

Umweltbericht

gem. § 2a Baugesetzbuch
zum

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 31
„FEUCHTENER FELD“

Gemeinde: : **Bayerbach** b. Ergoldsbach
Landkreis : **Landshut**
Regierungsbezirk : **Niederbayern**

Stand der Planung : **Satzung** Fassung vom 19.03.2024

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

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..... | 5 |
| | Landesentwicklungsprogramm Bayern | 5 |
| | Regionalplan der Region 13 – Landshut | 6 |
| | 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..... | 8 |
| 2.4. | Schutzgut Arten und Lebensräume..... | 9 |
| 2.5. | Schutzgut Orts- und Landschaftsbild | 11 |
| 2.6. | Schutzgut Mensch | 12 |
| 2.7. | Schutzgut Kultur- und Sachgüter | 13 |
| 3. | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung..... | 13 |
| 4. | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich..... | 13 |
| 4.1. | Vermeidung und Verringerung..... | 13 |
| 4.2. | Eingriffsermittlung | 15 |
| 4.3. | Ermittlung des Ausgleichsbedarfs..... | 17 |
| 4.4. | Ausgewählte Ausgleichsfläche mit Ausgleichsmaßnahmen | 18 |
| 5. | Alternative Planungsmöglichkeiten | 19 |
| 6. | Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken..... | 20 |
| 7. | Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) | 20 |
| 8. | Allgemein verständliche Zusammenfassung..... | 21 |
| 9. | Literatur bzw. Arbeitsgrundlagen | 21 |

1. EINLEITUNG

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht als selbständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan zu erstellen (§2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB). Zweck des Umweltberichtes ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes.

Weiterhin sieht § 21 Abs. 1 BNatSchG für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In vorliegendem Umweltbericht wird die Eingriffsregelung angelehnt an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“ bearbeitet. Der Leitfaden wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr herausgegeben und per Schreiben vom 15. Dezember 2021 eingeführt.

Dieser Leitfaden fusioniert die Methodik des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ aus dem Jahr 2003 mit der Methodik der Bayerischen Kompensationsverordnung, die am 7. August 2013 eingeführt wurde.

Durch den neuen Leitfaden erfolgt eine Umstellung von einem flächenbezogenen auf ein wertpunktbezogenes Bilanzierungssystem.

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bauleitplans

Der Gemeinderat Bayerbach hat in seiner Sitzung am 13.11.2019 auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 31 „FEUCHTENER FELD“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 32.770 m², in der Längenausdehnung ca. 197 m und in der Tiefe ca. 210 m im Norden und ca. 81 m im Süden.

Das Baugebiet liegt am westlichen Rand des Ortsteiles Feuchten der Gemeinde Bayerbach b. Ergoldsbach im nördlichen Landkreis Landshut. Im Planungsgebiet fällt das Gelände von ca. 430 m ü. NN im Nord-Westen nach ca. 418 m im Süd-Osten ab. Es umfasst damit einen Höhenunterschied von ca. 12 m. Der Aufstellungsbeschluss bezieht sich auf alle im Geltungsbereich dargestellten Grundstücke.

Die geplante Baugebietsausweisung dient zur Deckung des vorhandenen örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde Bayerbach b. Ergoldsbach. Dieser Bedarf wurde geprüft gem. der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“. Die Gemeinde Bayerbach b. Ergoldsbach hat einen realen Bedarf für die Wohngebietsausweisung, der auch durch die Staatsregierung durch die Einstufung als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestätigt wird.

Die Gemeinde Bayerbach b. Ergoldsbach besitzt einen seit 1987 rechtskräftigen Flächennutzungsplan. In diesem ist der Planungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Durch die Planung zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bayerbach durch Deckblatt Nr. 14 für das Allgemeine Wohngebiet „Feuchtener Feld“ wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren angepasst. Die bisherige landwirtschaftliche Nutzfläche wird zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) überplant. Mit der Anpassung des Flächennutzungsplans entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

Die Planung sieht 31 Baugrundstücke vor, die hauptsächlich für Einzelhäuser konzipiert sind. Mehrfamilienhäuser sind auf den Parzellen 1 bis 6 sowie 30 und 31 möglich.

