zusammenhang mit bereits bestehendem Gewerbe, der klimatischen Bedingungen und aufgrund seiner Geltungsbereichsgröße optimal für eine gewerbliche Nutzung geeignet.

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung durchzuführen sowie die Ergebnisse in einem Umweltbericht zusammenzufassen. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung des jeweiligen Bauleitplanes.

2.2. Wesentliche Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes „Mitterhof III“ ist die Ausweisung von Sonstigen Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung Einzelhandel.

Die GRZ im Sondergebiet wird auf 0,8 festgesetzt. Somit dürfen bis zu 80 % der Grundstücksfläche überbaut werden. In Kombination mit einer zulässigen BMZ von 10,0 ergibt sich eine zulässige, maximale Höhenentwicklung von 20 m. Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird eine Gebäudelänge über 50 m ermöglicht.

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

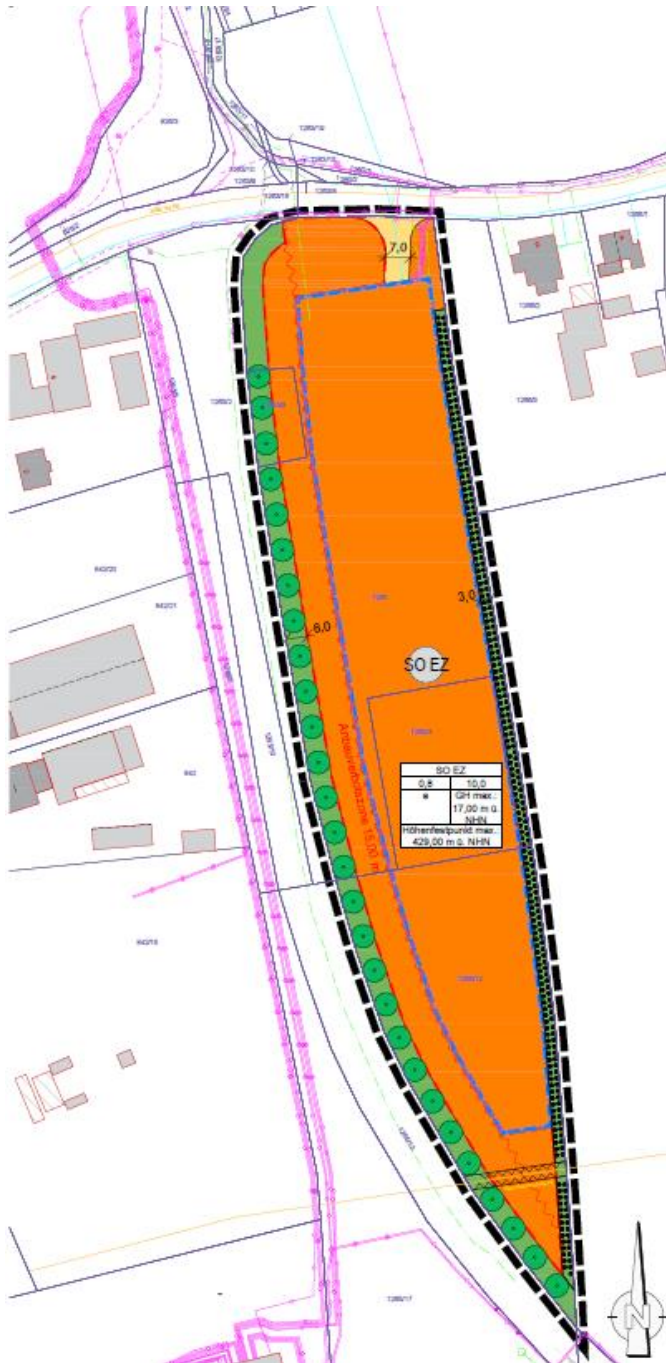


Abbildung 5: Darstellung des Bebauungsplans "Mitterhof III"

Nachfolgend sind die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplanes aufgelistet.

Tabelle 2: Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte des Bebauungsplanes

Größe des Geltungsbereiches	ca. 1,5 ha
Grundflächenzahl GRZ	0,8 (keine Überschreitung zulässig)
Baumassenzahl BMZ	10,0
Gebäudehöhe	Bezugshöhe: Urgelände Höhenentwicklung max.: 20,00 m

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

	First-/Gebäudehöhe max.: 17,00 m traufseitig gemessen Überschreitung durch Aufgänge und technische Aufbauten von 3,00 m ab Dach möglich
Bauweise	Abweichend, zulässige Gebäudelänge über 50 m aber unter Einhaltung der Abstandsflächen
Stellplätze für LKW und Parkhaus	Stellplätze: innerhalb der Begrenzungen für Flächen für Nebenanlagen möglich

2.3. Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung

Bei der Umsetzung der SUP-Richtlinie (EU-Richtlinie über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme 2001/42/EG) in deutsches Recht, ist seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches für Bauleitpläne im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB eine für die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zwingende Durchführung einer Umweltprüfung eingeführt worden.

Bei dem Bebauungsplan „Mitterhof III“ handelt es sich um einen Bebauungsplan, für den eine generelle Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht.

2.4. Inhalte und Merkmale einer Umweltprüfung

In der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die Umweltprüfung bereitet somit die Abwägung vor. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die erforderlichen Inhalte des Umweltberichts sind der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB zu entnehmen. Der Umweltbericht wird nach § 2a BauGB Teil der Begründung des Bebauungsplanes.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens können neben der Umweltprüfung auch weitere naturschutzfachliche Prüfungen (z. B. speziell artenschutzrechtliche Prüfung (saP), FFH-Verträglichkeitsprüfung, Eingriffsregelung) integriert werden.

Im Rahmen des Umweltberichts ist ein Konzept zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplanes zu erstellen (§ 4c BauGB).

2.4.1. Übersicht der Belange des Umweltschutzes

Die zu prüfenden Umweltbelange sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB festgelegt.

Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:

- a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c. umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d. umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e. die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f. die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g. die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

- h. die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i. die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j. unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Umweltbelange nach § 1a BauGB (*ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz*):

Abs. 2) Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Abs. 3) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Abs. 4) Berücksichtigung der Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von Eingriffen in Natura 2000- bzw. europäische Vogelschutzgebiete

Abs. 5) Erfordernisse des Klimaschutzes in Bezug auf den Klimawandel

2.4.2. Aufgabe des Umweltberichts

Der Umweltbericht dient der Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Plans (§ 2 Abs. 4 BauGB) sowie der Prognose der Entwicklung im Gebiet ohne Durchführung des Planes (Null-Fall).

Der Umweltbericht besteht im Kern aus folgenden Bestandteilen:

- Bestandsaufnahme
- Wirkungsprognose und Prognose ohne Durchführung des Planes
- Prüfung von Alternativen
- Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt
- Beschreibung der Maßnahmen zum Monitoring sowie das Monitoring selbst

2.4.3. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Grünordnungsplan

Im Rahmen der Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 15 BNatSchG) sind die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich in Art, Umfang und räumlicher Anordnung festzulegen. Durch die Integrationswirkung der Umweltprüfung eines Bauleitplans auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird grundsätzlich auch die Integration der Grünordnungsplanung in den Umweltbericht ermöglicht.

Ermittlung der Kompensation

Kernstück der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ist die qualitative und quantitative Ermittlung der Eingriffe und des dafür erforderlichen Ausgleichsbedarfs. Die Gegenüberstellung der ermittelten naturschutzrechtlich erheblichen Eingriffe und der dafür erforderlichen Kompensation erfolgt in einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

Bewertungsmaßstäbe und -methoden

Für jedes relevante Umweltschutzgut werden spezifische Kriterien und Indikatoren angewendet. Wesentliche Bewertungsmaßstäbe enthalten Fachgesetze und Fachplanungen. Nach § 1a BauGB und § 15 BNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Die nachfolgende Bilanzierung entspricht dem Ermittlungsverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU, Dezember 2021).

Maßnahmen

Der Umweltbericht beinhaltet die fachliche Herleitung der grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich bzw. Ersatz, sowie deren textliche Beschreibung in Kapitel 4.10. Im Bebauungsplan werden diese mit der Grünordnungsplanung kartographisch dargestellt.

Je nach Planungs-, Umsetzungs- und Abstimmungsstand mit den zuständigen Fachbehörden werden die Maßnahmen präzisiert.

2.4.4. Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum für die Umweltprüfung des Bebauungsplans „Mitterhof III“ wurde so abgegrenzt, dass sowohl die unmittelbar im Planungsgebiet als auch die außerhalb zu erwartenden Umweltauswirkungen erfasst werden können. Maßgebend für die Abgrenzung des Untersuchungsraumes sind die zu erwartenden Auswirkungen auf das Klima und die Luft, den Menschen und das Landschaftsbild.

Neben der kleinräumigen Analyse im Planungsgebiet, die eine Grundlage der Untersuchung der direkten Veränderung liefert, findet eine grobe Untersuchung im größeren räumlichen Zusammenhang statt, um auch unmittelbare und mittelbare Auswirkungen, die über das Planungsgebiet hinausgehen, zu erfassen.

Die beiden genannten Untersuchungsräume werden in Abhängigkeit von den Wirkungen der Planung für die einzelnen Umweltbelange gegebenenfalls in unterschiedlicher Weise betrachtet. Für die Umweltbelange Pflanzen und Boden liegt der Schwerpunkt der Betrachtung im Eingriffsraum. Für die Umweltbelange Tiere und Biologische Vielfalt wird der Eingriffsraum einschließlich der direkt angrenzenden Kontaktlebensräume betrachtet.

Die Umweltbelange Mensch, Grundwasser, Oberflächengewässer, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter werden im Wirkungsraum des weiteren Untersuchungsraumes betrachtet.

2.5. Darstellung in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Nachfolgend erfolgt eine Aufstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen, Fach- und Raumordnungsplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes einschließlich der Schutzgebietsabgrenzungen, die für den Bebauungsplan „Mitterhof III“ von Bedeutung sind.

2.5.1. Relevante Fachgesetze

Folgende Fachgesetze bilden durch ihre Inhalte den Rahmen für die Bewertung der Umweltauswirkungen:

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (BArtschV)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bayerisches Wassergesetz (BayWG)
- Bundes Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)
- Abfallbeseitigungsgesetz (AbfG)

2.5.2. Relevante Fachplanungen und Planungsinstrumente

Weitere Fachplanungen und Planungswerkzeuge werden bei der Erarbeitung der Umweltauswirkungen herangezogen, sofern sich eine Betroffenheit des Planungsgebiets durch diese ergibt.

Bei der Erarbeitung der Umweltauswirkungen wurden herangezogen:

- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Kelheim
- Artenschutzkartierung (ASK) nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde
- Fis-Natur online (FIN-Web)
- Waldfunktionsplan (WFP)
- Denkmalatlas online
- BayernAtlas


Im Folgenden wird das Ergebnis der Prüfung der übergeordneten Planwerke Regionalplan und Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sowie sonstiger Planungswerkzeuge auf Ziele des Umweltschutzes für das Planungsgebiet aufgezeigt:

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

Tabelle 3: Zusammenfassung der übergeordneten Planungsinstrumente

<p>Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 2020</p>	<p>Im Landesentwicklungsprogramm Bayern wird die Stadt Eggenfelden als Mittelzentrum geführt⁵. Diese Einstufung dient als Grundlage für die Weiterentwicklung und Stärkung der Stadt als Wirtschaftsstandort.</p>  <p>Abbildung 6: Auszug aus dem gültigen Landesentwicklungsprogramm Bayern (01.01.2020) - Strukturkarte, Stand 01.03.2018</p>
<p>Regionalplan der Planungsregion Regensburg</p>	<p>Im Regionalplan der Planungsregion 13 Landshut wird die Stadt Eggenfelden als Mittelzentrum dem ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, zugeordnet. Nach Kapitel B II „Siedlungswesen“, ist besonders hervorzuheben, dass im Mittelzentrum Eggenfelden, für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben, ausreichend Flächen zur Verfügung gestellt werden sollen. Wirtschaftlich gesehen, kann eine verstärkte Nutzung der von diesem Raum ausgehenden Impulse positiv zur Strukturverbesserung der übrigen Regionsteile beitragen.</p>

⁵ Landesentwicklungsprogramm Bayern, 2020: https://www.landesentwicklung-bayern.de/fileadmin/user_upload/landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/Landesentwicklungsprogramm_Bayern_-_Nichtamtliche_Lesefassung_-_Stand_2020/LEP_Stand_2018_Anhang_2_-_Strukturkarte.pdf, abgerufen am 21.02.2022

