Markt Ergoldsbach

Umweltbericht

gem. § 2a Baugesetzbuch zur gemeinsamen Planung zur Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Ergoldsbach durch Deckblatt Nr. 52 und Änderung des Flächennutzungs- u. Landschaftsplanes des Marktes Essenbach durch Deckblatt Nr. 25 für das interkommunale Gewerbegebiet "Unsbacher Berg"

Gemeinde:	**:**	**Ergoldsbach, Essenbach**
Landkreis	**:**	**Landshut**
Regierungsbezirk	**:**	**Niederbayern**

Stand der Planung	**:**	**Vorentwurf** Fassung vom 24.03.2023

BINDHAMMER Architekten, Stadtplaner und Beratender Ingenieur Part mbB
Dipl.-Ing. (FH) Ludwig Bindhammer, Stadtplanerliste Nr. 41279
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach
Tel.: 08774-96996-0, Fax: -96996-19, email: info@bindhammer.de

INHALTSVERZEICHNIS:

1. EINLEITUNG 3
1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bauleitplans 3
1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung 4
Landesentwicklungsprogramm Bayern 4
Regionalplan der Region 13 – Landshut 5
Teil B: I Natur und Landschaft 6
Teil B: II Siedlungswesen 6
2. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 6
2.1. Schutzgut Boden 6
2.2. Schutzgut Klima und Lufthygiene 8
2.3. Schutzgut Wasser 9
2.4. Schutzgut Arten und Lebensräume 9
2.5. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild 12
2.6. Schutzgut Mensch 12
2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter 13
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 14
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich 14
4.1. Vermeidung und Verringerung 14
4.2. Eingriffsermittlung 16
4.3. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs 19
4.4. Ausgewählte Ausgleichsfläche mit Ausgleichsmaßnahmen 20
5. Alternative Planungsmöglichkeiten 23
6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 23
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 24
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung 24

1. EINLEITUNG

Nach §2a BauGB ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ein eigenständiger Umweltbericht beizufügen. Die Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen des geplanten interkommunalen Gewerbegebiets erfolgt im vorliegenden Fall auf der Grundlage der konkreten Planung im Zuge des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Interkommunales Gewerbegebiet „GE UNSBACHER BERG“. Auf der Ebene der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung wurden deshalb die wesentlichen Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan übernommen. Darüberhinausgehende Auswirkungen werden im vorliegenden Fall nicht erwartet.

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bauleitplans

Die Marktgemeinde Ergoldsbach plant im Rahmen einer interkommunalen Kooperation mit der Marktgemeinde Essenbach für eine Nachfolgenutzung eines ehemaligen Sondergebietes für Freizeit und Erholung die Ausweisung von Gewerbeflächen zur Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebietes „GE UNSBACHER BERG“.
Der Marktgemeinderat Ergoldsbach hat in der Sitzung vom 24.03.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Marktgemeinderat Essenbach hat in der Sitzung vom 28.03.2023 gemäß § 3 Buchst. c der Zweckvereinbarung den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 24.03.2023 gebilligt.

Parallel zur Änderung der Flächennutzungspläne wird ein Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufgestellt, in dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Gewerbeflächen geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Gebietes liegt zum Teil am südlichen Rand des Gemeindegebietes von Ergoldsbach und zum Teil auf dem Gemeindegebiet der Marktgemeinde Essenbach, an der Bundesstraße B15.
Auf der Flur-Nr. 356/3 liegt die nicht mehr betriebene Diskothek mit Nebengebäuden und das dazugehörende, nicht bewohnte Betriebsleiterwohnhaus sowie ein Teil der Parkplätze für die Diskothek. Auf den Flur-Nrn. 365/2 und 3568/2 befinden sich weitere Parkplätze für die Diskothek. Die Flur-Nr. 3568/1 ist eine unkultivierte Fläche.

Der Markt Ergoldsbach besitzt einen seit 05.09.1988 rechtskräftigen Flächennutzungsplan. In diesem ist der Planungsbereich als Sondergebiet für Freizeit und Erholung dargestellt. Für den Markt Essenbach besteht ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan (LSP) in der Fassung vom 08.02.2000. Das Planungsgebiet im Gemeindebereich Essenbach ist dort bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die gemeinsame Planung zur Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Ergoldsbach durch Deckblatt Nr. 52 und Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes des Marktes Essenbach durch Deckblatt Nr. 25 für das interkommunale Gewerbegebiet "Unsbacher Berg" werden die Flächennutzungspläne angepasst. Die bisherige Sondergebietsfläche und landwirtschaftliche Nutzfläche wird zu einem Gewerbegebiet (GE) überplant. Mit der Anpassung der Flächennutzungspläne entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem jeweiligen Flächennutzungsplan.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 24.037 m², wovon sich 16.822 m² auf dem Gemeindegebiet des Marktes Ergoldsbach und 7.215 m² auf dem Gemeindegebiet des Marktes Essenbach befinden.

Der Grundeigentümer versuchte viele Jahre, auf dem Areal wieder eine gastronomische Nutzung und oder eine Nutzung für die Freizeitaktivitäten aufzunehmen. Es konnten jedoch keine Investoren oder Pächter gefunden werden. Sein Fazit aus den Entwicklungen und den Bemühungen der letzten Jahre ist, dass eine Wiederaufnahme einer Gastronomie oder Ansiedlung eines Freizeitparkes oder dergleichen aussichtslos ist.
Das Areal soll deshalb einer anderen zukunftsträchtigen und benötigten Nutzung zugeführt werden.

Ziel der Bauleitplanung ist es, der Bedarfsdeckung bzw. erforderlicher Expansionsfläche eines im benachbarten Markt Essenbach ansässigen Transport- und Logistikunternehmens im näheren Umkreis gerecht zu werden. Weder im Markt Essenbach noch in den umliegenden Gemeinden konnten hierzu Gewerbeflächen mit dem erforderlichen Ausmaß gefunden werden. Der Markt Essenbach und der Markt Ergoldsbach verfolgen das Ziel, gemeinsam das Gewerbegebiet „Unsbacher Berg", durch Ansiedlung von Gewerbebetrieben auf dem Gebiet des Marktes Essenbach sowie des Marktes Ergoldsbach zu planen und zu erschließen. Es besteht Einigkeit, bei der Entwicklung und Erschließung der gewerblichen Baufläche partnerschaftlich zusammenzuarbeiten und einander bestmöglich in gegenseitigem Vertrauen zu unterstützen. Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass diese bedeutsame Aufgabe zur wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Region nur in gemeinsamer Solidarität der beiden Gebietskörperschaften bewältigt werden kann und verpflichten sich gegenseitig, zum Gelingen des Interkommunalen Gewerbegebietes „Unsbacher Berg" nach Kräften beizutragen.

1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Im Baugesetzbuch (BauGB), aber auch in der Bodenschutzgesetzgebung, wird u.a. ein flächensparendes Bauen als wichtiges Ziel vorgesehen. Für die Weiterentwicklung einer Gemeinde sollten die Möglichkeiten zur Nachverdichtung und Innenentwicklung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorgezogen werden.

Das BauGB stellt in §1 (6) eine anzustrebende angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dar, weiterhin ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§1a). Zu berücksichtigen ist auch die Vorgabe der Naturschutzgesetzgebung, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG).