Der Bebauungsplan soll eine an die Umgebung angepasste, maßvolle Bauentwicklung ermöglichen. Hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise soll dabei der Lage am Ortsrand und dem ländlichen Charakter der Gemeinde sowie den modernen Wohnraumanprüchen inklusive energetischen Belangen Rechnung getragen werden. Daher wird eine dem ländlichen Raum angepasste, maßvolle Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes mit der erforderlichen Erschließung, angemessener Grundfläche und Wandhöhen ermöglicht, die sich möglichst gut in die Landschaft am Ortsrand einfügt.

Das Wohngebiet wird mit einem Fußweg entlang der Paindlkofener Straße (Kr LA 28) mit der vorh. Wohnbebauung im Süden verbunden. In der Süd-Ost-Ecke des Planungsgebietes ist eine größere öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz und Regenwasserrückhaltebecken geplant. Anfallendes Oberflächenwasser kann in dieses Regenrückhaltebecken abgeleitet und dort ausreichend gepuffert werden. Bei den Parzellen 1 bis 6 sowie 30 und 31 soll die Möglichkeit zur Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern gegeben werden. Für die Parzellen 30 und 31 sind eine höhere GRZ sowie höhere Wand- und Firsthöhen vorgesehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans sieht die Änderung der vorhandenen Sondergebietsfläche und der landwirtschaftlichen Nutzfläche in eine Gewerbefläche vor.

Auf den überplanten Flächen entsteht die Möglichkeit für weitere gewerbliche Bebauung. Durch das großzügige Baufenster, ist bei einer maximalen GRZ von 0,8 eine flexible Gebäudestellung möglich. Anlagen für Einzelhandelsnutzung, kirchliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Spielhallen, Casinos, Bordelle, bordellartige Betriebe, Sexshops und dergleichen werden im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Für Bauweise, Dachform und Dachneigung werden keine Festsetzungen getroffen, eine Gebäudehöhe von 14,00 m ist zulässig.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Bundesstraße B15 im Osten des Geltungsbereichs. Die Baugrenzen berücksichtigen die 20 m breite Anbauverbotszone der Bundesstraße.

Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild wurde im Westen und Norden als Randeingrünung eine 2-reihige Hecke aus heimischen Baum- und Straucharten festgesetzt. Im Osten schirmt eine bestehende Baum- u. Strauchreihe die geplante Bebauung ab.



Topographische Karte mit Planungsgebiet

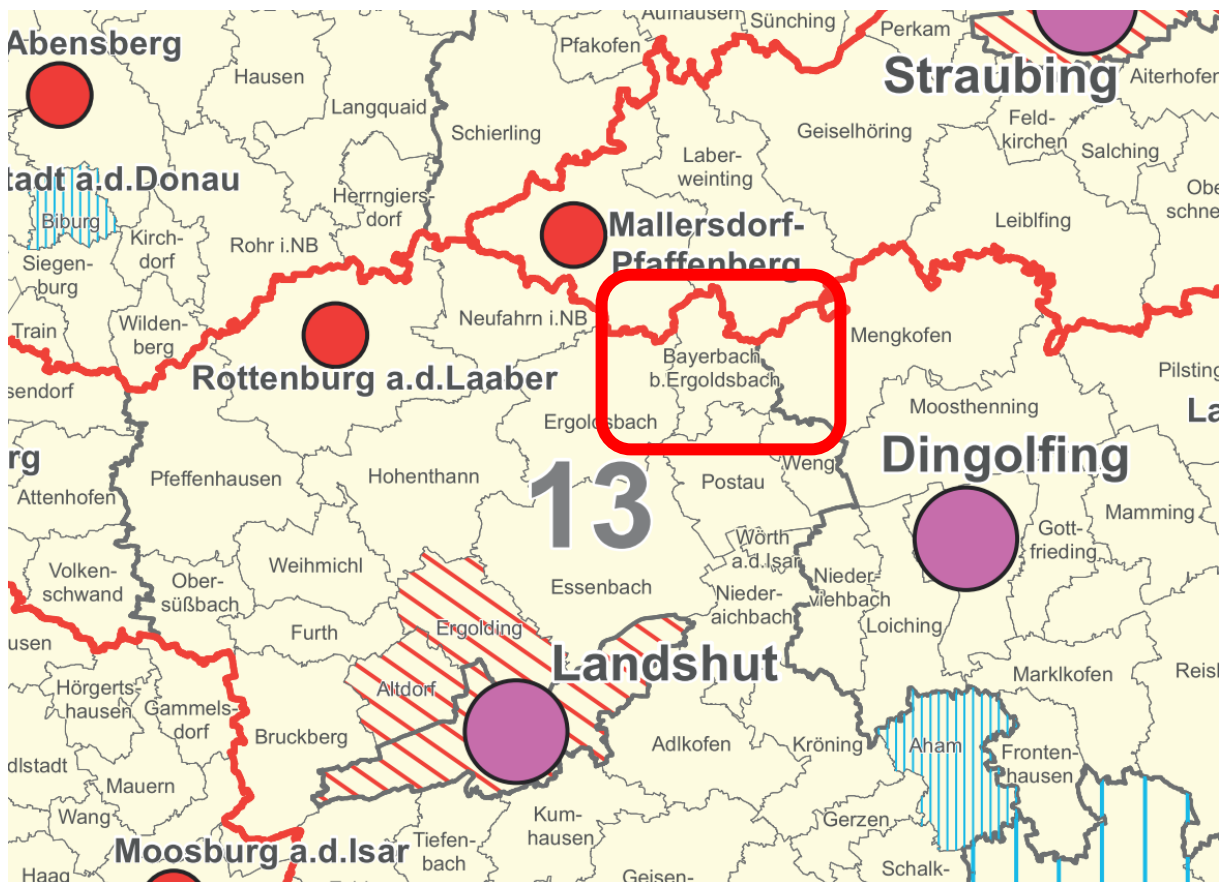
1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