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

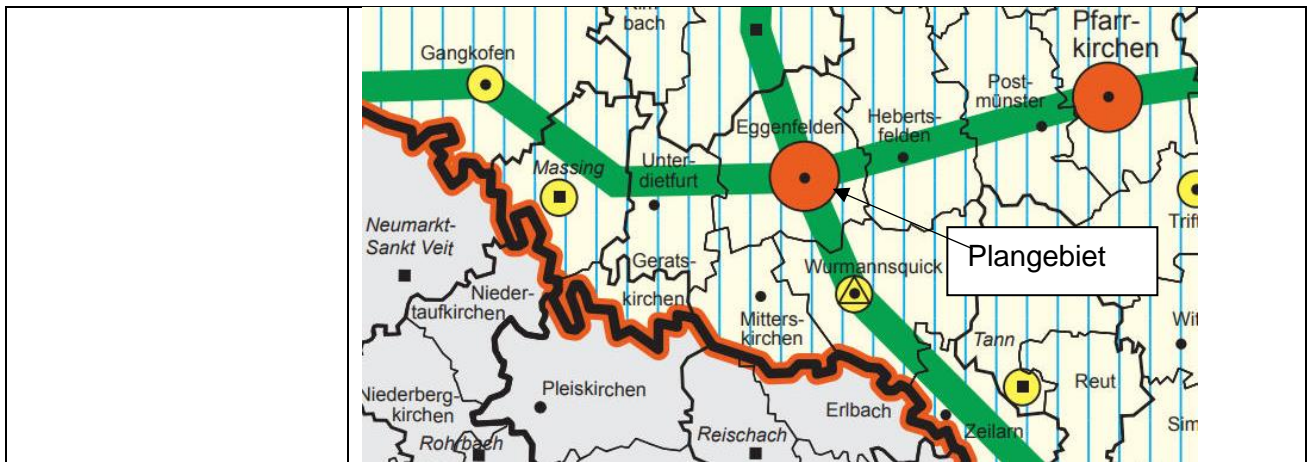


Abbildung 7: Auszug aus dem gültigen Regionalplan der Planungsregion 13 Landshut (2021) – Karte 1 Raumstruktur, Stand 28.09.2007

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eggenfelden ist der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan mit der 81. Änderung angepasst.

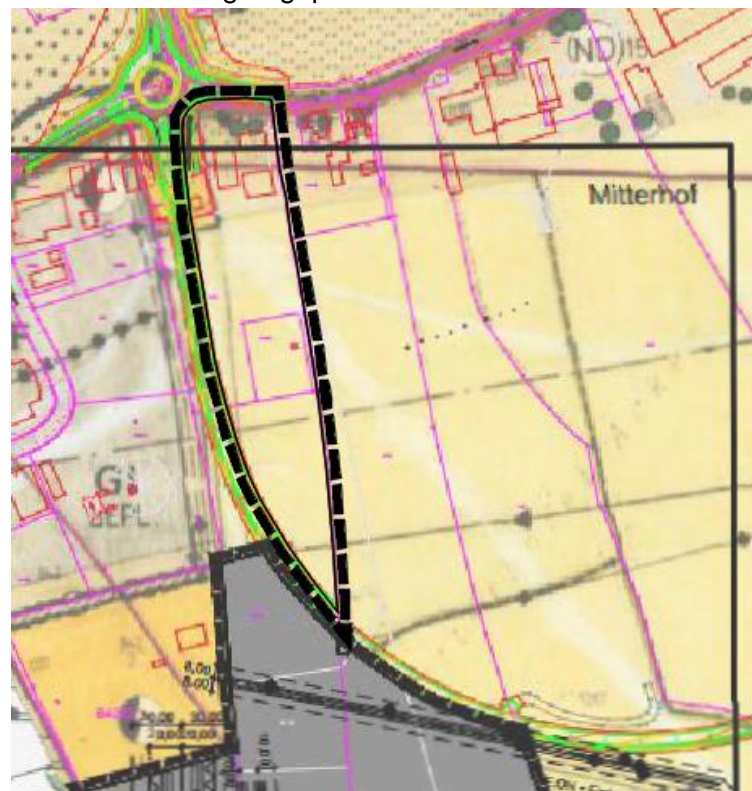


Abbildung 8: Darstellung im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

2.6. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Der Umweltbericht orientiert sich an dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ (Oberste Baubehörde 2007). Die Inhalte des Umweltberichts folgen den Anforderungen der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB.

Ziel ist die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 2 Abs. 1 UVPG.

In den folgenden Unterkapiteln werden die Bestandsbeschreibung, die Umweltauswirkungen bei Durchführen der Planung und Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen) beschrieben.

Die Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung resultieren dabei aus den geplanten Flächennutzungen, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes getroffen werden. Diese werden abschließend dem Null-Fall (Nichtdurchführung der Planung) gegenübergestellt. Somit können die Auswirkungen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben, beurteilt werden.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ, wobei drei Stufen der Erheblichkeit unterschieden werden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.6.1. Umweltauswirkungen auf Schutzgüter

2.6.1.1. Fläche

Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):

Durch die Novellierung des BauGB 2017 wurde das Schutzgut Fläche als neuer, im Umweltbericht zu betrachtender Umweltbelang ergänzt (s. §1 Abs. 6 Nr. 7 litt. a). Die Inanspruchnahme von Umweltbelangen wie Boden und Pflanzen/Biotope wird quantitativ und qualitativ betrachtet. Bei dem Schutzgut Fläche wird beurteilt:

- 1) Das Ziel der Bundesregierung von einem Flächenverbrauch von 30 ha/Tag i. Z. der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie.
- 2) Die Erhaltung unzerschnittener Freiräume.

Das Gebiet befindet sich am südwestlichen Stadtrand von Eggenfelden. Der Geltungsbereich selbst liegt direkt an der PAN56 und ist zum Teil durch bereits bestehende Bebauung überprägt. Es kann also nicht von einem unzerschnittenen Freiraum gesprochen werden. Auch die Umgebung des Planungsgebiets kann aufgrund vorhandener, teils vielbefahrener Verkehrswege nicht als unzerschnittener (verkehrsarmer) Freiraum bezeichnet werden.

Die Stadt Eggenfelden liegt im Allgemeinen ländlichen Raum und hat eine Gesamtfläche von 44,39 km². Die Einwohnerzahl beträgt Stand 2022 14.280 Personen⁶. Für das Plangebiet ist derzeit bereits ein Flächennutzungsplan vorhanden. In diesem ist der Geltungsbereich jedoch noch als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Um diese als Bauland nutzen zu können, erfolgt eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren.

Die Bundesregierung hat sich mit der initiierten Nachhaltigkeitsstrategie zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch in Deutschland im Außenbereich bis 2030 auf 30 ha/ Tag zu senken (Bundesregierung 2018).

⁶ <https://www.freistaat.bayern/dokumente/behoerde/77220165443>, aufgerufen 08.05.2023

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

Derzeit leben 84,3 Mio. Menschen in Deutschland⁷. Demnach würde sich der Pro-Kopf-Verbrauch im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie auf ca. 35,6 cm²/Tag belaufen. Es ergibt sich daher für die Stadt Eggenfelden eine mögliche Flächeninanspruchnahme von 50,84 m²/Tag bzw. 1,86 ha/Jahr und 37,1 ha in 20 Jahren. Der Pro-Kopf-Verbrauch wurde vom Bundeskabinett 2017 festgelegt. Zur Berücksichtigung der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie darf die Stadt somit bis 2037 insgesamt ca. 37,1 ha an Fläche verbrauchen.

Nicht zu verwechseln mit dem Flächenverbrauch ist die Versiegelung. Diese macht Böden undurchlässig für Niederschläge und zerstört die natürlichen Bodenfunktionen. Siedlungsflächen und Verkehrsflächen umfassen jedoch auch unbebaute und nicht versiegelte Böden [...] wie Stadtparks und Sportplätze (BMU 2020).

Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:

baubedingt

- keine Auswirkungen

anlagebedingt

- Flächeninanspruchnahme von 1,5 ha, wobei ca. 3.969 m² bereits überbaut sind
- Überbauung von 80 % der Grundstücksfläche durch Festlegung der GRZ

betriebsbedingt

- keine Auswirkungen

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen):

Als Verringerungs- und Vermeidungsmaßnahmen wird die Reduzierung der möglichen Flächenversiegelung angesetzt. Mit Ausweisung als Sondergebiet ist ein Versiegelungsgrad von 80 %, also ca. 12.000 m², im Sondergebiet geplant.

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Lebensräumen, der Erholungsnutzung oder des Klimas kann durch die Begrenzung der Baufelder und die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen weitgehend vermieden bzw. ausgeglichen werden.

Es werden somit durch die Planung auf diesen Belang **mittlere** Auswirkungen ausgelöst.

2.6.1.2. Boden, Geologie und Altlasten

Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):

Laut Übersichtsbodenkarte des GeoportalBayern herrscht im gesamten Plangebiet der Bodentyp „überwiegend Pseudogley-Braunerde und verbreitet pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)“ bzw. „fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)“ vor.⁸

Die natürliche Ertragsfähigkeit ist laut UmweltAtlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt sehr hoch.⁹

⁷ Statistisches Bundesamt 2022: Bevölkerungsstand; https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/_inhalt.html#233972 (aufgerufen am 08.05.2023).

⁸

https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bqLayer=atkis&E=779288.31&N=5367532.55&zoom=10&catalogNodes=110310&layers=bb0343f9-43b6-450e-a1b5-019600eeb565&layers_opacity=0.75, aufgerufen am 27.06.2022

⁹ https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de, aufgerufen am 27.06.2022

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

Im Plangebiet gibt es keine Hinweise auf vorhandene Kampfmittel. Auch im Bereich der Altlasten sind keine Verdachtsflächen verzeichnet. Aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung sind die Flächen bereits anthropogen überprägt.

Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:

baubedingt

- Verdichtung durch Befahren mit schweren Geräten und Fahrzeugen

anlagebedingt

- Versiegelung großer, ertragreicher Flächen

betriebsbedingt

- keine Auswirkungen zu erwarten

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen):

Um eine unnötige Verdichtung von zusätzlichen Flächen zu verhindern ist die Ausweisung von Baustraßen sowie eine fachgerechte Oberbodenlager sinnvoll. Zum Schutz des Bodens ist der Umgang mit bodengefährdenden Stoffen und Materialien im Plangebiet unzulässig. Aufgrund einer hohen Versiegelung ertragreichen Bodens werden **mittlere** Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ausgelöst.

2.6.1.3. Wasser

Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):

Oberflächengewässer

Nördlich des Plangebiets fließt die „Rott“ als Fließgewässer 1. Ordnung. Weitere Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereichs oder in unmittelbarer Umgebung sind nicht bekannt. Der Geltungsbereich liegt noch außerhalb der Hochwassergefahrenzonen.

Grundwasser

Der Grundwasserkörper 1_G130 beinhaltet tertiäres Grundwasser ist damit bereits dem Tiefengrundwasser-Mischwasser-Komplex zugeordnet. Der tertiäre Druckwasserspiegel liegt etwa bei 400 m ü. NN. Die Geländehöhen im Plangebiet reichen von 405 mNN im Norden bis 410 mNN im Süden. Das tertiäre Grundwasservorkommen wird demnach in fünf bis zehn Meter unter Gelände erschlossen. Von Norden ragt ein, von der Rott ausgehender, wassersensibler Bereich in den Geltungsbereich. Dies ist im Rahmen von Erdbewegungen und Tiefbauarbeiten zu berücksichtigen.

Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:

Baubedingt

- keine Auswirkungen zu erwarten

Anlagebedingt

- Eine hohe Neuversiegelung löst eine geminderte Versickerungsleistung sowie einen hohen Niederschlagsabfluss hervor

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

betriebsbedingt

- keine betriebsbedingte Beeinträchtigung

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen):

Mithilfe der getroffenen Festsetzungen wird ein Eingriff in den Grundwasserhaushalt vermieden. Im Rahmen der Niederschlagswasserentsorgung muss innerhalb des Geltungsbereichs eine unterirdische Vorreinigung errichtet werden. Derzeit sind **mittlere** Auswirkungen zu erwarten.

2.6.1.4. Klima und Luft

Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):

Klima allgemein

„Der Landkreis liegt im Klimabezirk "Niederbayerisches Hügelland", der durch ein mild kontinentales Klima mit im Vergleich zu den Winterniederschlägen ergiebigeren Sommerregen und besonders hohen Temperaturdifferenzen zwischen kältestem und wärmstem Monat gekennzeichnet ist.

Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7-8 °C. Die jährlichen Niederschläge liegen im Rott- und Inntal sowie im Tertiärhügelland nördlich der Rott bei 750 mm. Im Hügelland südlich der Rott fallen rund 100 mm mehr Niederschläge im Jahr und können bis auf 1000 mm in den höchst gelegenen Bereichen ansteigen. Bei den Niederschlägen macht sich der Einfluss der Alpen bemerkbar, der aufgrund der Staubbildungen am Alpenrand bei Strömungen aus nördlichen Richtungen zu relativ großen Niederschlagshöhen und zu lang anhaltenden Dauerregen führt.

Flusstäler und grünlandgenutzte Talmulden sind durch eine erhöhte Spät- und Frühfrostgefahr gekennzeichnet. Im Vergleich zum übrigen Hügelland liegen hier die Temperaturen in klaren April- und Mainächten um 4 - 7° C tiefer. Auch die Nebelhäufigkeit erreicht mit mehr als 50 Tagen im Jahr höhere Werte als im Umland.“¹⁰

Kleinklima

Derzeit fungiert die Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet. Der Kaltluftabfluss findet mit dem Geländeabfall in Richtung Norden statt. Hier trifft die Kaltluft auf eine Frischluftschneise, die durch die Rott entsteht. Es stehen umliegend ausreichend Flächen zur Verfügung, die ebenfalls zur Kaltluft- bzw. Frischluftproduktion beitragen und diese Funktion auch in Zukunft übernehmen können. Im Zuge der Bewirtschaftung kommt es zeitweise zu Belastungen des lokalen Klimas durch Staub- und Geruchsemissionen.

Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:

Baubedingt

- Keine baubedingte Beeinträchtigung

anlagebedingt

- Versiegelung eines möglichen Kaltluftentstehungsgebietes

betriebsbedingt

- Erhöhter Schadstoffausstoß aufgrund von erhöhtem Verkehrsaufkommen

¹⁰ Artenbiotopschutzprogramm Rottal-Inn, Stand 09/2008

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen):

Die Möglichkeit zur Installation einer Photovoltaik-Anlage wirkt sich günstig auf das Schutzgut Klima/Luft aus. Die Ausbildung einer möglichen Windschneise in Nord-Süd-Richtung, direkt am östlichen Rand des Geltungsbereichs, bei einer zukünftigen Erweiterung der Sondergebietsflächen würde zu einer Belüftung des Plangebiets beitragen und ermöglicht einen Luftabfluss zur Frischluftschneise „Rott“. Derzeit sind **mittlere** Auswirkungen zu erwarten.

2.6.1.5. Kultur- und Sachgüter

Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):

Zum derzeitigen Planstand sind im Geltungsbereich keine Boden-, Bau-, landschaftsprägenden Denkmäler oder Ensembles bekannt.

Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:

Baubedingt

- Keine Auswirkungen bekannt.

Anlagebedingt

- Keine Auswirkungen bekannt.

Betriebsbedingt

- Keine Auswirkungen bekannt.

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen):

Es sind keine Maßnahmen notwendig. Sollten dennoch schutzwürdige Denkmäler entdeckt werden, ist das Vorgehen im Rahmen der Hinweise gesichert. Derzeit sind **geringe** Auswirkungen zu erwarten.

2.6.1.6. Landschaft

Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):

Landschaftlich gesehen, kann das Plangebiet als ausgeräumt bezeichnet werden. Es sind lediglich wenig strukturgebende Elemente vorhanden. Im erweiterten Umgriff des Plangebiets sind mehr wertgebende Strukturen zu verzeichnen. So verläuft nördlich des Geltungsbereichs die „Rott“ als Fließgewässer 1. Ordnung mit entsprechenden Gehölzstrukturen. Weitere Gehölze sind nur in Zusammenhang mit bereits bestehender Bebauung vorhanden.

Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:

Baubedingt

- Keine baubedingte Beeinträchtigung

anlagebedingt

- großflächige Hallengebäude

betriebsbedingt

- erhöhtes Verkehrsaufkommen, besonders von LKW-Verkehr

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen):

Aufgrund der bereits bestehenden strukturellen Armut innerhalb des Geltungsbereichs wird von keiner Verschlechterung ausgegangen. Mit Umsetzung der notwendigen grünordnerischen Maßnahmen wird tendenziell eine landschaftliche Aufwertung des Gebiets erwartet. Derzeit sind **geringe** Auswirkungen zu erwarten.

2.6.1.7. Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):

Zum derzeitigen Zeitpunkt ist das Plangebiet aufgrund seiner strukturellen Armut nicht als Erholungsgebiet geeignet. In unmittelbarer Nähe entlang der Rott sind Erholungsmöglichkeiten vorhanden.

Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:

Baubedingt

- Baulärm

anlagebedingt

- Keine anlagebedingte Beeinträchtigung

Betriebsbedingt

- Mögliche Störung der Anwohner durch Verkehr

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen):

Im Rahmen der Ausweisung als Sondergebiet wird keine nennenswerte strukturelle Verschlechterung erzielt. Um eine menschenunverträgliche Lärmbelastung auszuschließen, wurde eine Lärmkontingentierung durchgeführt und die Flächen entsprechend mit Kontingentierung und mit sektoralen Zusatzkontingenten versehen, die in den Festsetzungen festgehalten wurden. Ein entsprechendes Gutachten wird zum Entwurf beigelegt. Derzeit wird davon ausgegangen, dass keine Geruchs-Beeinträchtigungen vorliegen und keine Maßnahmen getroffen werden müssen. Derzeit sind **geringe** Auswirkungen zu erwarten.

2.6.1.8. Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):

Aufgrund seiner intensiv landwirtschaftlichen Nutzung ist das Artenvorkommen nach derzeitigem Kenntnisstand (keine ASK-Daten von geschützten Individuen bekannt) von Tieren und Pflanzen innerhalb des Planungsgebiets auf nicht gefährdete Arten beschränkt. Aufgrund der bestehenden Gebäude und Gehölze wurde nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde das Vorkommen der Artengruppe der Fledermäuse durch einen Experten geprüft. Demnach kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden. Sofern auch die Vogelbrutzeit berücksichtigt wird, können Verbotstatbestände vermieden werden.

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:

Baubedingt

- Keine Auswirkungen bekannt.

anlagebedingt

- Verlust der Lebensraumfunktionen des Bodens durch Versiegelung

betriebsbedingt

- Keine betriebsbedingte Beeinträchtigung.

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen):

Somit wird weder eine Verbesserung noch Verschlechterung im Sinne des Artenschutzes erwartet. Es ist lediglich darauf zu achten, dass der Gebäudeabbruch sowie Oberbodenabtrag außerhalb der Brutzeiten von Vögeln erfolgt. Derzeit sind **geringe** Auswirkungen zu erwarten.

2.6.1.9. Wechselwirkungen und Summenwirkungen bei Durchführung der Planung

Wechselwirkung Fläche-Boden-Wasser-Klima

Durch die Versiegelung gehen sämtliche Bodenfunktionen im Gebiet verloren. Es kommt zur Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und Schmälerung der Grundwasserneubildungsrate. Gleichzeitig bedingt die Versiegelung durch den Verlust des Kaltluftentstehungsgebiets und Speicherung der Wärme in Gebäuden und Verkehrsflächen eine anthropogene Erwärmung des Planungsgebiets. Der Kaltluftabfluss wird behindert. Auch vor dem Hintergrund des Klimawandels ist diese Wechselwirkung als kritisch zu sehen. Bei Umsetzung der Maßnahmen wird jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung durch diese Wechselbeziehung gesehen.

Wechselwirkung Landschaft-Tiere/Pflanzen-Mensch

Auch die Schutzgüter Mensch, Landschaft, Tiere und Pflanzen stehen in einem engen Wirkungsgefüge zueinander. So wirkt sich eine naturnahe und vielgestaltige Landschaft nicht nur positiv auf die Erholungseignung für den Menschen aus, sondern stellt auch einen strukturreichen Lebensraum dar, der einer Vielzahl an Tier- und Pflanzenarten geeigneten Lebensraum bieten kann. Im Umkehrschluss sinkt die landschaftliche Attraktivität mit abnehmender Strukturvielfalt i. d. R für den Menschen. In ausgeräumten, intensiv landwirtschaftlich genutzten Gebieten finden nur noch wenige Tier- und Pflanzenarten einen geeigneten Lebensraum vor.

Der Ausgangszustand des Planungsgebiets kann größtenteils als ausgeräumt und strukturarm bezeichnet werden. Im Zuge der Planung werden private, externe Ausgleichsflächen mit Gehölzstrukturen entwickelt.

Summenwirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich keine gravierenden Umweltauswirkungen. Sämtliche erhebliche Wirkungen in Natur und Landschaft, die mit einer Reduzierung der ökologischen Wertigkeit einhergehen, wurden bei Aufstellung des Bebauungsplans untersucht und durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

2.6.1.10. Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Bestandsbeschreibung

Das Gebiet ist nicht Teil eines Natura 2000-Gebietes.

Umweltauswirkungen

Von der Planung werden keine Gebiete des Natura 2000 Schutzgebietsnetzes berührt. Somit sind die Auswirkungen als **gering** einzustufen.

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen)

Es sind keine Maßnahmen notwendig.

2.6.1.11. Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Bestandsbeschreibung

Starkregenereignisse (Sturzfluten, Überschwemmungen, Hangrutsche)

Das Gebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Gefahrguttransporte

Informationen über Gefahrguttransporte auf den nächstgelegenen Straßen liegen nicht vor.

Störfallbetriebe

Derzeit sind im näheren Umfeld des Planungsgebiets keine Störfallbetriebe vorhanden. Ob sich derartige im Gebiet ansiedeln werden, ist derzeit nicht bekannt.

Sonstige

Es sind keine sonstigen Anfälligkeiten des Vorhabens für Katastrophen und Unfälle zu erwarten.

Umweltauswirkungen

Ausgehendes Risiko durch das Gebiet auf die Umgebung

Von dem geplanten Sondergebiet gehen keine Risiken für die Umgebung aus. Es verbleibt eine Prognoseunsicherheit, da die Art der Betriebe, die sich im Planungsgebiet ansiedeln werden, zum derzeitigen Planungsstand noch nicht bekannt sind.

Risikoanfälligkeit des Gebiets selbst

Die Risikoanfälligkeit des Gebiets selbst gegenüber schweren Unfällen und Katastrophen ist **gering**, da es sich außerhalb von Hochwassergefahrenflächen befindet.

Maßnahmen

Es sind keine Maßnahmen notwendig.

2.6.2. Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB (Kumulierung)

Nach Prüfung der Umweltauswirkungen auf die Umweltbelange und Schutzgüter gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und §2 Abs. 1 UVPG verbleibt die Prüfung der Planung hinsichtlich der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (vgl. Anlage 1 Abs. 2b. lit. ff) BauGB).

2.7. Verkürzte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur Artengruppe Fledermäuse

Um Bedenken bezüglich potentiell betroffener Fledermausspalten/-höhlen ausräumen zu können, wurden die bestehenden Gebäude und Gehölze von Fachkräften der Coplan AG näher betrachtet (Begehung 29.09.2022) und auf potentielle Fledermausquartiere hin untersucht.

Hierbei wird ein besonderes Augenmerk auf die im Landkreis nachgewiesenen und bedrohten Arten gelegt. Nachfolgend sind die im Landkreis vorkommenden Fledermausarten mit ihrem Schutzstatus aufgelistet.

Tabelle 4: im Landkreis vorkommende Fledermausarten mit ihrem Schutzstatus

Artengruppe	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Rote Liste Bayern	Rote Liste Deutschland
Säugetiere	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	3	2
Säugetiere	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	3	G
Säugetiere	Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	3	G
Säugetiere	Myotis myotis	Großes Mausohr		V
Säugetiere	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		V
Säugetiere	Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	2	D
Säugetiere	Nyctalus noctula	Großer Abendsegler		V
Säugetiere	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	V	D
Säugetiere	Plecotus auritus	Braunes Langohr		V
Säugetiere	Plecotus austriacus	Graues Langohr	2	2
Säugetiere	Vespertilio murinus	Zweifarbelfledermaus	2	D

Grundsätzlich ist allgemein anzumerken, dass zum Beispiel potenziell betroffene, höhlenbrütende Vogelarten Kästen als Ersatz in der Regel schnell akzeptieren, während im Falle der Fledermäuse kurzfristig kein Ersatz von Baumhöhlen durch Kästen möglich ist, da Fledermäuse Kästen an Bäumen nur sehr langsam annehmen, so dass sie sich kaum als CEF-Maßnahmen eignen (Informationsdienst Umweltrecht, Schnellbrief Nr. 205). Alternativ könnten Bäume mit einer entsprechenden Zahl von Baumhöhlen aus der Nutzung genommen werden. Sie müssen sich in forstwirtschaftlich genutzten Wäldern befinden, so dass ein Verzicht auf ihre Ernte im Rahmen der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung tatsächlich einen potenziellen Vorteil für die betroffenen Fledermausarten darstellt.