<u>Landesentwicklungsprogramm Bayern</u>

Gemäß der Strukturkarte des LEP zählt der Markt Ergoldsbach zum allgemeinen ländlichen Raum und hat keine zentralörtliche Bedeutung. Es besteht eine relative Nähe zu dem Mittelzentrum Mallersdorf-Pfaffenberg.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP 2020) weist unter Punkt 1.4.4 (G) darauf hin, dass durch Kooperation und Vernetzung sowie durch interkommunale Zusammenarbeit innerhalb von Teil-räumen sowie zwischen Teilräumen – auch grenzüberschreitend –
- vorhandene Standortnachteile ausgeglichen,
- Synergien im Hinblick auf die teilräumliche Entwicklung geschaffen und genutzt,
- regionale Potenziale identifiziert, genutzt und deren Vermarktung optimiert sowie
- die Innovationsfähigkeit erhöht werden sollen.

Grundsätzlich soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert (3.3) und Neubauflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (= Ziel) ausgewiesen werden. Laut dem Grundsatz 2.2.5 (G) soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind, er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann. Weiter soll eine zeitgemäße Telekommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

Durch die Realisierung im interkommunalen Verbund wird diesen landesplanerischen Zielsetzungen in besonderer Weise Rechnung getragen. Eine Zweckvereinbarung zwischen den Mitgliedsgemeinden wurde bereits geschlossen. Durch diese abgestimmte übergemeindliche Vorgehensweise soll die Entwicklung eines hochwertigen und gut erschlossenen Gewerbestandortes am bestmöglichen Standort gewährleistet und somit die Wirtschaftskraft der Region gestärkt werden.

Der Schutz von Klima und weiteren Ressourcen wird durch den interkommunalen Ansatz in besonderer Weise unterstützt: durch die Konzentration der gewerblichen Entwicklung auf den ausgewählten Standort „Unsbacher Berg“ wird die wirtschaftliche Entwicklung auf einen Raum konzentriert, der durch die Vornutzung bereits eine gewisse Vorbelastung aufweist. Im Gegenzug soll die Ausweisung von mehreren dezentralen, kommunalen Gewerbegebieten in den beteiligten Gemeinden dadurch vermieden bzw. auf die Erfordernisse des notwendigen Eigenbedarfs reduziert werden. Das Landschaftsbild kann durch die Vermeidung unnötiger Zersiedelungen bewahrt werden. Flächenversiegelungen werden reduziert, die Ressourcen Boden und Wasser dadurch geschützt, Naturräume und ökologische Vielfalt und Wertigkeiten bewahrt und landwirtschaftliche Produktionsflächen gesichert.

<u>Regionalplan der Region 13 – Landshut</u>

Der Markt Ergoldsbach und der Markt Essenbach liegen im nördlichen Bereich des Landkreises Landshut und gehört regionalplanerisch der Region Landshut - 13 an.
Im Regionalplan sind der Markt Ergoldsbach (zusammen mit der Nachbargemeinde Neufahrn in Niederbayern) sowie der Markt Essenbach als Unterzentrum eingestuft und liegen an einer Entwicklungsachse. Hier soll vor allem die notwendige wirtschaftliche Entwicklung des ländlichen Raums weiter vorangetrieben werden.

In der Karte B1 „Natur und Landschaft“ ist der südlich des Planungsgebietes bestehende Wald als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen: Nr. 15 „Großflächige Wälder im Donau-Isar-Hügelland“. Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Regionalplan der Region 13 – Landshut sind zu berücksichtigen.

Teil B: I Natur und Landschaft

G 1.1 Zum Schutz einer gesunden Umwelt und eines funktionsfähigen Naturhaushaltes kommen der dauerhaften Sicherung und Verbesserung der natürlichen Lebensgrundlagen der Region besondere Bedeutung zu.

G Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen von regionaler und überregionaler Bedeutung sind auf eine nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes abzustimmen.

Z 1.3 Der Wald soll erhalten werden.

Teil B: II Siedlungswesen

B 1.1 Insbesondere im Bereich der gewerblichen Entwicklung soll der Flächenbedarf der Gemeinden auch mit dem der jeweiligen Nachbargemeinden abgestimmt werden. Damit werden ein regional über den Bedarf hinausgehendes Angebot und Fehlinvestitionen der Gemeinden für Grunderwerb und Erschließung vermieden.

G 1.2 Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.
Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.

G 1.4 Der Flächenverbrauch in den Gemeinden soll durch
- die Revitalisierung bestehender Strukturen reduziert werden.

2. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Beschreibung des Bestandes erfolgt schutzgutbezogen. Auf der Grundlage einer verbalargumentativen Beschreibung erfolgt danach eine Einschätzung der Erheblichkeit schutzgutbezogen nach **geringer**, **mittlerer** und **hoher** Erheblichkeit.

2.1. Schutzgut Boden

Beschreibung

Das Planungsgebiet wird zur naturräumlichen Untereinheit des Donau-Isar-Hügelland (062-A) gezählt. Die Geologische Karte von Bayern (M 1:500.000) bestimmt die Geologische Einheit im Planungsgebiet als „Obere Süßwassermolasse, kiesführend: jüngerer Teil“.
Nach der Übersichtsbodenkarte des UmweltAtlas Bayern, M 1: 25.000 besteht im Planungsgebiet fast ausschließlich Braunerde aus flachem Lehm bis Schluff (Lösslehm) oder Kryolehm bis -schluff (Lösslehm, Molasse) über Molasseablagerungen mit weitem Bodenartenspektrum-raunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm).

Gemäß dem Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung" wird die Bewertung der Bodenfunktionen aus den Daten der Bodenschätzung abgeleitet. Demnach verfügen die Böden im Gebiet über kein besonderes Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion).
Das Retentionsvermögen der Braunerde aus Lößlehm und beigemischtem Molassematerial bei Niederschlagsereignissen ist als sehr hoch zu bewerten.
Zudem haben die Böden im Gebiet gemäß den Angaben des UmweltAtlas ein hohes Rückhaltevermögen für organische Schadstoffe sowie eine hohe relative Bindungsstärke für anorganische Schadstoffe. Laut UmweltAtlas weisen die Böden eine hohe natürliche Ertragsfähigkeit auf. Die Wertigkeit im Hinblick auf die landwirtschaftliche Eignung der Fläche ist als hoch einzustufen.
Die Böden im Plangebiet sind zum Teil versiegelt bzw. teilversiegelt (bestehende Gebäude sowie verdichtete ehem. Parkplatzanlage. Die Erweiterungsfläche besteht aus unkultivierten Flächen. Diese versiegelten und teilversiegelten, jedoch auch die unkultivierten Flächen haben nur noch eine geringe Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen (Filter- und Puffer, nat. Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf).