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).

Landesentwicklungsprogramm Bayern

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



Landesentwicklungsprogramm Bayern, Anhang 2: Strukturkarte, Stand 01.02.2015

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP 2022) weist unter Punkt 3.3 darauf hin, dass die Zersiedelung der Landschaft verhindert (= Grundsatz) und Neubauf Flächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (= Ziel) ausgewiesen werden sollen. 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.

Regionalplan der Region 13 – Landshut

Die Gemeinde Bayerbach b. Ergoldsbach liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Landshut und gehört regionalplanerisch der Region Landshut - 13 an.

Im Regionalplan ist die Gemeinde Bayerbach b. Ergoldsbach als Allgemeiner ländlicher Raum eingestuft und liegt im Nahbereich der Entwicklungsachse des Unterzentrums Ergoldsbach/Neufahrn in NB.

Hier soll vor allem die notwendige wirtschaftliche Entwicklung des ländlichen Raums weiter vorangetrieben werden.

In der Karte B1 „Natur und Landschaft“ sind westlich und östlich von Bayerbach landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen: Nr. 14 „Bach- und Flusstäler sowie Hügellandgebiete mit hohem Anteil schutzwürdiger Lebensräume im Donau-Isar-Hügelland“ und Nr. 15 „Großflächige Wälder im Donau-Isar-Hügelland“. Das Planungsgebiet selbst ist davon nicht betroffen. 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.

Teil B: II Siedlungswesen

G 1.1 Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen.

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.

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 „Löß, Lößlehm, Decklehm, z.T. Fließerde“.

Nach der Übersichtsbodenkarte des UmweltAtlas Bayern, M 1: 25.000 besteht im Planungsgebiet fast ausschließlich Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss).

Gemäß dem Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ wird die Bewertung der Bodenfunktionen aus den Daten der Bodenschätzung abgeleitet. Demnach kann hier nur im regionalen Kontext entschieden werden kann, ob der Standorttyp hier eine bedeutende Funktion für die natürliche Vegetation erfüllt (s. Tabelle II/1, Bewertung „regional“).

Das Retentionsvermögen der überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) bei Niederschlagsereignissen ist als hoch zu bewerten.

Zudem haben die Böden im Gebiet gemäß den Angaben des UmweltAtlas ein mittleres Rückhaltevermögen für organische Schadstoffe sowie eine sehr hohe relative Bindungsstärke für anorganische Schadstoffe. Laut UmweltAtlas weisen die Böden eine sehr hohe natürliche Ertragsfähigkeit auf. Die Wertigkeit im Hinblick auf die landwirtschaftliche Eignung der Fläche ist als sehr hoch einzustufen.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich der Bauparzellen verändert, der Oberboden wird dort großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Durch die Hanglage kann ein Eingriff in tieferliegende und bisher unbeeinflusste Bodenschichten erfolgen. Bodenab- und auftrag sind bei fast allen Baumaßnahmen unvermeidbar.