Eine Fällung von Bäumen mit Quartierstrukturen sollte idealerweise im Herbst (September/Oktober) erfolgen. Bei einer Fällung im Winter besteht das Risiko einer Tötung vorhandener Fledermäuse.

Dieses Risiko lässt sich allerdings erheblich verringern, wenn Äste und Stammabschnitte mit Faulhöhlen geborgen und „sanft“ mit der Öffnung nach oben abgelegt werden können.

Eine Fällung im Winter, insofern von der Unteren Naturschutzbehörde gebilligt, sollte in einer frostfreien Periode erfolgen. Ggf. können die Stämme und dickeren Äste nach der Fällung kontrolliert werden, damit die Tiefe bzw. Qualität vorhandener Faulhöhlen überprüft und somit ein Ausgleichsbedarf genauer eingeschätzt werden kann.

Bei den hier zu fällenden Bäumen sowie Gebäuden konnten keine relevanten Strukturen bezüglich Fledermausspalten oder -höhlen ausfindig gemacht werden. Daher wird im Monitoring (Kap. 4.13) lediglich die Einhaltung der Vogelschutzzeiten für notwendig erachtet.

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

2.8. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Ausweisung des Geltungsbereiches als Sondergebiet werden die Flächen voraussichtlich weiterhin überwiegend als Intensivacker genutzt. Von einem Fortbestand der gewerblich bestehenden Vorbelastungen im näheren Umfeld ist auszugehen, kurzfristige Verschlechterungen sind nicht erkennbar. Es bliebe unbebaute Freifläche erhalten.

Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d. h. die Flächen werden weiterhin genutzt wie bisher.

2.9. Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Fläche entsprechend der getroffenen Festsetzungen genutzt. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden durch die Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

2.10. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zu Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

2.10.1. Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

SCHUTZGUT FLÄCHE, BODEN UND WASSER

- Festsetzung einer zulässigen GRZ im Sondergebiet (SO) von max. 0,8
- Anlegen und Unterhaltung nicht bebauter Flächen als Grünflächen (Ausschluss von Schotterflächen) und damit Schaffung von Bereichen mit erhöhtem Retentions- und Filtervermögen
- Der anfallende Oberboden soll, soweit möglich, in geordneten Oberbodenmieten, die zur Beschattung begrünt werden, gelagert und anschließend auf der Fläche wieder eingebaut werden

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

- Festsetzung einer zulässigen GRZ im Sondergebiet (SO) von max. 0,8
- Anlegung und Unterhaltung nicht bebauter Flächen als Grünflächen
- Anlegen und Unterhaltung nicht überbauter Flächen als Grünflächen (Ausschluss von Schotterflächen) und damit die Sicherung von kleinklimatischer Kaltluftentstehung
- Hinweis auf Dach- und Fassadenbegrünung

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

- Nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

- Transparenter und offener Charakter der Gesamtanlage durch die Einhaltung der Abstandsflächen
- Integration der neuen Baukörper in das Landschaftsbild durch Festsetzungen zur Dachform und Höhenentwicklung

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

- Begrenzung der Dimensionierung von Hauptgebäuden durch die Festsetzung einer max. zulässigen GRZ (0,8)
- Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen
- Anlegen und Unterhaltung nicht bebauter Flächen als Grünflächen (Ausschluss von Schotterflächen) und damit Schaffung von Bereichen mit erhöhtem Retentions- und Filtervermögen

SCHUTZGUT MENSCH

- Eingrünung von Grundstücken zur Vermeidung negativer Sichtbeziehungen

SCHUTZGUT PFLANZEN, TIERE UND BIOLOGISCHE VIelfALT

- Ausbildung der nicht bebauten Grundstücksflächen als Grünfläche
- Ausbildung der Einfriedungen nur als sockellose Zäune zur Gewährleistung der Durchgängigkeit für Kleinsäugetiere (Artenschutz), dabei Abstand UK Zaun zu OK Gelände mind. 20 cm
- Unzulässigkeit von Gehölzfällungen innerhalb der Brutzeiträume vom 01.03. – 30.09. (Artenschutz)

Festsetzungen innerhalb der Bebauungspläne sollen negative Auswirkungen minimieren. Entsprechende Festsetzungen werden im Rahmen des Verfahrens zur Bauleitplanung geklärt.

2.10.2. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden; soweit sie nicht vermeidbar sind, sind sie „durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren“ (§ 13 BNatSchG).

Die Grundlage für die Beurteilung der Eingriffsschwere ist der Flächenzustand vor Beginn der Maßnahmen.

Nach § 1a BauGB und § 15 BayNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Bis Ende des Jahres 2021 wurde bisher die Eingriffsbilanzierung mit dem Ermittlungsverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU, 2. Erweiterte Auflage Januar 2013) durchgeführt.

Seit Anfang des Jahres 2022 wird nun zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMB, 12/2021) herangezogen.

Regelverfahren nach Kap. 3.3 des Leitfadens (BayStMB, 12/2021) in fünf Schritten

Schritt 1, Bestandserfassung und -bewertung

Maßgeblich für die Bestandserfassung und –bewertung ist der Ausgangszustand der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs vor dem Eingriff. Hierbei müssen auch kumulierende Wirkungen berücksichtigt werden.

Die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild werden anhand ihrer wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen verbal-argumentativ in die Kategorien gering, mittel und hoch eingeteilt.

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

Der Wert des Schutzgutes Arten und Lebensräume wird über den Biotop- und Nutzungstypen der Biotopwertliste ermittelt. Der Untersuchungsraum kann prinzipiell auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt bleiben. Darüber hinaus gehende Beeinträchtigungen (z. B. Zerschneidung von Biotopverbund) werden verbal-argumentativ bewertet. Für die Biotop- und Nutzungstypen geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung kann ein vereinfachter Grundwert von 3 bzw. 8 angenommen werden. Lediglich Biotop-Nutzungstypen mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung werden flächenscharf mit dem exakten Grundwert bilanziert.

Ausgangszustand der Schutzgüter

• <u>Arten und Lebensräume</u>	A 11, X132 und P21	gering
• <u>Fläche</u>		gering
• <u>Boden</u>		mittel
• <u>Wasser</u>		gering
• <u>Klima und Luft</u>		mittel
• <u>Landschaftsbild</u>		gering

Schritt 2, Ermittlung der Eingriffsschwere

Maßgeblich für die Ermittlung der Eingriffsschwere ist das Maß der baulichen Nutzung, vereinfacht gesagt die gewählte GRZ. Von dieser lässt sich ein Beeinträchtigungsfaktor ableiten. Bei einem gering- bzw. mittelwertigen Biotop-Nutzungstyp wird die gewählte GRZ als Beeinträchtigungsfaktor festgelegt. Bei einem hochwertigen Biotop-Nutzungstypen wird der Beeinträchtigungsfaktor 1 gewählt.

Bei einer Überlagerung mit bestehendem Baurecht wird als Beeinträchtigungsfaktor die Differenz der neuen abzüglich der alten Grundflächenzahl verwendet.

Schritt 3, Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Als erstes wird die Anwendung von Vermeidungsmaßnahmen geprüft. Sollten die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes des Eingriffs mithilfe dieser nicht kompensiert werden können, können diese dann als Planungsfaktor in der Ausgleichsbedarfsermittlung angerechnet werden. Diese Vermeidungsmaßnahmen müssen jedoch verbindlich gesichert werden.

Im Regelfall kann davon ausgegangen werden, dass mit der flächenbezogenen Ausgleichsermittlung für das Schutzgut Arten und Lebensräume auch die weiteren Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser Klima und Luft abgedeckt sind.

Tabelle 5: Flächenaufteilung und Ausgleichsbedarf

<u>Biotop-Nutzungs-Typ (Code)</u>	<u>Wertpunkte (in WP)</u>	<u>Fläche (in m²)</u>	<u>Beeinträchtigungs- faktor (GRZ)</u>	<u>Planungs- faktor (in %)</u>	<u>Wertpunkte (in WP)</u>
X132 + P21	3	3.969	0,8	0,20	7.620
A11	3	11.043	0,8	0,20	21.203
		15.012			28.823

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

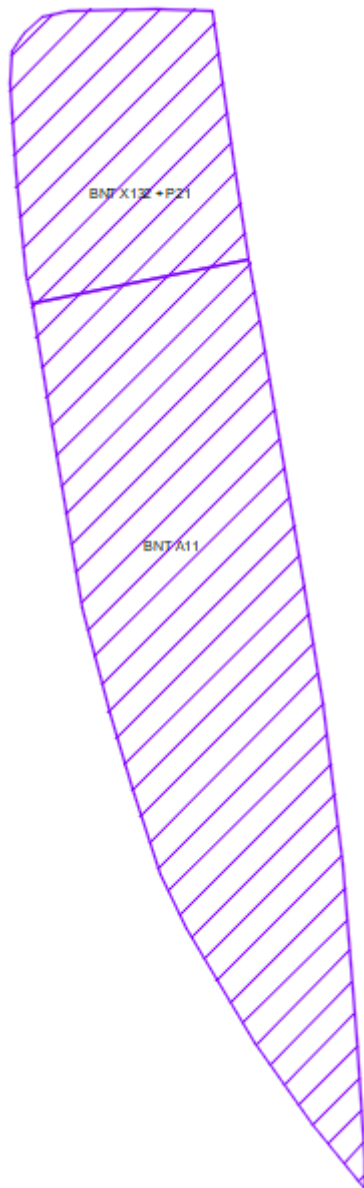


Abbildung 9: Schematische Darstellung der Biotop-Nutzungs-Aufteilung nach neuem Leitfaden

Ausgleichsbedarf = Wertpunkte nach BNT x Fläche in m² x GRZ - Planungsfaktor (bis zu 20 % für Vermeidungsmaßnahmen)

Die ermittelten Wertpunkte der einzelnen Biotop-Nutzungstypen werden abschließend zu einer Gesamtsumme addiert.

Lediglich der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild sowie zusätzlicher Ausgleichsbedarf (z. B. Zerschneidung von Biotopverbund) wird verbal-argumentativ ermittelt.

Insgesamt beläuft sich der Ausgleichsbedarf des Eingriffsbereichs, nach neuem Leitfaden bilanziert, auf eine Summe von **28.823 WP**. Der Ausgleichsumfang muss also mindestens diese Aufwertung erzielen.

Schritt 4, Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

Im nächsten Schritt wird der Ausgangszustand der zur Verfügung stehenden Ausgleichsflächen erfasst und ebenfalls nach Bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV) bewertet. Nach Festlegung eines Ausgleichskonzept und entsprechender Maßnahmen wird dann der Zielzustand nach Aufwertung der Flächen wieder nach der BayKompV berechnet. Diese Differenz von Zielzustand zu Ausgangszustand kann als Ausgleichsumfang aufgefasst werden.

Zusätzlich erfolgt eine Prüfung hinsichtlich zusätzlicher Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Landschaftsbild.

Schritt 5, Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/Bilanzierung

Es kann davon ausgegangen werden, dass mit der rechnerischen Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut Arten und Lebensräume auch die weiteren Schutzgüter abgedeckt sind. Das Schutzgut Landschaftsbild wird hierbei jedoch gesondert betrachtet. Entsprechende Maßnahmen zur Aufwertung des Landschaftsbildes können jedoch multifunktional sein und somit auch im Rahmen des flächigen Ausgleichs erbracht werden.

Abschließend wird dann der rechnerisch ermittelte Ausgleichsumfang mit dem Ausgleichsbedarf verglichen.