Baubedingte Auswirkungen

Die Osthälfte der Geltungsbereichsfläche ist bereits bebaut/versiegelt/teilversiegelt. Nur ca. 7.194 m² der Fläche werden neu überbaut. Als baubedingte Auswirkungen ist die Belastung von Randbereichen durch ablagerungsbedingte Verdichtungen zu erwähnen, welche durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nur teilweise reduziert werden können. Grundsätzlich sind zur Erhaltung der Bodenqualität die geltenden rechtlichen Voraussetzungen zu berücksichtigen, d. h. der innerhalb des Geltungsbereiches abgeschobene Oberboden wird entsprechend der gängigen Praxis auf geeigneten, vorzugsweise ortsnahen Flächen wieder fachgerecht aufgebracht und damit erhalten. Der humose Oberboden wird gesondert vom Unterboden abgetragen und getrennt zwischengelagert. Aufgrund des zu erwartenden hohen Versiegelungsgrades sowie unter der Berücksichtigung, dass keine seltenen Böden betroffen sind, sowie der bereits bestehenden Bebauung und Verdichtung werden für das Schutzgut Boden gering erhebliche Auswirkungen erwartet.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die spätere Nutzung des Gebietes als Gewerbegebiet mit vielen Erschließungsflächen entstehen durch die verkehrsbedingten Beeinträchtigungen durch Abgase, Staubbildung, Reifenabriebrückstände und Salzrückstände weitere betriebsbedingte Belastungen für das Schutzgut Boden.
Die geplanten Vermeidungsmaßnahmen, wie Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß (Gebäude, Erschließungsflächen) etc. können die Auswirkungen leicht minimieren. Dennoch gehen die natürlichen Funktionen der Böden in einigen Bereichen vollständig verloren, wodurch die anlagebedingten Auswirkungen aus das Schutzgut Boden mit „hoch“ zu bewerten sind.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Als potenzielle Gefahr für den Boden können die Park- und Lagerplätze angesehen werden. Falls z.B. ein Fahrzeug größere Mengen an Öl verlieren sollte, kann dies zu einer lokalen Verunreinigung der Böden und Beeinträchtigung der Bodenlebewesen führen. Hier wird auf die ortsnahen freiwilligen Feuerwehren in Ergoldsbach und in Essenbach verwiesen, die mit

entsprechenden Verfahren austretendes Öl auffangen bzw. Öl binden und entfernen können. Daher sind die betriebsbedingten Auswirkungen als gering zu bewerten.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	hoch	gering	mittel

2.2. Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung

Die Jahresmitteltemperatur im Bearbeitungsgebiet liegt bei 7-8°C. Die jährliche Niederschlagsmenge schwankt zwischen circa 700 bis 800 mm/a. Vorherrschend sind westliche Windrichtungen. Aufgrund der derzeitigen Nutzung hat der Geltungsbereich eine geringe Bedeutung für die Frisch- und Kaltluftentstehung. Vorbelastungen des Plangebiets liegen aufgrund landwirtschaftlicher Emissionen (Geruchs- und Staubentwicklung) und der bereits versiegelten Flächen vor. Der Eintrag von verkehrsbedingten Schadstoffen ist entlang der Bundesstraße B15 möglich.

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Baumaßnahmen kann es zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der lufthygienischen Verhältnisse durch die Kfz-bedingten Emissionen des Bauverkehrs und Staubbildung kommen. Diese Auswirkungen erreichen jedoch im Hinblick auf die Vorbelastungen keine planungsrelevante Intensität. Die baubedingten Kfz-Emissionen tragen dennoch durch den Ausstoß klimarelevanter Gase (CO2, Stockoxide) grundsätzlich zum Klimawandel bei. Der Ausstoß kann aufgrund des Umfangs der Planung allerdings als unerheblich betrachtet werden. Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft werden folglich insgesamt mit gering bewertet.

Anlagebedingte Auswirkungen

Grundsätzlich tragen Flächenversiegelungen und Bebauungen zu einer Beeinträchtigung des natürlichen lokalen Kleinklimas bei, indem sie Wärme länger speichern und einen Temperatur- und Feuchteausgleich behindern. Das Projektgebiet wird in seiner Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet durch die Ausweisung des Gewerbegebiets zwar eingeschränkt, erhebliche negative Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse sind jedoch nicht zu erwarten. Die Beeinträchtigungen können daher als gering eingestuft werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die betriebsbedingten Emissionen tragen durch den Ausstoß klimarelevanter Gase (CO2, Stickoxide) grundsätzlich zum Klimawandel bei. Auch der Energieverbrauch, der aus der gewerblichen Nutzung resultiert, ist als klimarelevant zu werten. Es sind keine nennenswerten projektbedingten Auswirkungen durch zusätzliche Treibhausgasemissionen zu erwarten. Die Anfälligkeit des gegenständlichen Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels (Extremwetterereignisse) ist vom Grundsatz her als eher gering einzustufen.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

2.3. Schutzgut Wasser

Beschreibung
Der ungefähre Grundwasserstand wird für den Planungsraum im UmweltAtlas Bayern mit > 2 m unter Oberfläche Gelände angegeben. Die Grundwasserneubildung aus Niederschlag ist als gering eingestuft.
Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen.

Baubedingte Auswirkungen
Grundsätzlich ist zu prüfen, ob die neue Bebauung vor ablaufendem Oberflächenwasser zu schützen ist. Eine Erschließung des Grundwasserkörpers ist aufgrund der Objektplanung ohne Unterkellerung auszuschließen. Insgesamt sind geringe baubedingte Auswirkungen auf Grund- und Oberflächenwasser zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen
Durch die spätere Nutzung des Gebietes als Gewerbegebiet mit großflächigen Erschließungsflächen wird die Versieglung des Bodens deutlich erhöht. Versiegelung und Verdichtung reduzieren die Infiltration des Niederschlagswassers in den Boden. Dadurch wird die Grundwasserneubildung vermindert und gleichzeitig der Oberflächenabfluss erhöht.
Die geplanten Vermeidungsmaßnahmen, wie Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß (Gebäude, Erschließungsflächen) etc. können die Auswirkungen leicht minimieren. Dennoch ist insgesamt ist anlagebedingt von einer hohen Erheblichkeit auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Bei einer ordnungsgemäßen Nutzung ist nicht von einer betriebsbedingten Beeinträchtigung des Schutzgutes Wassers auszugehen.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	hoch	gering	mittel

2.4. Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung
Im Untersuchungsgebiet liegen keine Schutzausweisungen gem. BNatSchG, Bay-NatSchG und / oder EU-FFH-RL (Fauna-Flora-Habitatrichtlinie der EU) vor.

Der Geltungsbereich ist im Süden von Waldflächen, im Norden und Westen von intensiv genutzten Ackerflächen und im Osten von der Bundesstraße B15 umgeben, besteht zum Großteil aus bereits bebauten bzw. versiegelten/verdichteten Flächen und Ackerbrache und fällt Richtung Norden leicht ab. Auf der Flur-Nr. 356/3 befindet sich hinter dem ehemaligen Betriebsleiterwohnhaus eine größere Baum-/Strauchgruppe. Als Trenngrün zur ehemaligen Parkplatzanlage sind einige Strauchreihen vorhanden, ebenso vereinzelte Sträucher zwischen den Stellplätzen und an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze. Bis auf die Strauchreihe im Norden werden die Gehölze gerodet und an anderer Stelle ausgeglichen.