Dauerhaft werden die Flächen nach erfolgter Modellierung wieder humusiert, das Schutzgut Boden wird dauerhaft wiederhergestellt. Im Bereich der geplanten Baufenster wird der Großteil der Flächen versiegelt.

Der Bodentyp Braunerde hat eine hohe Ertragsfähigkeit. Bisher wurden diese Flächen als Acker bewirtschaftet. Diese Bodenfunktionen gehen vollständig verloren. Die vorgefundenen Flächen werden laut Leitfaden als anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs ohne

kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen sowie Böden mit sehr hoher natürlicher Ertragsfunktion in die Liste 1b – Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingeordnet.

Anlagebedingte Auswirkungen

Der Boden steht als landwirtschaftliche Produktionsfläche nicht mehr zur Verfügung und geht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Durch Versiegelung kommt es zu den gravierendsten anlagenbedingten Auswirkungen. Die Filterfunktion des Bodens bei der Grundwasserneubildung ist im versiegelten Bereich nicht mehr gegeben. Dies wiederum hat Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung. Es wird somit ein mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad angenommen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei der geplanten Nutzung sind keine nennenswerten betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Ergebnis

| Baubedingte Auswirkungen | Anlagebedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Zusammenfassung |
|---------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|------------------------|
| mittel | mittel | 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.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase ist wegen des Baustellenverkehrs und der Bautätigkeit temporär eine verstärkte Abgas- und Staubemission zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Inanspruchnahme von offenen landwirtschaftlichen Nutzflächen wird die Kaltluftneubildung reduziert. Ein weiterer Luftaustausch ist jedoch durch die angrenzenden offenen Ackerflächen und der geplanten Bebauung möglich. Die Auswirkungen der Veränderungen in kleinklimatischer Hinsicht durch die Bebauung und Versiegelung von Flächen im Planungsgebiet sind zu vernachlässigen.

Die Bebauungen haben keine spürbaren, signifikanten klimatischen Effekte hinsichtlich relevanter Emissionen, des Windgeschehens oder des Kaltluftabflusses im Untersuchungsgebiet. Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die versiegelten Flächen reagieren sehr empfindlich auf die Sonneneinstrahlung. Dies führt zu einem schnelleren Aufheizen und höheren Oberflächentemperatur im Vergleich zur natürlichen Bodenoberfläche. Es sind aber lediglich lokal begrenzte Veränderungen des Mikroklimas, d.h. des Klimas der bodennahen Luftschichten, zu erwarten. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Bauvorhabens sind diese Auswirkungen aber zu vernachlässigen.

Ergebnis

| Baubedingte Auswirkungen | Anlagebedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Zusammenfassung |
|---------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|------------------------|
| gering | gering | gering | gering |

2.3. Schutzgut Wasser

Beschreibung

Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes.

Der ungefähre Grundwasserstand wird für den Planungsraum im UmweltAtlas Bayern mit > 2 m unter Oberfläche Gelände angegeben. Die Grundwasserneubildung aus Niederschlag ist als gering bis mittel eingestuft.

Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen.

Baubedingte Auswirkungen

Aufgrund der Versiegelung eines Großteils der oberen Bodenschichten im Zuge der Ausweisung des Wohngebiets wird die Grundwasserneubildungsrate dergestalt verändert, dass sich das Rückhaltevolumen des belebten Bodens verringert, während sich der Oberflächenabfluss erhöht. Mit eventuell auftretendem Schichtenwasser ist zu rechnen und die Grundwasserneubildung wird beeinträchtigt.

Während der Bauphase kann es zeitlich begrenzt zu einem Eingriff in das Grundwasser kommen. Durch geeignete Maßnahmen (Abpumpen und wieder einleiten) können diese Beeinträchtigungen als gering eingestuft werden.

Anlagebedingte Auswirkungen

Wegen der Topographie westlich des Plangebietes und durch die reduzierte Versickerungs- und Rückhaltefunktion auf der Fläche besteht zudem die Gefahr einer Abflussverschärfung bei Niederschlagsereignissen. In einem 2 m breiten Streifen am Westrand des Geltungsbereiches ist ein mindestens 0,5 m hoher Erdwall zur Ableitung von wild abfließendem Wasser vorzusehen. Dieser wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen hergestellt und ist vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu unterhalten.