Ausgleichsumfang = Fläche x WP Prognosezustand – WP Ausgangszustand

Tabelle 6: Flächenaufteilung und Ausgleichsumfang

<u>Fläche in m²</u>	<u>Biotop- Nutzungs- Typ (BNT- Code) Ausgang</u>	<u>Wertpunkte (WP/m²) Ausgang</u>	<u>Wertpunkte gesamt Ausgang</u>	<u>Biotop- Nutzungs- Typ (BNT- code) Prognose</u>	<u>Wertpunkte (WP/m²) Prognose</u>	<u>Wertpunkt e gesamt Prognose</u>	<u>Aufwertung in (WP)</u>
2.875	G211	6	17.250	G214	12	34.500	17.250
307	G211	6	1.842	W13	12	3.684	1.842
151	G211	6	906	W12	9	1.359	453
619	G211	6	3.714	K132	8	4.952	1.238
1.689	G211	6	10.134	K133	11	18.579	8.448
5.641							29.231

Für den Ausgleichsbedarf wurden **29.231 Wertpunkte (WP)** ermittelt. Dieser kann mit dem nachfolgend beschriebenen Ausgleichskonzept auf den Flurnummern 1402 (T) und 1405/3, Gemarkung Gangerbauer, Gemeinde Postmünster erreicht werden.

2.10.3. Ausgleich

Zum Ausgleich stehen externe Ausgleichsflächen zur Verfügung.

Nach derzeitiger Berechnung nach neuem Leitfaden wurde ein Ausgleichsbedarf von **28.823 Wertpunkten (WP)** ermittelt.

Bei den Flurstücken 1402 und 1405/3, Gemarkung Gangerbauer, der Gemeinde Postmünster, kann der Ausgangszustand, in Abstimmung mit der UNB, wie folgt beschrieben werden:

Es handelt sich bei den Flächen um mäßig extensives Grünland, also Biotop-Nutzungstyp G211. Zum Zeitpunkt der Besichtigung war der Bestand gemäht. Die Fläche wurde nicht gemulcht. Entlang des wasserführenden Grabens entlang der südwestlichen Grenze haben sich größere Bestände von Wald-Simse (*Scirpus sylvaticus*) befunden, die ebenfalls abgemäht wurden. Zudem befinden sich auf

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

der Fläche mit Wasser gefüllte Fahrspuren. Im Bereich des Waldrandes kommen Zauneidechsen vor. In Teilbereichen wächst hier Blutwurz, d. h. hier sind schon magere Saumbestände vorhanden. Im Zuge des Ausgleichs kann das Artenspektrum durch ein angepasstes Mahdregime, gegebenenfalls in Verbindung mit einem Mahdguttransfer, in Richtung einer Flachland-Mähwiese mit Glatthafer (G214) aufgewertet werden. Eine weitere Aufwertungsmöglichkeit im Bereich des Insektenschutzes kann durch das Belassen von rotierenden Brachestreifen über den Winter hinweg erzielt werden. Entlang des Grabens bietet sich die Entwicklung eines Hochstaudensaumes feuchter Standorte mit Mädesüß, Blutweiderich etc. an (Zielzustand K133).

Die bereits vorkommenden Zauneidechsen können durch das Belassen von Totholzstapeln (Artenschutzmaßnahmen) und die Entwicklung eines nährstoffarmen Saumes vorgelagert zum Waldrand (W12 und W13) unterstützt und der Saumbereich (Ziel: K132) mit einer reptilienfreundlichen Mahd ausgeweitet werden.

Auf die Flächen in Postmünster übertragen, bedeutet dies, dass mit diesem Maßnahmenvorschlag das gesamte Flurstück 1405/3, also **3.345 m²** sowie ein Teil der Flurnummer 1402, **2.295 m²**, für den Ausgleich zur Verfügung gestellt werden müssen (siehe Berechnung Tabelle 6, S. 47).

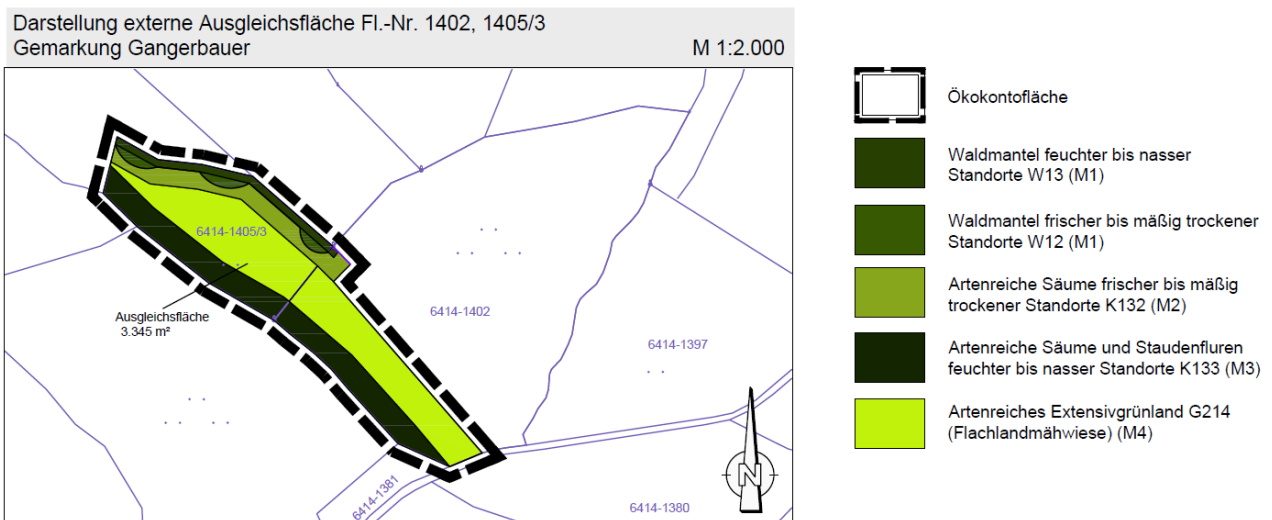
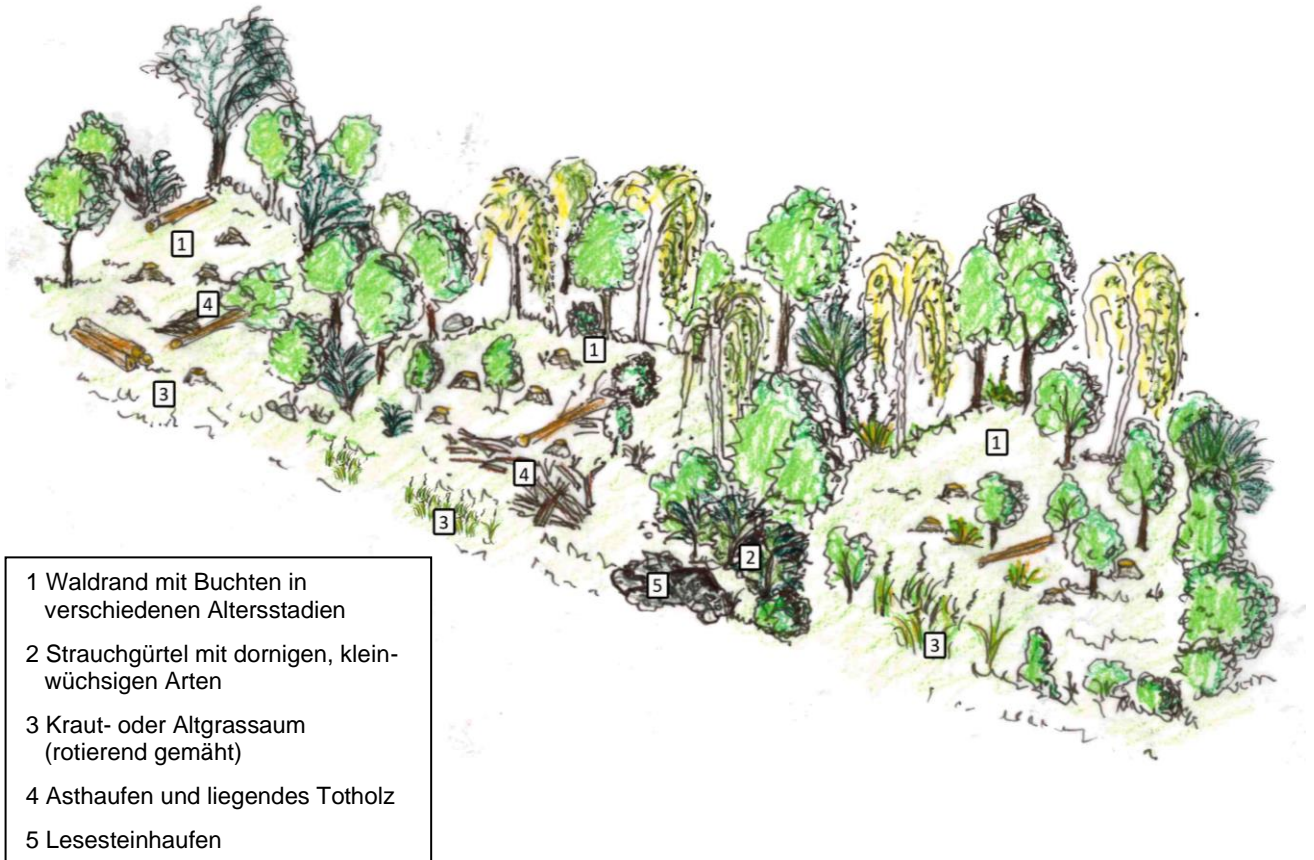


Abbildung 10: Ausschnitt aus Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mitterhof III", Darstellung externe Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 1402 (T) und 1405/3

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden



- | |
|---|
| 1 Waldrand mit Buchten in verschiedenen Altersstadien |
| 2 Strauchgürtel mit dornigen, kleinwüchsigen Arten |
| 3 Kraut- oder Altgrassaum (rotierend gemäht) |
| 4 Asthaufen und liegendes Totholz |
| 5 Lesesteinhaufen |

Abbildung 11: Skizze Waldrand mit Waldsaum mit BNT W12, W13 und K132

M1 Herstellung eines reptilienfreundlichen Waldrandes (W12 und W13)

Im Zuge des Ausgleichs wird im Anschluss an den bestehenden Waldrand mit Pflanzung verschiedener, einheimischer und standortgerechter Strauch- und Baumarten des Biotopnutzungstyps W 13 ein Waldmantel feuchter bis nasser Standorte mit einem Übergang zu W 12 Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte entwickelt. Dieser wird in Abschnitten mit Sträuchern locker vorgepflanzt, sodass Buchten und offene Vegetation im Wechsel entstehen.

Für die Pflanzungen sind autochthone Gehölze aus der Herkunftsregion 16, Unterbayerisches Hügel- und Plattenregion zu verwenden.

Pflanzliste für M1¹¹:

Tabelle 7: Artenliste für einen Waldrand

Botanischer Name	Deutscher Name	Mindestpflanzqualität
Gehölze		
Alnus incana	Grau-Erle	Hei, 2xv, oB, 60-100 cm
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze	Str, 2xv, oB, 60-100 cm
Betula pendula	Hänge-Birke	H, 2xv, oB, 100-150 cm
Corylus avellana	Gemeine Haselnuss	Str, 2xv, oB, 60-100 cm

¹¹ Die Wahl anderer Arten ist mit der unteren Naturschutzbehörde Rottal-Inn abzustimmen.

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

Crataegus laevigata	Zweigrieffliger Weißdorn	Str, 2xv, oB, 60-100 cm
Crataegus monogyna	Eingrieffliger Weißdorn	Str, 2xv, oB, 60-100 cm
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Str, 2xv, oB, 60-100 cm
Frangula alnum	Faulbaum	Str, 2xv, oB, 60-100 cm
Malus sylvestris	Wild-Apfel	Hei, 2xv, oB, 60-100 cm
Prunus padus	Traubenkirsche	H, 2xv, oB, 100-150 cm
Rosa arvensis	Feld-Rose	Str, 2xv, oB, 60-100 cm
Rosa gallica	Essig-Rose	Str, 2xv, oB, 60-100 cm
Salix cinerea	Aschweide	Str, 2xv, oB, 60-100 cm
Salix purpurea	Purpurweide	Str, 2xv, oB, 60-100 cm

Nach ca. 10 Jahren kann davon ausgegangen werden, dass sich die angestrebte ökologische Funktion einstellt.

Die Neuanpflanzungen muss durch einen Wildschutzzaun vor Verbiss und Verfegen geschützt werden.