Bestandsgebäude im Geltungsbereich mit vorhandener verdichteter Parkplatzanlage (Blick von Nordosten)

Nach Datenabfrage des ABSP-View sind im Bereich des Plangebiets keine geschützten Tierarten bekannt. Trotzdem stellt der Umgebungsbereich einen potentiellen Lebensraum von Acker- und Wiesenbrütern wie Feldlerche, Kiebitz, Rebhuhn, Wachtel und Goldammer dar. Auf Grund der Kulissenwirkung der vorhandenen Bebauung und der angrenzenden Bundesstraße ist ein Vorkommen von Feldbrütern in diesem Bereich eher unwahrscheinlich.
Durch die vorherige Nutzung weicht die reale Vegetation stark von der potenziell natürlichen Vegetation ab. Die potenziell natürliche Vegetation bezeichnet die Vegetation, die sich aufgrund der natürlichen Umweltbedingungen entwickeln würde, wenn der Mensch die derzeitige Nutzung beenden würde und die Vegetation die Zeit fände, sich bis zu ihrem Klimaxstadium zu entwickeln. In dem Gebiet würde sich ein Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald entwickeln.
Der südliche Teil des Planungsgebiets ist größtenteils bebaut (ehem. Diskothek mit Betriebsleiterwohnhaus und Nebengebäuden) und hat keine besondere Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Westlich des ehem. Betriebsleiterwohnhauses befindet sich eine größere Baum- und Strauchgruppe.
Die biologische Vielfalt im Planungsgebiet ist als gering bis durchschnittlich ausgeprägt zu beurteilen. Die Gehölzgruppen bzw. -strukturen bilden jedoch vielfältige Strukturen, die vor allem für Vögel interessant sind.
Nach dem Landschaftsentwicklungskonzept Region Landshut (LEK, 1999) wird das Planungsgebiet, in der Karte 2.1 Flächige Nutzung, als Gebiet mit überwiegend Ackernutzung dargestellt. Die stoffliche Belastung durch die landwirtschaftliche Nutzung ist mit überwiegend gering bewertet. Ebenfalls zeigt die Karte 2.2 sonstige Nutzungen und Funktionen für den Geltungsbereich landwirtschaftlich genutzte Flächen und zeigt eine mittlere Belastung durch Schadstoffausstoß durch Straßenverkehr an.

Die aktuelle Lebensraumqualität für Tier- und Pflanzenarten ist im Planungsgebiet mit überwiegend gering bewertet (Karte 1.4 Schutzgut Arten und Lebensräume). Laut LEK sind weder landesweit, noch regional bedeutsame Lebensräume im näheren Umfeld vorhanden. Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist überwiegend gering. In der Konfliktkarte Arten und Lebensräume (3.3) wird die Lebensraumqualität durch Stoffeinträge aus der Landwirtschaft mit überwiegend gering dargestellt. Die Bundesstraße B15 ist eine bestehende Infrastruktureinrichtung mit Barrierewirkung. Die Beeinträchtigung des Entwicklungspotentials für seltene und gefährdete Lebensräume durch Stoffeinträge aus der Landwirtschaft wird als überwiegend mittel angesehen.
Die Zielkarte 4.3 bewertet das Untersuchungsgebiet und dessen Umfeld (bis auf den angrenzenden Wald) mit einer allgemeinen Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung von Lebensräumen und deren Arten. Der im Süden angrenzende Wald wird als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung von Lebensräumen und deren Arten bewertet.

Baubedingte Auswirkungen
Als wesentliche baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut sind die Versiegelung und Überbauung von bislang überwiegend unversiegelten, jedoch verdichteten Flächen (Parkplatzanlage) sowie baubedingt die Schädigung angrenzender Vegetationsbestände durch Befahren, Stäube und Abgase zu nennen. Betroffen sind das Plangebiet sowie möglicherweise angrenzende Grün-/Ackerflächen. Da es sich bei den baubedingten Auswirkungen nur um temporäre Eingriffe handelt, können diese als gering bewertet werden. Trotzdem werden durch die mit dem Bau von Gebäuden und Verkehrsflächen verbundenen Störungen Tiere vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigt. Durch die geplanten Bebauungsmaßnahmen werden Flächen dauerhaft überbaut und versiegelt, so dass sie keinen Lebensraum mehr darstellen. Eine Ausweichmöglichkeit auf benachbarte Flächen ist in der Regel für häufig auftretende und weitverbreitete Arten gegeben. Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen so gering wie möglich gehalten werden.

Anlagebedingte Auswirkungen
Obwohl die Flächen für einige Arten potenzielle Jagd- und Nahrungshabitate darstellen, werden die Auswirkungen durch den Verlust der Habitate aufgrund der großräumig angrenzenden Grünland-/Ackerflächen nicht von erheblicher Bedeutung sein. Insgesamt kann anlagebedingt mit geringen Auswirkungen gerechnet werden.
Um verbleibende Beeinträchtigungen zu kompensieren, erfolgt auf den Ausgleichsflächen durch Anlage eines Komplex aus Artenreichem Extensivgrünland mit einer Streuobstwiese eine Aufwertung zugunsten der Tier- und Pflanzenwelt.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Betriebsbedingt ist mit keinen weiteren Auswirkungen zu rechnen, die Auswirkung werden somit ebenfalls als gering eingestuft.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	**Anlagebedingte Auswirkungen**	**Betriebsbedingte Auswirkungen**	**Zusammenfassung**
gering	gering	gering	gering

2.5. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung

Das Gelände der geplanten Gewerbegebietsfläche liegt exponiert auf einem Höhenrücken von ca. 484 m üNN und fällt in alle Richtungen ab. Von Süden her ist das Gebiet durch den großflächigen Mischwald nicht einsehbar. Der Gebietsumgriff nach Norden und Westen ist durch freie Landschaft bzw. landwirtschaftlich genutzte Fläche geprägt. Durch die vorhandene Bundesstraße im Osten und das bestehende Trafo-Häuschen ist das Landschaftsbild hier stark technisch überprägt, wodurch auch die bestehende Baum-Strauch-Hecke deutlich beeinflusst wird.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es für die Anwohner zu visuellen Beeinträchtigungen durch Baukräne, Materiallager und Materialtransporte kommen. Nachdem diese jedoch zeitliche begrenzt ist, werden diese baubedingten Auswirkungen als gering erheblich eingestuft.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die anlagenbedingten Auswirkungen ergeben sich in erster Linie durch die Blickbezüge zu den neuen Baukörpern. Dabei wird eine Differenzierung in deren Nah- und Fernwirkung vorgenommen. Die Fernwirkung wird sich durch die neuen Firmengebäude verändern, da die intensive Bebauung die technische Überprägung des Ortsbildes verstärken.
Aufgrund der Vorbelastung durch die vorhandene Bebauung und die Bundesstraße können die Auswirkungen als gering eingestuft werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen auf den privaten Grün- und Freiflächen können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduzieren. Zudem werden auf den festgesetzten Ausgleichsflächen Aufwertungen zugunsten des Landschaftsbildes vorgenommen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch eine mögliche Erhöhung der Verkehrszahlen kann es zu projektbedingt verursachten zusätzlichen Beeinträchtigungen der Landschaft kommen. Auswirkungen in erheblichem Ausmaß sind nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch nicht zu befürchten.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	**Anlagebedingte Auswirkungen**	**Betriebsbedingte Auswirkungen**	**Zusammenfassung**
gering	gering	gering	gering

2.6. Schutzgut Mensch

Beschreibung

Der überwiegende Teil des Plangebiets war bisher als Sondergebiet für Freizeit und Erholung festgesetzt. Die darauf befindliche Diskothek mit Betriebsleiterwohnhaus, Nebengebäuden und Parkplatzanlage wird seit vielen Jahren nicht mehr genutzt. Östlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße B15 mit Radweg. Durch die angrenzende Bundesstraße B15 kommt es regelmäßig zu Lärmimmissionen. Vereinzelte Geruchsemissionen durch die landwirt-

schaftliche Nutzung (z.B. Ausbringung von Dung) der Flächen sind nicht auszuschließen. Aufgrund der derzeitigen brachliegenden Nutzung des Geltungsbereiches, der vorhandenen geringen Ausstattung an freizeitlichen Möglichkeiten, sowie den zum Teil bestehenden Vorbelastungen durch Lärmimmissionen weist das Plangebiet keine Erholungsqualität oder -funktion auf.