Da die Einleitung in den Bayerbacher Bach begrenzt ist, müssen Maßnahmen zur Reduzierung des Abflusses getroffen werden. Die Rückhaltung soll durch die Erstellung einer Kombination aus privaten Regenwasserpufferanlagen und eines öffentlichen Regenrückhaltebeckens erfolgen. Die zentrale Rückhaltung erfolgt über ein Regenrückhaltebecken im Südosten des Baugebietes. Grundsätzlich wird das Regenwasser aus dem gesamten Baugebiet über Regenwasserkanäle zum Bayerbacher Bach abgeleitet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Auf Grund der mäßigen Größe des überplanten Gebietes in Verbindung mit den Festsetzungen zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird das Ausmaß dieser Auswirkungen begrenzt. Bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften ist davon auszugehen, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auftreten.

Ergebnis

| Baubedingte Auswirkungen | Anlagebedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Zusammenfassung |
|---------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|------------------------|
| mittel | gering | gering | gering |

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 Nord-Westen und Westen von intensiv genutzten Ackerflächen, im Süden von Wohnbebauung, im Nord-Osten von einem Gewerbebetrieb und im Osten von der Kreisstraße LA 28 umgeben.

Durch die Überbauung und Oberflächenversiegelung gehen Flächen als Lebensraum dauerhaft verloren. Die beanspruchten Flächen wurden landwirtschaftlich genutzt und liegen seit dem Abschluss der archäologischen Rettungsgrabungen brach und haben nur eine relativ geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen. Der flächenmäßige Verlust wird im Rahmen der Eingriffsregelung ausgeglichen.

Hinsichtlich der Vernetzung von Lebensräumen besitzen die Flächen nur eine sehr untergeordnete Bedeutung.



Blick auf den Planungsbereich (Paindlkofener Straße, Kr LA 28), Oktober 2023

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 Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald sowie ein Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald entwickeln.

Die biologische Vielfalt im Planungsgebiet ist als gering ausgeprägt zu beurteilen.

Da die Flächen keine geeigneten Habitatstrukturen für die Tierartengruppen Säugetiere, Reptilien, Amphibien sowie weitere Tierartengruppen aufweisen, sind keine Vorkommen entsprechender geschützter Tierarten betroffen und keine Verbotstatbestände erfüllt. Allerdings kann bei der Daten-Abfrage auf der Ebene des relevanten TK-Blatts nicht zwingend auf die Abwesenheit der Art im Bereich des Vorhabens geschlossen werden. Boden-brütende Vogelarten, wie die Feldlerche, besiedeln vor allem die offene Feldflur und meiden vertikale Strukturen wie Gehölze sowie anthropogene in Strukturen. Da das Planungsgebiet auf drei Seiten von Siedlungsbereichen umgeben ist und auch eine gewisse Störung durch die frequentierte Straße besteht, ist von keiner Habitateignung auszugehen. Desweiteren kommt dem Lebensraumspektrum auf der Planfläche aufgrund der denkmalpflegerischen Rettungsgrabungen

eine geringe Bedeutung für Feldvögel zu.

Baubedingte Auswirkungen

Als wesentliche baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut sind die Versiegelung und Überbauung von bislang unversiegelten 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

Falls 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.

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 des geplanten Allgemeinen Wohngebietes liegt an einem von ca. 430 m üNN auf ca. 419 m ü NN nach Osten abfallenden Hang. Der Gebietsumgriff nach Nordwesten und Westen ist durch freie Landschaft bzw. landwirtschaftlich genutzte Fläche geprägt. Durch die vorhandene Kreisstraße im Osten und die bestehende Gewerbebebauung im Nordosten und die bestehende Wohnbebauung östlich der Kreisstraße ist das Landschaftsbild hier stark technisch überprägt. Das Landschaftsbild erfährt eine mittlere Beeinträchtigung des bereits durch die vorhandenen Straßenverbindungen und die umliegenden Gebäude veränderten Landschaftsbildes.