Möglichkeiten um Wildschäden (Verbiss, Verfegen) vorzubeugen sind z.B.:

- **Wildschutzzaun** - Höhe mind. 1,60 m Höhe; Pfostenabstand 4 m (Metall- oder Holzpfosten, Z oder U-Profile); Geflecht 160/11/15 („hasensicher“); Zaunstärke L-Typ; pro Zaunfeld zwei Metallheringe (der Zaun sollte eine Handbreit auf dem Boden nach außen gelegt werden - verhindert das „Untendurchschlüpfen“ von Wild); Zaunkontrolle 1 x monatlich und sofortige Reparatur.
- **Wuchshüllen** - kann die Pflege der Fläche durch verbesserte Auffindbarkeit der Pflanzen erleichtern. Empfohlen werden quadratische Wuchshüllen mit einer Höhe von 1,20 m zu verwenden. Die Schutzhüllen sind nach ca. 5 Jahren bei gutem Entwicklungszustand der Pflanzen vollständig von der Fläche zu entfernen.)
- **Verbiss-Schutzmittel**

Bei zu hohem Ausfall der Pflanzen (> 20 %) ist eine Nachpflanzung vorzunehmen.

P1 Pflege eines reptilienfreundlichen Waldrandes (W13 und W12):

Da es sich hier bei der Artenzusammenstellung um schnellwachsende Arten handelt, kann bereits nach 10 – 15 Jahren mit den ersten Pflegemaßnahmen des Waldsaumes begonnen werden, um alternierende Altersstadien zu bekommen.

Immer max. 30 % des Waldrandes dürfen auf den Stock gesetzt werden. Der gesamte Bestand muss dann mind. 5 Jahre ruhen, bis der nächste Abschnitt verjüngt wird.

Das anfallende Schnittgut kann als Totholz wieder auf den offenen Vegetationsflächen aufgebracht, bzw. im Waldmantel abgelegt werden (siehe Maßnahme MA).

M2 Herstellung eines reptilienfreundlichen Waldsaums (K132)

Zwischen den gepflanzten Buchten entstehen freie Vegetationsflächen die als Krautsaum in verschiedenen Altersstadien entwickelt werden sollen. D.h., dass vorgelagert zum Waldrand diese Flächen einmal jährlich durch Mahd gepflegt werden. Aufgrund des Vorkommens der Zauneidechse muss die Mahd im Rotationsverfahren, d.h. auf wechselnden Teilflächen erst im Spätherbst

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

Oktober/November, bzw. bei kalter Witterung (unter 10°C) im Winter erfolgen (siehe auch Maßnahme MA).

Sollte sich das erwünschte Ziel eine ökologische Aufwertung und damit den Zielzustand eines K132 zu erreichen im Rahmen eines Monitorings nicht bestätigen, wird in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und durch Beauftragung des Landschaftspflegeverbandes Rottal-Inn mit einer streifenweisen Mahdgutübertragung einer geeigneten Spenderfläche im nahen Umkreis nachgeholfen, oder ggf. mit Pflanzungen noch fehlende Arten angesiedelt.

Für die Pflanzungen sind autochthone Stauden aus der Herkunftsregion 16, Unterbayerisches Hügel- und Plattenregion zu verwenden.

Pflanzliste für M2:

Tabelle 8: Artenliste für einen Waldsaum

Botanischer Name	Deutscher Name	Mindestpflanzqualität
Bodendecker		
Galium odoratum	Waldmeister	Topfware (Tb)
Ajuga reptans	Kriechender Günsel	Topfware (Tb)
Asarum europaeum	Europäische Haselwurz	Topfware (Tb)
Stauden		
Potentilla erecta	Blutwurz	Topfware (Tb)
Anemone nemorosa	Buschwindröschchen	Topfware (Tb)
Geum coccineum	Roter Nelkenwurz	Topfware (Tb)
Stachys sylvatica	Wald-Ziest	Topfware (Tb)

Sollten andere Artenzusammensetzungen aufgrund der besseren Standortverträglichkeit sinnvoller sein, ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde vorab abzustimmen.

M2 Pflege eines reptilienfreundlichen Waldsaums (K132)

Der Waldsaum ist einmal im Herbst, parallel zur nassen Hochstaudenflur (Maßnahme M3), zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Eine weitere landwirtschaftliche Verwertung anstelle der Kompostieranlage wäre wünschenswert (Einstreu/Rauhfutter).

Die Entwicklung des Waldsaumes erfolgt über eine Rotationsmahd zusammen mit der Pflege der Hochstaudenflur (P3) ab dem 01.10. Es sollten pro Jahr lediglich maximal 30 % der Gesamtfläche gemäht werden. Dementsprechend werden 70% der Gesamtfläche für zwei Jahre nicht gepflegt (siehe Abbildung 13).

Es darf keine Düngung stattfinden.

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

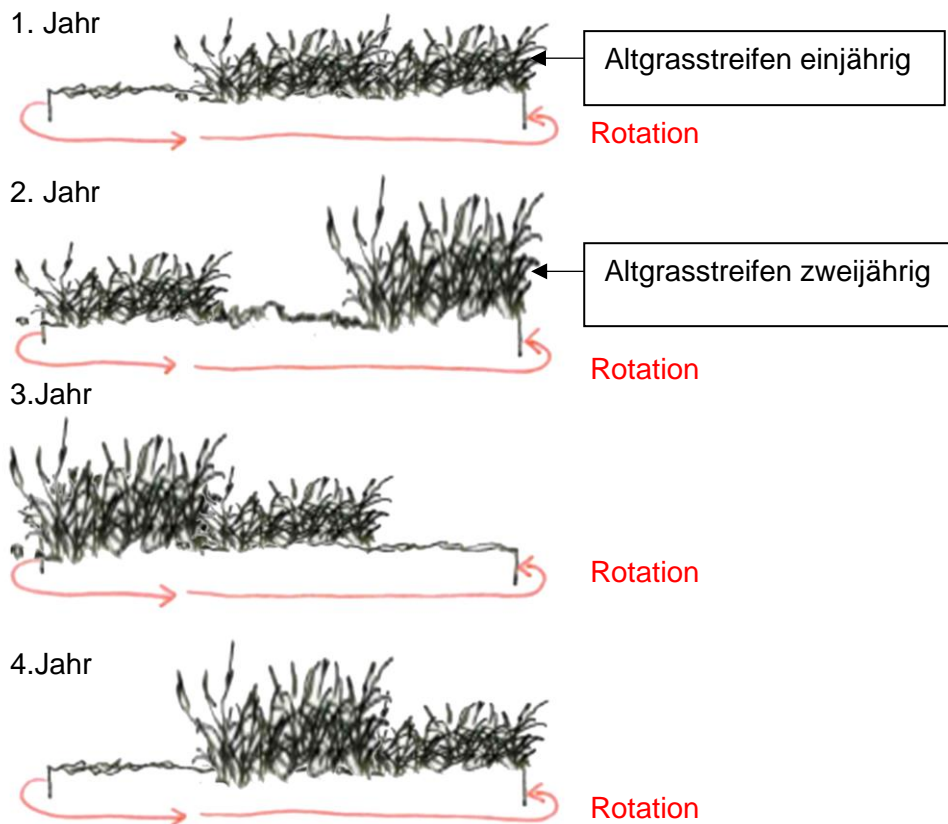


Abbildung 12: Schematische Darstellung der Rotationsmahd

Neophyten wie das Drüsiges Springkraut (*Impatiens glandulifera*), der Japanische Staudenknöterich (*Polygonum cuspidatum*) und weitere sind vor der Samenreife durch regelmäßige Pflegemaßnahmen aus dem Waldsaum zu entfernen.

M3 Herstellung eines Hochstaudensaumes (K133) entlang des Grabens:

Entlang des wasserführenden Grabens soll als Maßnahme zur Aufwertung gemäß Biotopnutzungstyp K133 eine ca. zehn Meter breite nasse Hochstaudenflur entwickelt werden.

Die Staudenflur ist ein naturnaher, hochwertiger und artenreicher Lebensraum für viele Schmetterlinge, Bienen sowie weiteren Insekten.

Zu den typischen Pflanzenarten der nassen Hochstaudenflur zählen das Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), der Blut-Weiderich (*Lythrum salicaria*), der Wasserdost (*Eupatorium cannabinum*), der Echte Baldrian (*Valeriana officinalis*), die Wasser-Minze (*Mentha aquatica*) sowie der Sumpf-Ziest (*Stachys palustris*). Die bereits am Graben entlang wachsende Wald-Simse ist eine Biotopzeigerart und gilt als zwingend zu erhalten und zu fördern. Das Mädesüß dient (*Filiendula ulmaria*) als eine Zeigerart für die Pflanzengesellschaft.

Durch Schaffung der Hochstaudenflur soll ein fließender Übergang zur extensiven Flachland-Mähwiese (Maßnahme M4; BNT G214) gestaltet werden.

Um die Hochstaudenflur in ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern, ist diese Fläche einmal jährlich durch Mahd zu pflegen (siehe auch M2/P2). Sollte sich das erwünschte Ziel eine ökologische Aufwertung und damit den Zielzustand eines K133 zu erreichen im Rahmen eines Monitorings nicht

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

bestätigen, wird in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und durch Beauftragung des Landschaftspflegeverbandes Rottal-Inn mit einer streifenweisen Mahdgutübertragung einer geeigneten Spenderfläche im nahen Umkreis nachgeholfen, oder ggf. mit Pflanzungen noch fehlende Arten angesiedelt.

Für die Pflanzungen sind autochthone Stauden aus der Herkunftsregion 16, Unterbayerisches Hügel- und Plattenregion zu verwenden.

Die typischen Pflanzenarten der nassen Hochstaudenflur werden nachfolgend aufgelistet:

Tabelle 9: Pflanzenspektrum der nassen Hochstaudenflur

Botanischer Name	Deutscher Name
Epilobium hirsutum	Zottiges Weidenröschen
Eupatorium cannabinum	Wasserdost
Filipendula ulmaria	Mädesüß
Geranium palustre	Sumpf-Storchschnabel
Hypericum tetrapterum	Geflügeltes Johanniskraut
Lysimachia vulgaris	Gilb-Weiderich
Lythrum salicaria	Blut-Weiderich
Mentha aquatica	Wasserrminze
Scirpus sylvaticus	Wald-Simse
Solidago gigantea	Späte Golrute
Stachys palustris	Sumpf-Ziest
Valeriana officinalis	Echter Baldrian
Valeriana procurrens	Kriechender Arznei-Baldrian

Sollten andere Artenzusammensetzungen aufgrund der besseren Standortverträglichkeit sinnvoller sein, ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde vorab abzustimmen.

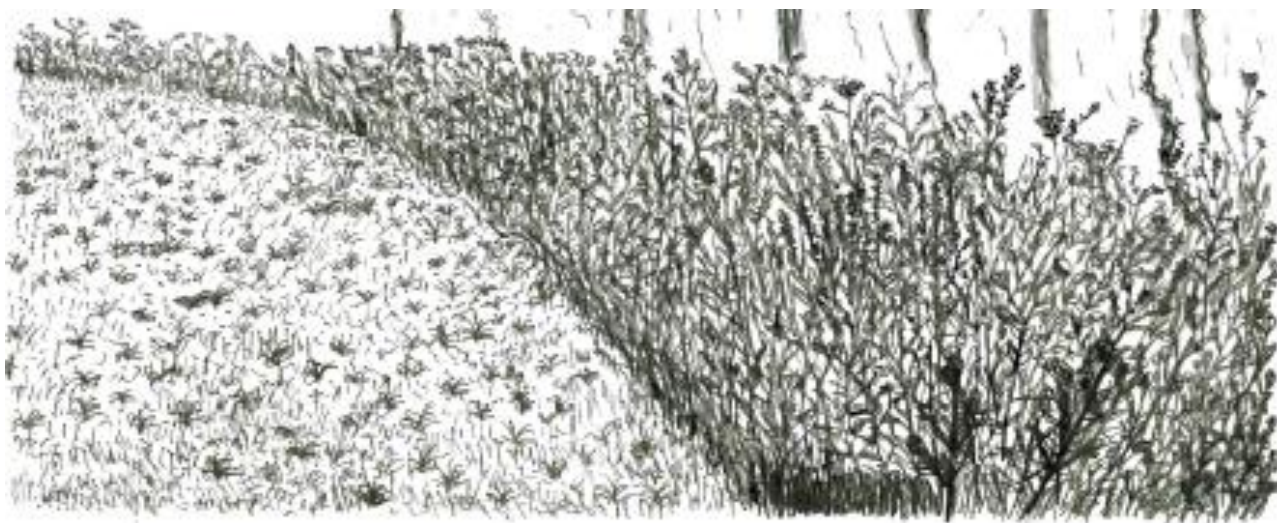


Abbildung 13: schematische Darstellung Hochstaudenflur

P3 Pflege des Hochstaudensaumes (K133)

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

Die nasse Hochstaudenflur ist einmal im Herbst, parallel zum Waldsaum (Maßnahme M2), zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Eine weitere landwirtschaftliche Verwertung anstelle der Kompostieranlage wäre wünschenswert (Einstreu/ Rauhfutter).