Baubedingte Auswirkungen

Die baubedingten Auswirkungen ergeben sich aus der geplanten Erschließung des Plangebiets sowie der Errichtung der Gebäude. Die Erschließungsmaßnahmen sind nur über einen relativ kurzen Zeitraum zu erwarten. Temporäre Beeinträchtigungen durch Baulärm sind grundsätzlich nicht auszuschließen. Die Auswirkungsintensität wird jedoch nicht über die üblichen, unvermeidbaren Baulärmemissionen hinausgehen und ist aufgrund des vorübergehenden Charakters als gering zu bewerten. An dieser Stelle sei auch darauf hingewiesen, dass die Bauherren und Baufirmen an die geltenden Gesetze und Regelungen zum Lärmschutz gebunden sind, Nacht- und Sonntagsarbeiten also nicht anzunehmen sind. Da die Auswirkungen nur temporär über den Bebauungszeitraum stattfinden, können die Auswirkungen als gering beurteilt werden.

Betriebs- und Anlagenbedingte Auswirkungen

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Laut Auskunft von Fr. Ströer, Landratsamt Landshut – Immissionsschutz, liegen immissionsschutzrechtlich keine Bedenken vor. Das Gebiet liegt erhöht und die weit entfernten Ortschaften sind somit von ausgehenden Immissionen nicht betroffen.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	**Anlagebedingte Auswirkungen**	**Betriebsbedingte Auswirkungen**	**Zusammenfassung**
gering	gering	gering	gering

2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß dem Bayerischen DenkmalAtlas keine bedeutenden Bodendenkmäler, Baudenkmäler oder anderweitige kulturhistorisch bedeutsame Stätten vorhanden. Ca. 280 m westlich des Planungsgebietes befindet sich das Bodendenkmal D-2-7339-0021 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Überbauung der brachliegenden Flächen ist nicht als Eingriff in Kultur- oder Sachgüter anzusehen. Auswirkungen auf angrenzende Kultur- oder Sachgüter sind aktuell nicht zu erwarten. Falls sich weitere, bislang unentdeckte Bodendenkmale im Planungsraum befinden sollten, ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Allgemein gilt: Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B.

Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (Art 8 ff DSchG).

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die neu dazu genommene Fläche weiter nicht genutzt werden (Ackerbrache). Die Schutzgüter Boden und Wasser wären nicht durch Bodenaustauschmaßnahmen, Versiegelungen und Flächeninanspruchnahme betroffen. Das bisherige Orts- und Landschaftsbild bliebe weiterhin so bestehen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1. Vermeidung und Verringerung

Im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan bzw. in den Hinweisen werden folgende Maßnahmen festgesetzt, die die Auswirkungen der Eingriffe verringern können:

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Boden	Abtrag und Boden- bzw. Flächenversiegelung	• Begrenzung der Versiegelung auf den Grundstücken mit einer zulässigen GRZ von 0,8 • Reduzierung des Bodenab- bzw. -auftrages auf das notwendige Mindestmaß • Sachgerechter Umgang mit anfallendem Boden (Trennen von Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung des Oberbodens) • Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden • Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen
Klima und Lufthygiene	Überbauung, Schadstoffemission	• Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen; z.B. keine vollversiegelten Parkplätze
Wasser	Überbauung, Schadstoffeintrag	• Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge • Reduzierung der Gefahr von baubedingten Schadstoffeinträgen in das Grundwasser

		durch fachgerechten Umgang mit Treibstoffen, Öl- und Schmierstoffen u. ä., sowie regelmäßige Wartung von Maschinen
Arten und Lebensräume	Versiegelung / Überbauung / Beeinträchtigung von Lebensräumen / Habitaten	• Entwicklung von für Tier- und Pflanzenarten wertvollen Strukturen im Rahmen der festgesetzten privaten Eingrünungen (mit Baum-/Heckenpflanzungen) • Erhalt der ökologischen Durchgängigkeit (v. a. Kleinsäuger) durch Festsetzung von für Kleintieren durchgängigen Einfriedungen • Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Dies gilt insbesondere für eventuell unvermeidbare Gehölzrodungen sowie die Baufeldfreimachung • Verwendung insektenfreundlicher Lichtquellen mit nach unten gerichtetem Lichtpunkt, welche staubdicht und eingekoffert sind (Textl. Fests. 0.9.2) • Bei Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG zu beachten. Darüber hinaus ist der Bodenabtrag außerhalb der Brutzeit der Feldlerche ausschließlich von Oktober bis Februar durchzuführen • dauerhafte Begrünung von Flachdächern (Textl. Fests. 0.7.1.4) • Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen
Orts- und Landschaftsbild	Fernwirkung, Beeinträchtigung bestehender bzw. Neuschaffung negativer Blickbeziehungen	• Einbindung des geplanten Gewerbegebiets in die Landschaft durch wirksame Eingrünungsmaßnahmen • Einpassung des Baugebietes in die örtlich gegebene Topographie
Mensch	Überbauung, Kulissenwirkung, Schadstoffemissionen, Lärm	• Eingrünung des Projektgebiets um Beeinträchtigungen der Blickbeziehungen zu minimieren • Gewährleistung der Einhaltung der erforderlichen Immissionsrichtwerte
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung der kulturhistorischen Bedeutung	• Einhaltung der geltenden Bestimmungen des Art. 8 ff DSchG

4.2. Eingriffsermittlung

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Ziffer 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Der Markt Ergoldsbach wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ an. Der Leitfaden wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr herausgegeben und per Schreiben vom 15. Dezember 2021 eingeführt.

Die Ermittlung der Eingriffsschwere sowie des erforderlichen Ausgleichsbedarfes erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

Demnach wird der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten entsprechend der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung ermittelt. Die Berechnung der Wertpunkte erfolgt mittels Multiplikation von Eingriffsfläche mit den Wertpunkten der betroffenen Biotop- und Nutzungstypen und weiterer Multiplikation mit dem entsprechenden Beeinträchtigungsfaktor.

Eine vereinfachte Bilanzierung bzw. ein Entfall des naturschutzrechtlichen Ausgleiches nach Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise ist nicht möglich (vgl. Seite 12 und 13 Leitfaden).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET „GE UNSBACHER BERG“ umfasst insgesamt eine Fläche von 24.037 m².