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 neue Bebauung fügt sich in Form der Befüllung einer „Baulücke“ gut in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Da das Plangebietes für das Landschaftsbild und die naturbezogene Erholung kaum Bedeutung aufweist, treten keine erheblichen Umweltauswirkungen auf. Die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen auf den Grün- und Freiflächen können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduzieren.

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

In Bezug auf Naherholung besitzt der Planungsbereich als bisherige Ackerfläche keine Bedeutung.

Einwirkender Verkehrslärm (Straße)

Das Planungsgebiet steht im Einflussbereich von mittlerem Straßenlärm, der durch die vorbeiführende Kreisstraße LA 28 verursacht wird. Durch eine Anbauverbotszone zur Kreisstraße von 15 m kann hier entgegengewirkt werden.

Industrie-/Gewerbelärm

Das Plangebiet liegt im Geräuscheinwirkungsbereich der Ludwig Rieder GmbH & Co.KG. Gemäß Schalltechnischem Gutachten der C. Hentschel Consult vom September 2022 werden sämtliche Orientierungswerte eingehalten bzw. unterschritten.

Baubedingte Auswirkungen

Mit baubedingten Beeinträchtigungen ist zu rechnen. Mit dem Neubau von Gebäuden werden beispielsweise umfangreiche Erdarbeiten erforderlich sein, die zusätzliche Lärmbelastungen verursachen werden. Diese baubedingten Beeinträchtigungen sind aber nur in einem eng begrenzten Zeitfenster (Bauphase) gegeben und können daher vernachlässigt werden.

Betriebs- und Anlagenbedingte Auswirkungen

Auswirkungen für die umliegende Nachbarschaft wird es nur zusätzlich im geringen Maß geben.

Ergebnis

| Baubedingte Auswirkungen | Anlagebedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Zusammenfassung |
|---------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|------------------------|
| gering | gering | gering | gering |

2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas das Bodendenkmal D-2-7239-0131 „Siedlung der Linear- und Stichbandkeramik, der Gruppe Oberlauterbach und der Münchshöfener Gruppe sowie der Latènezeit. Bestattungsplatz der Linearbandkeramik und des Südostbayerischen Mittelneolithikums“.

Für bauvorgreifende Untersuchungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG beantragt. Die Untersuchungen wurden unter der Leitung der Kreisarchäologie Landshut durchgeführt. Alle archäologischen Befunde wurden durch die Kreisarchäologie Landshut ausgegraben und dokumentiert.

Mit Schreiben vom 27.04.2023 (AZ: B-2020-125) hat die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Landshut die Freigabe für alle bauseits notwendigen Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans erteilt.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Auswirkungen auf die Kultur- oder Sachgüter sind aktuell, nach Abschluss der archäologischen Untersuchungen nicht zu erwarten. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Ergebnis

| Baubedingte Auswirkungen | Anlagebedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Zusammenfassung |
|---------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|------------------------|
| gering | gering | gering | gering |

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

Ohne die Ausweisung des Wohngebietes könnte die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt wären in diesem Fall und an diesem Standort als gering einzustufen, würden jedoch evtl. an anderer Stelle im Gemeindegebiet erfolgen, ohne die bereits vorhandene Verkehrs- und Infrastrukturen zu nutzen.

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 | <ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der Versiegelung auf den Grundstücken mit einer zulässigen GRZ von 0,35 und 0,4 (nur Haustyp E3) • 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 | <ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen; z.B. keine vollversiegelten Parkplätze |
| Wasser | Überbauung, Schadstoffeintrag | <ul style="list-style-type: none"> • 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 | <ul style="list-style-type: none"> • 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 die Baufeldfreimachung • 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 <ul style="list-style-type: none"> • Errichtung eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens mit flachen Böschungen und gezielter Bepflanzung |
| Orts- und Landschaftsbild | Fernwirkung, Beeinträchtigung bestehender bzw. Neuschaffung negativer Blickbeziehungen | <ul style="list-style-type: none"> • Einbindung des geplanten Allgemeinen Wohngebiets in die Landschaft durch wirksame Eingrünungsmaßnahmen • Einpassung des Baugebietes in die örtlich gegebene Topographie |
| Mensch | Überbauung, Kulissenwirkung, Schadstoffemissionen, Lärm | <ul style="list-style-type: none"> • Eingrünung des Projektgebiets um Beeinträchtigungen der Blickbeziehungen zu minimieren |
| Kultur- und Sachgüter | Beeinträchtigung der kulturhistorischen Bedeutung | <ul style="list-style-type: none"> • Einhaltung der geltenden Bestimmungen des DSchG |

4.2. Eingriffsermittlung

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Ziffer 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Gemeinde Bayerbach b. 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 Nr. 31 „FEUCHTENER FELD“ umfasst insgesamt eine Fläche von 32.770 m².