Die Entwicklung des Hochstaudensaumes erfolgt über eine Rotationsmahd zusammen mit der Pflege des Waldsaumes (P2) ab dem 01.10. Es sollten pro Jahr lediglich maximal 30 % der Gesamtfläche gemäht werden. Dementsprechend werden 70% der Gesamtfläche für zwei Jahre nicht gepflegt (siehe Abbildung 13).

Es darf keine Düngung stattfinden.

Neophyten wie das Drüsige Springkraut (*Impatiens glandulifera*), der Japanische Staudenknöterich (*Polygonum cuspidatum*) und weitere sind vor der Samenreife durch regelmäßige Pflegemaßnahmen aus dem Hochstaudensaum zu entfernen.

M4 Herstellung der mageren Flachland-Mähwiese (G214)

Die Entwicklung zu einer extensiven Grünfläche dient der Schaffung von Lebensräumen für unterschiedlichste Tierarten, z. B. der Feldlerche (*Anthus pratensis*) ebenso für die unterschiedlichsten Schmetterlings- und Heuschreckenarten.

Als Aufwertungsmaßnahme des bisher mäßig extensiven Grünlands wird die Fläche zu einer Flachland-Mähwiese mit Glatthafer (Biotopnutzungstyp G214) entwickelt.

Die Herstellung erfolgt durch ein angepasstes Mahdregime. Sollte sich das erwünschte Ziel im Rahmen eines Monitorings nicht bestätigen, wird in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und durch Beauftragung des Landschaftspflegeverbandes Rottal-Inn mit einer streifenweisen Mahdgutübertragung einer geeigneten Spenderfläche im nahen Umkreis nachgeholfen.

Typisch für diesen Biotopnutzungstypen ist die Fülle an Blühpflanzen. Dieser Blütenreichtum zieht einen Insektenreichtum mit sich.

Typische Arten einer mageren Flachland-Mähwiese sind:

Tabelle 10: Artenspektrum der Flachland-Mähwiese

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Angelica sylvestris</i>	Engelwurz
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer
<i>Campanula patula</i>	Wiesen-Glockenblume
<i>Cardamine pratensis</i>	Wiesen-Schaumkraut
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesenflockenblume
<i>Cirsium oleraceum</i>	Kohl-Kratzdistel
<i>Crepis biennis</i>	Wiesen-Pippau
<i>Geranium pratense</i>	Wiesen-Storchschnabel
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume
<i>Lychnis flos-cuculi</i>	Kuckucks-Lichtnelke
<i>Melandrium rubrum</i>	Tag-Lichtnelke
<i>Rhinanthus alectorolophus</i>	Zottiger Klappertopf
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Großen Wiesenknopfes
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

P4 Pflege der Flachland-Mähwiese (G214)

Die ordnungsgemäße Pflege ist für die Entwicklung einer mageren Flachland-Mähwiese unerlässlich. Die Mahd erfolgt als rotierende Streifen-Mahd. Diese soll zeitlich gestaffelt und jeweils nur in einem Teilbereich erfolgen, sodass ein kontinuierliches Blütenangebot und Rückzugsmöglichkeiten für verschiedenen Tierarten gegeben sind. Die erste Mahd ist erst nach dem 15.06 durchzuführen. Die zweite Mahd darf erst ab September durchgeführt werden. Das Mähgut ist nach Absamen verpflichtend abzutransportieren, um den Nährstoffgehalt des Standortes zu erhalten.

Dabei wäre eine landwirtschaftliche Verwertung im Sinne einer Verwendung als Raufutter anstelle einer Zuführung der Kompostieranlage wünschenswert.

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und Düngemitteln jeglicher Art sind unzulässig.

MA – Maßnahmen Artenschutz:

Nach der Bewertung des floristischen Ist-Zustandes und Formulierung übergeordneter Zielzustände (BNTs) für die zu gestaltende Ausgleichsfläche, wurden aufgrund des bekannten Vorkommens der artenschutzrechtlich relevanten Zauneidechse mögliche Maßnahmen konkretisiert, um den für diese Art benötigten Lebensraumtypen weiterzuentwickeln. Weiter wurde als faunistische Zielart die Spezies der **Insekten** gewählt, da diese allgemein die Grundlage vieler weiterer Tierarten bilden.

„Weit mehr als die Hälfte aller Tierarten sind Insekten. Millionen an Arten bevölkern unsere Erde. Sie spielen eine unersetzliche Rolle für die Aufrechterhaltung ökologischer Zusammenhänge und das menschliche Wohlergehen. Doch seit Jahrzehnten gehen Insektenarten und ihre Bestände massiv zurück.

[...]

So vielfältig wie die Welt der Insekten ist, so wenig können wir auf sie verzichten. Das Funktionieren fast aller Ökosysteme hängt von ihnen ab. Damit sind sie für Mensch und Natur unersetzliche Lebewesen:

Nahrung: *Insekten bilden die Nahrungsgrundlage für eine Vielzahl weiterer Tierklassen wie Vögel, Säugetiere, Amphibien oder Reptilien.*

Bestäubung: *Insekten zählen zu den wichtigsten Pflanzenbestäubern. Durch das Sammeln von Nektar und Pollen sorgen sie für den Fortbestand der Pflanzenwelt und stellen einen Großteil unserer Ernährung sicher.*

Verwertung: *Insekten spielen eine wichtige Rolle bei der Remineralisierung organischer Stoffe wie Pflanzenresten und Tierleichen im Boden, in der Bodenstreu oder im Totholz.*

Regulation: *Insekten sind wichtige Nützlinge in der Forst- und Landwirtschaft. Im Bio-Anbau, wo auf Pestizide weitestgehend verzichtet wird, ist die Förderung von Nützlingen gar ein elementarer Bestandteil der Produktion, da durch sie die Ausbreitung schädlicher Insekten eingedämmt wird“ (Auf der Kippe – Warum Insekten gefährdet sind – und mit ihnen das ganze Ökosystem, NABU, Stand 2023).*

MA1 – Einbringen von Steinhaufen und Totholzhaufen:

Aufgrund des Vorkommens der Zauneidechse, wird die offene Vegetationsfläche (siehe Abbildung 12) mit Totholz, Ast- und Lesesteinhaufen versehen. Hiervon profitieren auch Insekten.

Beispiel – Beschreibung Anlage eines Steinhaufens:

Es wird empfohlen, dass geschüttete Steinhaufen in die Erde eingelassen werden (siehe Abbildung 15). Ein Haufen sollte mindestens ca. 2 m³ Volumen aufweisen, besser 5 m³.

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

Sie werden gerne als Sonnenbadeplatz, Versteck und Winterunterschlupf genutzt. Dabei ist darauf zu achten, dass die Ausrichtung dieser Steinschüttung gen Süden offen bleibt (Sonneneinstrahlung) und nördlich bepflanzt wird (Schutz vor Prädatoren).

Auf der Nordseite ist ein Bewuchs mit niedrigen Büschen/ Dornsträuchern sinnvoll. Auch können Pflanzen mit kriechendem Wuchs wie z.B. die Waldrebe die Steinlinse partiell überdecken. Sie bieten zusätzlichen Schutz und ein günstiges Mikroklima.

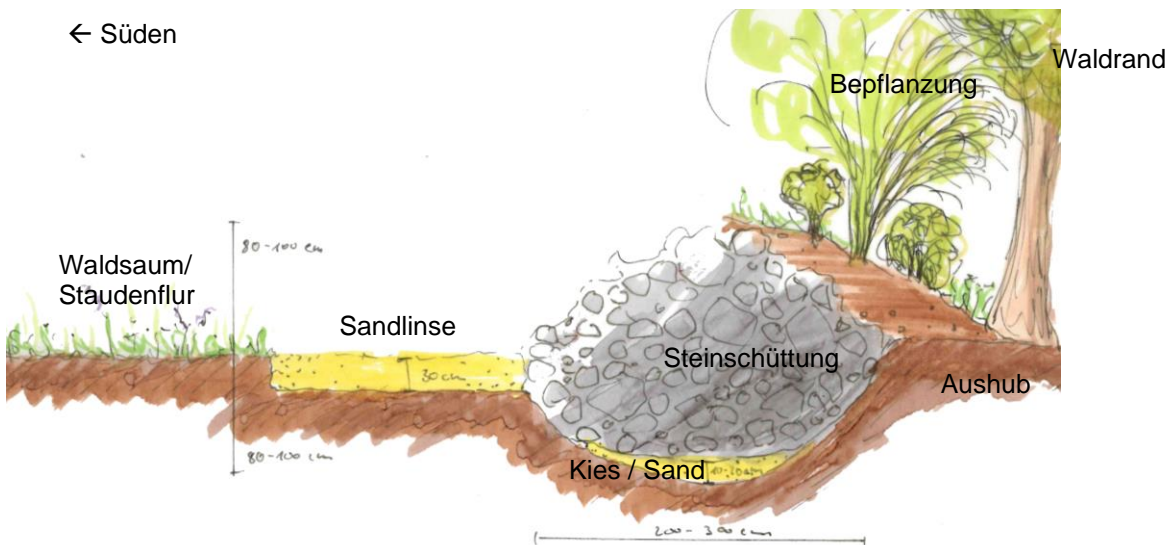


Abbildung 14: Skizze Steinschüttung

Beispielbeschreibung des Aufbaus/Einbaus einer Steinschüttung im Gelände:

1. Ausheben von Mulden mit einem 3.5-Tonnen-Bagger (Aushub seitlich lagern).
2. Fertige Mulde mit einer ca. 10-20 cm dicken Schicht Kies/ Sand füllen (Drainage!).
3. Mit Dumper oder Pneulader Gesteinsmaterial in die Mulde füllen. Dabei ist es wichtig, dass die Steine eine möglichst unterschiedliche Korngröße haben. „Mindestens 80 % der Steine sollten einen Durchmesser von 20 – 40 cm haben, der Rest kann kleiner oder größer sein. Gut bewährt hat sich beispielsweise ein sogenanntes 70/300er-Material, gesiebt“ (Praxismerkblatt Kleinstrukturen Steinhäufen und Steinwälle, Koordinationsstelle für Amphibien- und Reptilienschutz in der Schweiz (Karch), S. 6). Dabei wird der Steinhäufen ca. 1 m in den Boden eingelassen und 1 m über Bodenkante aufgeschüttet.
4. Der gelagerte Aushub kann nun an den Haufen angeschüttet und mit einzelnen Dornsträuchern (z.B. Hundsrose) bepflanzt werden.
5. Eine auf der Südseite angelegte Sandlinse/ Kahlstelle, die der Steinschüttung vorgeschaltet wird, dient als Eiablageplatz (Aushub ca. 30 cm, verfüllt mit Kies und Sand).

Beispiel – Beschreibung Anlage von Holzhaufen (mit Wurzelstöcken, in den Boden eingelassen):

Durch das gezielte Einbringen von Totholzhaufen/Wurzelstöcken, bzw. durch das Belassen von stehendem Totholz entstehen Brutbäume für Vögel als auch trockene Altkäferbäume.

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

Wie auch bei den Steinhaufen ist die Verwendung von Zweigen, Ästen und Stammstücken mit unterschiedlichen Durchmessern für eine entsprechende Vielfalt an Hohlräumen und Sonnenplätzen zielführend. So werden zudem Versteckplätze geschaffen, die oft ein gutes Nahrungsangebot in Form von Insekten bieten und sie können unter Umständen auch als Eiablagestelle und als Winterquartier genutzt werden. [...]