Die Planungsfläche setzt sich zusammen aus:

- dem zu überplanenden, gem. Flächennutzungsplan festgesetzten Sondergebiet für Freizeit und Erholung
- unkultivierte Flächen im Westen.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Bebauung in Form von Gewerbegebieten festgesetzt.
Als Eingriffe sind diejenigen Flächen ausgleichsrelevant, in denen Festsetzungen getroffen werden, welche bauliche Veränderungen zulassen und damit negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt entwickeln können. Flächen, auf denen durch die Festsetzungen keine zusätzlichen Bau- und Versiegelungsmaßnahmen ermöglicht werden, sind nicht als Eingriff zu bewerten und sie erzeugen keinen Ausgleichsbedarf. Für den hier vorliegenden Bebauungsplan liegen keine solchen Flächen vor.

Es werden auch die Flächen der bereits bestehenden, zu überplanenden Bebauung der ehemaligen Diskothek mit Betriebsleiterwohnhaus und Nebengebäude als Eingriffsfläche herangezogen. Im Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Um eine fundierte Abwägungsgrundlage vorzuhalten, wird im Rahmen des Umweltberichtes anhand der Fläche und der bestehenden Bebauung eine GRZ ausgerechnet. Die Differenz der vorhandenen GRZ zu der im Bebauungsplan festgelegten GRZ muss noch ausgeglichen werden, da hier eine Nachverdichtung möglich wäre.

LEGENDE:

Fläche Sondergebiet gem. Flächennutzungsplan
= 16.812 m²

Bestand: bebaute und versiegelte Fläche
= 4.734 m²

Eingriffsfläche 1
BNT-Code X3 = Sondergebiete (inkl. typische Freiräume)
= 12.078 m²

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 78
= 24.037 m²

Eingriffsfläche 2
BNT-Code P431 - Ruderalflächen im Siedlungsbereich (z.B. Brachen, häufig mit stark verdichtetem Boden,vegetationsarm/-frei)
= 7.225 m²

Darstellung der naturschutzfachlichen Bedeutung der Gebiete und Eingriffsschwere

Bewertung des Ausgangszustandes

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste (s. Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und die zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014, u. LfU 2014 in der jeweils geltenden Fassung zugeordnet). Soweit sich die Bedeutung eines BNT für Natur und Landschaft auf die Fläche seines konkreten Vorkommens im Untersuchungsraum beschränkt, wird dieser naturschutzfachliche Wert durch Wertpunkte entsprechend der Biotopwertliste ausgedrückt.

Die Bewertung des Ausgangszustandes erfolgt anhand der Festlegung der von dem Eingriff betroffenen Biotop- und Nutzungstypen (BNT). Die Bewertung des Ausgangszustands der BNT in Wertpunkten erfolgt bei BNT mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung pauschal anhand des rechnerischen Mittelwertes der jeweiligen Grundwerte der betroffenen Biotop- und Nutzungstypengruppe.

Folgende Tabelle zeigt den Zusammenhang von naturschutzfachlicher Bedeutung und Wertpunkten auf:

Naturschutzfachliche Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen	WP gemäß BayKompV	Mittelwert für pauschale Bewertung
gering	1-5	3
mittel	6-10	8
hoch	11-15	Kein Mittelwert, WP gem. BayKompV

Ein Großteil der Flächen im Planungsgebiet werden aktuell als Sondergebiet für Freizeit und Erholung genutzt und entsprechen somit den BNT-Code X3 Sondergebiete (inkl. typischer Freiräume). Diese Flächen fallen in die Kategorie **„geringe naturschutzfachliche Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen“.**

Die außerhalb des im Flächennutzungsplan festgesetzten Sondergebiets liegenden Flächen sind gem. BayernAtlas/Tatsächliche Nutzung als ‚unkultivierte Flächen‘ beschrieben. Diese entsprechen dem BNT-Code P431 Ruderalflächen im Siedlungsbereich (z.B. Brachen, häufig mit stark verdichtetem Boden), vegetationsarm / -frei. Diese Flächen fallen in die Kategorie **„geringe naturschutzfachliche Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen“.**

Die Flächen der bestehenden Bebauung und Versiegelung fließen in die Ausgleichsbilanzierung ein, da die vorhandene Bebauung inkl. der versiegelten bisher in die Kategorie **„ohne naturschutzfachliche Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen“** fallen und nach Abbruch und erneuter Überbauung die gleiche Kategorie beibehalten.
Die nicht bebauten und nicht versiegelten Flächen fallen als Sondergebiet (inkl. typische Freiräume, BNT-Code X 3) in die Kategorie **„geringe naturschutzfachliche Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen“.**

Darstellung des Planungsvorhabens und Ermittlung der Eingriffsschwere
Für eine praxisgerechte Ermittlung wird bei BNT mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung als Beeinträchtigungsfaktor die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die Grundfläche angesetzt. Über den Beeinträchtigungsfaktor sind auch die Freiflächen abgedeckt, die zu den Baugrundstücken gehören. Grünflächen und/oder Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken werden grundsätzlich nicht separat behandelt. Dasselbe gilt für die dem Baugrundstück zugeordnete und ihm dienenden verkehrsübliche Erschließung.

Im vorliegenden Fall werden die in der vorangegangenen Abbildung dargelegte Flächen als Eingriffsfläche herangezogen.

Bzgl. der Eingriffsschwere wird, angelehnt an den Leitfaden zur Eingriffsregelung, ein Beeinträchtigungsfaktor festgelegt. Für die GE wird eine Eingriffsschwere von 0,8 aufgrund der GRZ festgelegt.

Die Bestandsaufnahme mit Bewertung hat gezeigt, dass das betroffene Gebiet eine geringe Bedeutung hinsichtlich der Biotop- und Nutzungstypen aufweist.

4.3. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Ziffer 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Der Markt Ergoldsbach wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung.

Der Verlust von flächenbezogenen bewertbaren Merkmalen und Ausprägungen von Biotop- und Nutzungstypen ist maßgebend für die Bestimmung des rechnerisch ermittelbaren Ausgleichsbedarfs. Der Ausgleichsbedarf berechnet sich gemäß der nachfolgend abgebildeten Gleichung:

Ausgleichs-bedarf	=	Eingriffsfläche	x	Wertpunkte BNT/ m² Eingriffsfläche	x	Beeinträchtigungs-faktor (GRZ)	-	Planungsfaktor (Vermeidungs-Maßnahme)

Die Eingriffsschwere des bestehenden Sondergebietes ergibt sich aus den vorhandenen Grundflächen (bebaute und versiegelte Flächen) im Verhältnis zur Größe des zu überplanenden Gebiets.

vorh. GRZ	=	vorh. Grundfläche GE (ehem. SO)	:	überplante Fläche
0,28	=	4.734 m²	:	16.812 n²

Somit gilt für das zukünftige GE (ehem. Sondergebietsfläche): überplante Fläche 16.812 m² abzüglich vorh. Grundfläche 4.734 m² = 12.078 m² noch mögliche zu bebauende Fläche. Festgesetzte GRZ 0,8 abzüglich vorh. GRZ 0,28 = GRZ 0,52 für bisher noch nicht bebaute Flächen.