Mit dem Bebauungsplan wird eine Bebauung in Form eines Allgemeinen Wohngebietes 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.

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 |

Die Flächen im Planungsgebiet wurden vor den archäologischen Untersuchungen als Intensivacker genutzt und entsprechen somit den BNT-Code A11 (intensiv bewirtschaftete Äcker). Flurstück 1872/0 war bisher ein öffentlich gewidmeter Feld- und Waldweg. Der im Geltungsbereich liegende Teil des Weges wurde inzwischen entwidmet. Der Bestand des Weges ist ein Grünweg ohne jegliche Sträucher und entspricht somit dem BNT-Code V332 (Wirtschaftsweg, bewachsen (Grünwege)).

Diese Flächen fallen 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 kompletten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs als Eingriffsfläche herangezogen.

Bzgl. der Eingriffsschwere wird, angelehnt an den Leitfaden zur Eingriffsregelung, ein Beeinträchtigungsfaktor festgelegt. Für das WA wird eine Eingriffsschwere von 0,35 für die Haustypen E1 + E2 und eine Eingriffsschwere von 0,4 für den Haustyp E3 (i.M. 0,37⁵) 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. Die Gemeinde Bayerbach b. Ergoldsbach wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung“.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume:

| Biotop-/Nutzungstyp | Größe m ² | x | WP Bestand | x | Beeinträchtigungsfaktor | Ausgleichsbedarf in Wertpunkten |
|----------------------------------|----------------------|---|------------|---|-------------------------|---------------------------------|
| A11 Intensivacker + V332 Grünweg | 32.770 | x | 3 | x | 0,37 ⁵ | 36.867 |

Gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Anlage 2: *Vermeidungsmaßnahmen und Hinweise zur Anwendung des Planungsfaktors*, Tabelle 2.2: *Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor*, werden bei der Berechnung des Ausgleichsbedarfs 10% Planungsfaktor abgezogen.

Dies teilt sich folgendermaßen auf:

| Planungsfaktor | Begründung | Sicherung |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Verwendung versickerungsfähiger Be-läge | Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens bei Verwendung versickerungsfähiger Be-läge | Textliche Festsetzung Nr. 0.10 in BP aufgrund. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB |
| Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen | Vorgabe einer Mindestzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche | Textliche Festsetzung Nr. 0.9.2 und 0.9.3 in BP aufgrund. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB |
| Summe (max. 20 %) | | 10 % |
| Summe Ausgleichsbedarf (36.867 WP abzügl. 10 %) | | 33.181 WP |

4.4. Ausgewählte Ausgleichsfläche mit Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereichs stehen keine Ausgleichsflächen zur Verfügung. Daher ist der weitere Bedarf an Ausgleichsflächen und -maßnahmen nach § 1a BauGB durch externe Ausgleichsflächen nachzuweisen.

Zur Deckung des sich insgesamt auf 4.609 m² belaufenden Ausgleichsbedarfs werden Flächen aus dem kommunalen Ökokonto zugeordnet: Auf Fl.Nr. 1953, Gemarkung Bayerbach b. Ergoldsbach stehen ca. 6018 m² zur Verfügung. Die Maßnahme wurde am 24.08.2012 hergestellt. Unter Berücksichtigung der Verzinsung von 3 %/Jahr auf max. 10 Jahre entspricht dies 7.823 m² tatsächlicher Fläche.

Die exakt festgelegten Ausgleichsflächen müssen bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 31 dem Baugebiet zugeordnet werden.

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).

Nach **erster Einschätzung der Ökokontofläche** handelt es sich um eine Artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese, extensiv genutzt, BNT-Code G222 mit einer Wiederherstellbarkeit/Ersetzbarkeit (W) von „4“ (26-79 Jahre); für die Ermittlung des Prognosewerts nach 25 Jahren ausgehend vom Ausgangszustand kann ein Abschlag von 1-2 Wertpunkten erfolgen. Daraus resultiert ein Abschlag von 1 Wertpunkt. Konkret bedeutet dies, dass die Ausgleichsmaßnahmen mit 12 Wertpunkten angerechnet werden können.