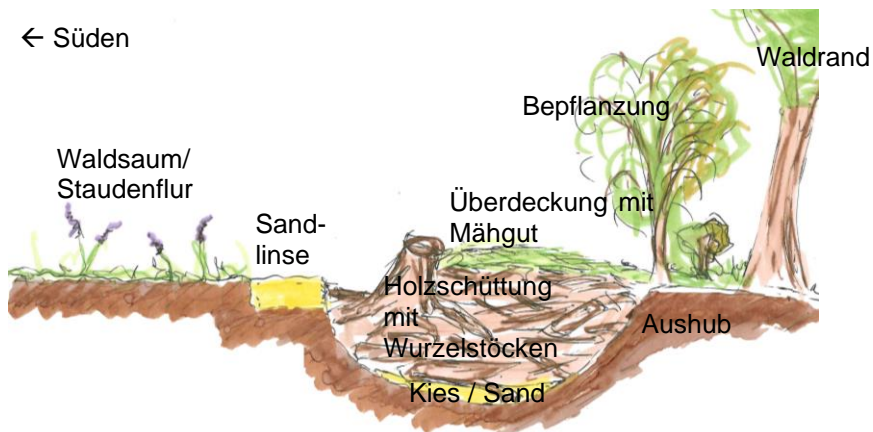


Abbildung 15: Skizze Element – Holzhaufen/Wurzelstöcke

Beschreibung, wie z.B. Wurzelstöcke in das Gelände einzubauen sind:

1. Ausheben von Mulden mit einem 3.5-Tonnen-Bagger (Aushub lagern).
2. Fertige Mulde mit einer ca. 10-20 cm dicken Schicht Kies/ Sand füllen (Drainage!).
3. Dicke Äste und Wurzelstöcke werden im Inneren der Mulde und kleineren Äste rundherum angebracht.

„Kern in der Mitte des Aushubes: Wurzelstrunk und /oder dicke Äste 10-20 cm Durchmesser von Grund bis ca. 0.6 m über Nullniveau einbauen oder aufschichten.“

Umhüllung: dünnere Äste 2-5 cm Durchmesser.

4. Schütten des Sandkranzes ca. 30cm breit und 20 cm tief: (entspricht 5% des Volumens).
5. Überdeckung der eingefüllten Materialien auf der windexponierten Seite mit Rohboden, Laub oder Mähgut (entspricht ca. 2% des Volumens)“. (Bauen & Tiere, WILDTIER SCHWEIZ (Infodienst Wildbiologie & Oekologie), <https://www.bauen-tiere.ch/bteile/hha/hha2.htm>).

Ansonsten können Holzhaufen auch z.B. U-förmig angelegt werden. Das Holzhaufenelement wird dabei nicht sonderlich hoch, eher „zufällig“ aufgeschichtet (max. 50 – 150 cm) und öffnet sich Richtung Süden, um Reptilien zusätzlich windgeschützte Sonnenplätze anbieten zu können. Je größer (länger) die Haufen angelegt werden können, umso besser.

PA1a Pflege Steinhaufen:

Ein angelegter Steinhaufen muss kaum gepflegt werden. Im Anschluss an die hier eingebauten Steinhaufen darf auch zeitweise ein Kraut- oder Altgrassaum entstehen, den man verbrachen lässt. Lediglich aufkommendes Gebüsch wird nach Bedarf entfernt. D.h. aufkommende Gehölze/ Bäume östlich, südlich oder westlich der Steinschüttung müssen entfernt werden, um eine Beschattung der

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

Steinhaufen zu verhindern. Der Randbereich der Steinschüttungen wird im Zuge der Pflege P2 im Rotationsverfahren gemäht (siehe auch MA2).

PA1b Pflege Holzhaufen/ Erneuerung von Reisighaufen:

Erneuerung von Holz-/Reisighaufen alle 5 Jahre (siehe auch P1).

Um das Ressourcenangebot zu erhalten, baut man entweder neue Haufen in der Umgebung, oder man legt nach Bedarf frisches Material auf die bestehenden Haufen auf, um den Zersetzungsprozess zu kompensieren. Um allfällige, überwinterte Tiere, oder respektive Gelege nicht zu gefährden, ist dies im Herbst (Oktober) oder im Frühjahr (Mitte April – Mitte Juni), vorzunehmen.

Werden Holzhaufen von umliegenden Gebüsch/Gehölzen oder Bäumen stark beschattet, sind diese, wie auch unter PA1a beschrieben, zu entfernen. Ein Kraut- oder Altgrassaum rund um den Holzhaufen herum ist hingegen erwünscht und soll gefördert werden (Praxismerkblatt Kleinstrukturen Holzhaufen und Holzbeigen, Karch 2011).

MA2 – Reptilienfreundliche Mahd:

Aufgrund des Vorkommens der Zauneidechse wird die Mahd im Rotationsverfahren, d.h. auf wechselnden Teilflächen erst im Spätherbst Oktober/November, bzw. bei kalter Witterung (unter 10°C) im Winter erfolgen (siehe hierzu auch P2/P3).

2.11. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der ursprünglich angedachte Nutzungstyp im Geltungsbereich wurde im Laufe des Planungsprozesses von Gewerbegebiet zu Sonstigem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel geändert.

2.12. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die aufgeführten Planungsgrundlagen und Bestände wurden durch eine eigene Bestandsaufnahme ergänzt. Soweit keine weiteren Grundlagen vorlagen, wurden gutachterliche Abschätzungen durchgeführt. Als weitere Grundlage des derzeitigen Standes dienen:

- Auskunft Altlasten (06/2022)
- Lärmgutachten (wird erstellt)
- Baugrundgutachten (wird empfohlen)

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplans.

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten der verschiedenen Gutachten sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern und den Regionalplan Landshut. Zusätzlich wurden die Grundlagen der Online-Informationendienste des Bayerischen Landesamts für Umwelt gesichtet und das Arten-Biotopschutzprogramm herangezogen.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt in stichpunktartiger Form und betrachtet die bau-, anlage-, und betriebsbedingten Auswirkungen durch die Ausweisung des Baugebietes. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung wurde dabei in drei Stufen unterteilt: gering, mittel und hoch.

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ verwendet. Als Grundlage für die verbal-argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden Angaben der Fachbehörden verwendet.

2.13. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Es wird empfohlen für die Planung, Umsetzung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen Fachkräfte, wie zum Beispiel Personal vom regionalen Landschaftspflegeverband heranzuziehen. Denn dann ist eine Überwachung der Flächen durch Fachkräfte gegeben und es werden keine weiteren Maßnahmen zur Überwachung für notwendig erachtet.

2.14. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das geplante Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel, die den Bedarf regionaler Betriebe decken soll, wurde im Hinblick auf Wirtschaft, Umweltschutz und Nachhaltigkeit, mit Hilfe entsprechender maßgebender Planungsinstrumente festgestellt, dass mit Ausweisung dieser, der Nachfrage nach gewerblichem Baugrund, Rechnung getragen werden kann. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Geschützte Biotope, Schutzgebiete sowie Daten der Artenschutzkartierung sind im Umgriff des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Das Gebiet ist vor allem durch die bereits bestehenden Gewerbeflächen sowie durch die umliegende intensive landwirtschaftliche Nutzung aus naturschutzfachlicher Sicht vorbelastet. Durch schonenden Umgang mit den Schutzgütern werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Darüber hinaus werden durch weitere Vermeidungsmaßnahmen und grünordnerische Festsetzungen die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter deutlich minimiert.

Der gewählte Standort für die Ausweisung eines Sondergebietes wird von der Stadt Eggenfelden als für die Umwelt verträglichster Standort erachtet.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Prüfung der Umweltauswirkungen zusammen.

Tabelle 11: Zusammenfassung der Schutzgutbewertung

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Fläche	gering	mittel	gering	gering
Boden	gering	mittel	gering	gering
Wasser	gering	mittel	mittel	mittel
Klima, Luft	gering	mittel	mittel	mittel
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Menschen, Gesundheit und Bevölkerung	gering	gering	mittel (unter Vorbehalt)	gering
Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt	gering	gering	gering	gering

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

Summenwirkung	gering	gering	gering	gering
Natura 2000- Gebiete	keine	keine	keine	keine
schwere Unfälle oder Katastrophen	gering	gering	gering	gering

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

3. Literaturverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB, Hrsg. 2022): Baugesetzbuch mit Immobilienwertermittlungsverordnung, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Raumordnungsgesetz, Raumordnungsverordnung. 53. Auflage, Stand 01.02.2022 – München.

Bayerische Bauordnung (BayBO, Hrsg. 2021): Bayerische Bauordnung und ergänzende Bestimmungen. 44. Auflage, Stand 01.02.2021 – München.

BayLfU (Bayerisches Landesamt für Umwelt; Hrsg. 2001):
Eingriffsregelung auf Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung. Merkblätter zur Landschaftspflege und zum Naturschutz 3.5 – Augsburg.

BayStWBV (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr; Hrsg. 2021):
Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden. Stand 01.12.2021 – München.

BLfD (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; Hrsg. 2018):
Bodendenkmäler in Bayern - Hinweise für die kommunale Bauleitplanung. Mai 2018 – München.

BMUV (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz, 2022): Flächenverbrauch – Worum geht es?
<https://www.bmuv.de/themen/nachhaltigkeit-digitalisierung/nachhaltigkeit/strategie-und-umsetzung/flaechenverbrauch-worum-geht-es#:~:text=Bis%20zum%20Jahr%202030%20will,Nachhaltigkeitsstrategie%20%E2%80%93%20Neuaufgabe%202016%22%20festgelegt.,aufgerufen%20am%2022.06.2022>.

LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern, 2020): Landesentwicklung Bayern, Stand 01.01.2020 – Landshut.

LfStat (Bayerisches Landesamt für Statistik, Hrsg. 2021): Demographie-Spiegel für Bayern - Stadt Eggenfelden Berechnungen bis 2039. Heft 553. August 2021 – Fürth.

REP (Regionaler Planungsverband Landshut, 2008): Regionalplan Landshut (13), Stand 2019. Januar 2008 – Landshut.

StMUV (Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz; Hrsg. 2008):
Arten und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Rottal-Inn/Pfarrkirchen. Aktualisierter Textband. Bearbeitungsstand September 2008 – Freising/München.

Sonstige öffentlich digital zugängliche Planungsinstrumente des bayerischen Freistaates:

BayernAtlas

BayernPortal

FIS-Natur

GeoFachdatenatlas

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Mitterhof III“

Stadt Eggenfelden

UmweltAtlas

Altlastenkataster (ABuDIS)

Anlage 1

AUSKUNFTSERTEILUNG ABuDIS



Landratsamt Rottal–Inn



Landratsamt Rottal-Inn · Postfach 12 57 · 84342 Pfarrkirchen

COPLAN AG
Generalplaner – Architekten – Ingenieure
Frau Kurmis
Hofmark 35
84307 Eggenfelden

Fachbereich: Wasserrecht

Ansprechpartner: Frau Denk-Bauer
Telefon: 08561 20-352 (Mo, Mi, Do)
Telefax: 08561 20-353
angela.denk-bauer@rottal-inn.de

Anschrift: Ringstraße 4-7, Gebäude 3
84347 Pfarrkirchen

Zimmer Nr.: 318

Ihre Nachricht:
Datum/Zeichen

Unser Zeichen: SG 42.3-1783

Pfarrkirchen, 30.06.2022

**Bodenschutzgesetz;
Auskunft aus dem Altlastenkataster ABuDIS betreffend die Grundstücke mit den Fl.Nrn.
1265, 1265/3, 1265/9, 1265/12, 1265/14 (Ortsteil Mitterhof), Gemarkung Hammersbach,
Stadt Eggenfelden**

Sehr geehrte Frau Kurmis,

zu Ihrer E-Mail vom 30.06.2022 der im Betreff genannten Angelegenheit wird folgendes mitgeteilt:

Die Grundstücke Fl.Nrn. 1265, 1265/3, 1265/9, 1265/12, 1265/14, Gemarkung Hammersbach, Stadt Eggenfelden, sind nicht im Altlastenkataster ABuDIS erfasst.
Dem Landratsamt Rottal-Inn liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten auf den Flächen vor.

Bei dem Altlastenkataster handelt es sich um ein behördeninternes, strukturiertes Flächeninformationssystem zur Erhebung von Daten über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie stofflichen schädlichen Bodenveränderungen in Bayern. Eine Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster kann immer nur den derzeitigen Kenntnisstand der Behörde wiedergeben. Es besteht daher immer ein Restrisiko, dass ein Grundstück durch bisher nicht bekannte Altlasten oder stoffliche Bodenveränderungen belastet ist.

Sofern bei Aushubarbeiten eventuell verunreinigtes Bodenmaterial gefunden wird, wäre dies zu separieren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Das Landratsamt Rottal-Inn, Fachbereich Wasserrecht und das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, wären über den Fund zu informieren. Auf die Möglichkeit einer Aushubüberwachung durch entsprechend fachlich qualifiziertes Personal wird hingewiesen.

Wir möchten Sie diesbezüglich auf das Formblatt auf unserer Homepage hinweisen.
<https://www.rottal-inn.de/umwelt-natur/boden-altlasten/anfragen-und-auskunfte-zum-altlasten-verdacht/>

Die Anfrage ist kostenfrei.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Denk-Bauer