Gemäß der o.a. Gleichungen berechnet sich für das hier behandelte Bebauungsplanverfahren der Ausgleichsbedarf wie folgt:

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume (Eingriffsfläche 1)								
16.958 WP	**=**	**12.078 m² (unbebaut, n. versiegelt)**	**x**	**3 WP (BNT X3)**	**x**	**0,52**	**-**	**- 10%** Textl. Fests. 0.7.1.4 Textl. Fests. 0.9.2
Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume (Eingriffsfläche 2)								
15.606 WP	**=**	**7.225 m²**	**x**	**3 WP (BNT P431)**	**x**	**0,8**	**-**	**-10%** Textl. Fests. 0.7.1.4 Textl. Fests. 0.9.2
32.564 WP	**=**	**Summe Wertpunkte Ausgleich gesamt**						

Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 32.564 Wertpunkten.

4.4. Ausgewählte Ausgleichsfläche mit Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsflächen werden extern auf der Flurnummer 3567, Gemarkung Martinshaun, Marktgemeinde Essenbach erbracht.

Aktuell wird die Fläche als Lagerfläche genutzt. Im BayernAtlas wird die tatsächliche Nutzung als ‚unkultivierte Fläche‘ beschrieben. Dies entspricht dem BNT-Code P431 Ruderalflächen im Siedlungsbereich (z.B. Brachen, häufig mit stark verdichtetem Boden), vegetationsarm / -frei.

Ausgleichskonzept:
Ziel des Ausgleichskonzeptes ist es, einen Komplex aus artenreichem Extensivgrünland mit einer Streuobstwiese, BNT-Code B441, zu erstellen.

Zu Erreichung des Zieles des Ausgleichskonzeptes werden konkret folgende Maßnahmen umgesetzt:

1) Streuobstbestand auf artenreichem Extensivgrünland:
   Da die Entwicklung innerhalb von 25 Jahren erfolgt, ist kein Abschlag von Wertpunkten anzusetzen. Der Grundwert wird in der Biotopwertliste mit 12 WP angegeben.

a) artenreiches Extensivgrünland
   Zur Aushagerung soll die Fläche in den ersten 3 Jahren 3 – bis 5-mal pro Jahr gemäht werden. Nach erfolgter Aushagerung sollte, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Landshut, vorrangig eine Mähgutübertragung von geeigneten heimischen Spenderflächen vorgenommen werden. Die Mahd der Spenderfläche sollte ab Mitte Juni, zum Zeitpunkt der Samenreife der meisten Arten, erfolgen. Das Mähgut sollte direkt nach dem Schnitt aufgeladen und zur Empfängerfläche gebracht werden, um möglichst wenig Samen zu verlieren und auf der Empfängerfläche gleichmäßig ausgebracht

werden. Hier eignet sich der Einsatz eines Ladewagens mit Kurzschnitteinrichtung und Dosierwalzen (Schichtdicke 3-5 cm). Das Mähgut sollte bei Bedarf (hohe Feuchtigkeit etc.) in den ersten Wochen gewendet werden, um Schimmelbefall zu vermeiden. Je nach Entwicklung des Ziel-Artenbestandes kann eine nochmalige Mähgutübertragung notwendig werden. **Als Spenderflächen eignen sich insbesondere hochwertige Bestände mit regional charakteristischer Artenzusammensetzung und möglichst hoher Abundanz der Zielarten, einschließlich seltener und gefährdeter Arten. Da Artenzusammensetzung und Samendichte jährlich stark variieren können, empfiehlt sich vor der Beerntung eine Überprüfung des aktuellen phänologischen Zustandes der Spenderfläche und in Jahren mit extrem niedrigem Samenansatz der Verzicht auf eine Beerntung. Die Spenderflächen sollten darüber hinaus in möglichst geringer Entfernung (< 20 km) zu den Empfängerflächen liegen. Je größer die Distanzen, umso höher ist die Gefahr einer genetischen Veränderung der lokalen Flora.** Steckbrief 6510 Flachland-Mähwiesen, BfN, 2013

b) Streuobstbestand
Die beste Pflanzzeit für Obstbäume ist der Herbst bei frostfreiem Wetter (Oktober / November), damit die jungen Bäume noch Wurzeln ausbilden können. Als Pflanzqualität sollen Hochstämme (Stammhöhe ca. 160 bis 180 cm) gebietsheimischer, möglichst alter Obstsorten verwendet werden wie beispielsweise Klarapfel, Ulmer Butterbirne, Lützelsachser, Bohnapfel oder Boskoop. Zur Artenauswahl kann die Liste „Alte Obstsorten – geeignet für Süddeutschland“ herangezogen werden. Die Pflanzabstände sollten bei versetzter Pflanzweise mind. 10 m innerhalb und mind. 10 m zwischen den Reihen betragen. Auf ausreichend große Pflanzlöcher und eine Sicherung der Bäume mit Pflanzpflöcken ist zu achten. Die Obstbaumanpflanzungen sind mit einem Verbissschutz für mind. 5 Jahre zu sichern. Ausgefallene Obstbäume sind nachzupflanzen.

<u>Pflege</u>
in Anlehnung an oben genannten Maßnahmen zur Erreichung / Erhaltung der Entwicklungsziele

1) <u>Streuobstwiese auf artenreichem Extensivgrünland</u>

a) artenreiches Extensivgrünland
In den darauffolgenden Jahren soll max. 1– bis 2- mal pro Jahr gemäht werden, je nach tatsächlicher Aufwuchsmenge (1. Mahd nicht vor dem 15. Juni, zweite Mahd im Spätherbst). Bei der Mahd soll auf eine (Tier-) schonende Methode, beispielsweise durch den Einsatz eines Balkenmähers o.ä. gesetzt werden. Weiterhin soll die Mahd abschnittsweise (zeitlich und räumlich alternierend) durchgeführt werden, um der Fauna durchgängig Rückzugsorte zu ermöglichen. Das Mähgut soll mind. 2 Tage auf der Fläche verbleiben, damit die Samen ausfallen können, muss aber anschließend abgefahren werden (kein Mulchen). Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist generell untersagt. Zudem ist eine völlige Bewirtschaftungsruhe bis mind. zum 15. Juni des Jahres einzuhalten. Bei jeder Mahd werden räumlich alternierend auf mind. 10 % der Fläche Brachestreifen belassen (vorzugsweise die artenreichsten Bestände). Je nach tatsächlicher Aufwuchsmenge kann auch eine dreimalige Mahd pro Jahr erforderlich werden.
Sollten Problemarten wie Greiskräuter, Ampfer und invasive Neophyten auftreten, so kann bei Bedarf zur gezielten Bekämpfung eine Anpassung der Pflege notwendig werden.

b) Streuobstbestand
Je nach Entwicklungszustand der Obstbäume kann nach einigen Jahren eine gezielte Düngung der Bäume notwendig werden, zumal auf die Düngung des umgebenden Grünlands verzichtet wird. Eine Düngung kann mit Feststoffmist, Asche aus organischem Material oder mittels Mulchen im Wurzelbereich der Obstbäume vorgenommen werden.
Ansonsten sind die Bäume durch einen fachgerechten Obstbaumschnitt (jährlicher Erziehungsschnitt in den ersten ca. 3 Jahren und danach alle 3 bis 5 Jahre Pflegeschnitt) zu entwickeln und zu erhalten. Die Pflegemaßnahmen sollten bevorzugt zwischen Januar und 28. Februar durchgeführt werden. Es ist aber auch ein Herbstschnitt ab 01. Oktober außerhalb der frostfreien Zeit möglich.