Der Wertzuwachs pro Quadratmeter beträgt somit 8 Wertpunkte.

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

| | | | | | | |
|-------------------------|---|----------------------|---|--------------------------------------------|---|-----------------------|
| Ausgleichsumfang | = | Fläche | x | Prognosezustand (nach Entwicklungszeit) | - | Ausgangszustand |
| Ausgangszustand BNT A11 | | | | | | |
| 36.867 WP | = | 4.609 m ² | x | 12 WP | - | 3 WP + 1 WP (Timelag) |

Demnach wird eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 4.609 m² für das Bebauungsplanvorhaben festgesetzt.

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.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Gemäß Einführungserslass 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. Es wurden im Vorfeld folgende Varianten erarbeitet:



Variante 1:

Anbindung der Erschließungsstraße über die vorh. Paindlkofener Straße (Kreisstraße LA 28). Die innere Erschließung erfolgt über Ringstraßen, abgehend von der Hauptachse mit Erweiterungsmöglichkeiten nach Westen und Norden. Es sind 4 Parzellen mit Mehrfamilienhäusern bis max. 12 WE vorgesehen.



Variante 2:

2-fache Anbindung der Erschließungsstraße über die vorh. Paindlkofener Straße (Kreisstraße LA 28). Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße mit 2 Verbindungsstraßen und 1 Stichstraße mit Erweiterungsmöglichkeit nach Norden. Es sind 2 Parzellen für Mehrfamilienhäuser bis max. 12 WE vorgesehen.



Variante 3:

Anbindung der Erschließungsstraße in der Mitte des Baugebietes über die vorh. Paindlkofener Straße (Kreisstraße LA 28). Die innere Erschließung erfolgt über 2 Ringstraßen abgehend von der mittigen Erschließungsstraße und eine Stichstraße mit Erweiterungsmöglichkeit nach Norden. Es sind 2 Parzellen für Mehrfamilienhäuser bis max. 12 WE und 4 Parzellen für Mehrfamilienhäuser bis max. 4 WE vorgesehen.

Die Variante 3, mit 31 Bauparzellen, einer starken Durchgrünung, den erforderlichen Baugrundstücken für Mehrfamilienhäusern und einer geänderten Erschließung, erfüllt alle Anforderungen und hat sich als die sinnvollste für die Gemeinde Bayerbach b. Ergoldsbach herauskristallisiert.

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:

- Für das Monitoring der städtebaulichen Belange ist generell die Gemeinde Bayerbach zuständig; dies gilt auch für die Umsetzung der grünordnerischen und naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.
- Dokumentation des Artenbestands in den Ausgleichsflächen nach 15 Jahren (= Entwicklungsdauer), ist die erwartete Aufwertung, d. h. das Entwicklungsziel eingetreten?

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Ausweisung des neuen Baugebietes am Westrand zwischen Bayerbach und dem Ortsteil Feuchten auf strukturarmer Ackerfläche führt insgesamt zu geringen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Lediglich hinsichtlich der Versiegelung bzw. Beseitigung von ertragreichem Ackerboden sind mittlere Auswirkungen festzustellen.

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen schaffen einen harmonischen Übergang in die Landschaft und einen dorfgerechten Ortsrand.

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

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

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 mittlere GRZ von 0,37⁵ und der daraus folgenden Konsequenzen für das Schutzgut Boden.

9. Literatur bzw. Arbeitsgrundlagen

- Amtliche bayerische Biotopkartierung (FIS-Natur Online)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Landshut, 1999
- Biotopwertliste/Vollzugshinweise und Arbeitshilfen zur Bayerischen Kompensationsverordnung; Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Bayerbach b. Ergoldsbach
- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr; eingeführt mit Schreiben vom 15. Dezember 2021

- Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. Auflage Januar 2007
- Regionalplan Landshut, (Stand 22.04.2021)
- Übersichtsbodenkarte M 1:25.000

Bayerbach, 19.03.2024

BINDHAMMER / ARCHITEKTEN
STADTPLANER
INGENIEURE.