Berechnung:
Der Ausgleichsumfang für flächenbezogenen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume erfolgt in Wertpunkten gemäß der nachfolgend dargestellten Matrix:

Ausgleichsumfang	=	Fläche	x	Prognosezustand (nach Entwicklungszeit)	-	Ausgangszustand

Der Ausgleichsumfang für die Biotop- und Nutzungstypen ergibt sich durch die Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit der Aufwertung in Wertpunkten pro Quadratmeter. Maßgebend ist der Vergleich des Zustandes der Ausgleichsfläche vor (Ausgangszustand) und 25 Jahre Entwicklungszeit nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen (Prognosezustand). Wenn Maßnahmen erst nach einer längeren Entwicklungszeit ihr vollständige Funktionsfähigkeit einnehmen können, kann nur der nach 25 Jahren erreichte Zustand in Ansatz gebracht werden. Dies geschieht durch einen Abschlag von dem Biotopwert, der erst mit Erreichung des Endzustandes des Zielbiotoptyps anzunehmen ist (Timelag).

Da als Zielzustand auf den hier behandelten Ausgleichsflächen ein Streuobstbestand im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (BNT-Code B441) angestrebt ist, ist mit einer Entwicklungszeit von bis zu 25 Jahren zu rechnen. Daraus resultiert kein Abschlag von Wertpunkten. Konkret bedeutet dies, dass Ausgleichsmaßnahmen mit 12 Wertpunkten angerechnet werden können.

Der Wertzuwachs pro Quadratmeter beträgt somit 9 Wertpunkte.

Der konkrete Ausgleichsumfang für das hier behandelte Bebauungsplanverfahren berechnet sich somit wie folgt:

Ausgleichsumfang	=	Fläche	x	Prognosezustand (nach Entwicklungszeit)	-	Ausgangszustand
Ausgangszustand BNT X3 **(Eingriffsfläche 1)**						
16.958 WP	=	1.884 m²	x	12 WP	-	3 WP
Ausgangszustand BNT P431 **(Eingriffsfläche 2)**						
15.606 WP	=	1.734 m²	x	12 WP	-	3 WP

Demnach ist eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 3.618 m² für das Bebauungsplanvorhaben zu erbringen.

Die Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss umzusetzen. Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umweltschutz zu melden. In begründeten Fällen (z.B. erst später erfolgende Erschließung des Baugebiets) kann auf Antrag an die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Landshut die Frist für die Umsetzung der Maßnahmen verlängert werden.
Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die sich nicht im Eigentum des Marktes Ergoldsbach befinden, die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern erforderlich. Diese Sicherung ist durch den Flächeneigentümer zu veranlassen.

Der Ausgleich, der sich für den gesamten erforderlichen Bedarf auf Bebauungsplanebene ergibt, findet auf der Flur-Nr. 3567, Gemarkung Martinshaun, statt (vgl. Umweltbericht Bebauungsplan). Es handelt sich hierbei um eine Fläche, die vom Grundstückseigentümer der Gewerbeflächen naturschutzrechtliche Aufwertungszwecke zur Verfügung gestellt werden.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Gemäß Einführungserlass zum Europarechtanpassungsgesetz (EAG) handelt es sich bei den laut § 10 BauGB zu prüfenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten nicht um grundsätzlich andere Planungen, sondern um anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung innerhalb des betreffenden Planungsgebietes. Die Ausweisung von Gewerbegebieten innerhalb des Planungsraumes wurde dagegen bereits im Zuge der Änderungen des Flächennutzungsplans überprüft. Die Ausweisung des Gewerbegebiets an ebendieser Stelle entspricht somit den Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung der Marktgemeinden Ergoldsbach und Essenbach. Alternative Standorte können somit ausgeschlossen werden. Auch andere Alternativen innerhalb des Geltungsbereiches (insbesondere solche mit geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft) drängen sich nicht auf.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht ist entsprechend den Vorgaben des „Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung: Der Umweltbericht in der Praxis“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz in Zusammenarbeit mit der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern erstellt. Die Beschreibung und Bewertung von Bestand und Auswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Den Ergebnissen wurden anschließend drei Stufen der Erheblichkeit zugerechnet: gering, mittel, hoch.

Folgende Gutachten und Grundlagen wurden zur Untersuchung herangezogen:

- Regionalplan der Region 13 – Landshut
- Fachinformation Natur (Fin-Web), Bayerisches Landesamts für Umwelt
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Umweltatlas Bayern Geologie und Boden, Bayerisches Landesamts für Umwelt

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand dieser Überwachung ist auch die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen. Die Gemeinden nutzen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Information der Behörden aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB.

Um die Maßnahmenumsetzung zu überwachen, die die Auswirkungen des Bebauungsplanes ausgleichen sollen, sind folgende Monitoring-Maßnahmen sinnvoll:

- Information der Grundstückseigentümer bzw. Baubewerber über die grünordnerischen Festsetzungen (Ortsrandeingrünung)
- Festschreibung grünordnerischen Festsetzungen, insbes. der Ortsrandeingrünung im Norden, über städtebaulicher Verträge o.ä.
- Anzeige der Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen bei der Unteren Naturschutzbehörde Landshut (Veranlassung durch den Markt Ergoldsbach).

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Marktgemeinden Ergoldsbach und Essenbach verfolgen mit der hier behandelten Bauleitplanung das Ziel, der Bedarfsdeckung bzw. erforderlicher Expansionsfläche eines im Markt Essenbach ansässigen Transport- und Logistikunternehmens im näheren Umkreis gerecht zu werden. Weder im Markt Essenbach noch in den umliegenden Gemeinden konnten hierzu Gewerbeflächen mit dem erforderlichen Ausmaß gefunden werden.
Die Märkte Ergoldsbach und Essenbach möchten durch die Ausweisung der Gewerbegebietsfläche dem Unternehmen die Chance zur Aufrechterhaltung und Sicherung der wirtschaftlichen Wettbewerbsfähigkeit geben und somit die bestehenden Arbeitsplätze sichern und durch die betriebliche Erweiterung die Möglichkeit zur Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze geben.
Die Planung erfolgt unter größtmöglicher Rücksichtnahme auf den Naturhaushalt und Landschaft.

Nachfolgend wird die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammengefasst:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
Boden	gering	hoch	gering	mittel
Klima und Lufthygiene	gering	gering	gering	gering
Wasser	gering	hoch	gering	mittel
Arten und Lebensräume	gering	gering	gering	gering
Orts- und Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Mensch	gering	gering	nicht bewertbar	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht gegeben	nicht gegeben	nicht gegeben	nicht gegeben

Wie die vorangegangene Tabelle darstellt, sind Auswirkungen geringer und mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Die geringen Auswirkungen resultieren aus der Tatsache, dass durch einen Großteil der Planungen Flächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen sind.
Die mittlere baubedingte Auswirkung für das Schutzgut Boden ergibt sich durch die Größe des Vorhabens, die GRZ von 0,8 und der daraus folgenden Konsequenzen für das Schutzgut Boden.

Bayerbach, den 24.03.2023

BINDHAMMER Architekten, Stadtplaner und Beratender Ingenieur Part mbB
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach