



STADT EGGENFELDEN

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Rottal-Inn

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

GE „Tiefstadt IV“

UMWELTBERICHT

Entwurf vom 06.04.2021

Verfahrensträger:

Stadt Eggenfelden

Rathausplatz 1
84307 Eggenfelden

Tel.: 08721 / 708 - 0
Fax: 08721 / 708 - 10
Mail: redaktion@eggenfelden.de
Web: www.eggenfelden.de

Eggenfelden, den 06.04.2021

Martin Biber
1. Bürgermeister

Planung:



mks Architekten – Ingenieure GmbH

Mühlenweg 8
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94 21-0
Fax: 09961 / 94 21-29
Mail: ascha@mks-ai.de
Web: www.mks-ai.de

Bearbeitung:

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



Inhaltsverzeichnis

1. UMWELTBERICHT.....	4
1.1. Ziele der Planänderung	4
1.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen.....	4
1.3. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
1.4. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung	13
1.5. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	13
1.6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung.....	14
1.7. Kompensation	16
1.8. Methodik / Grundlagen	21
1.9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	21
1.10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	21

1. UMWELTBERICHT

Für den Bebauungs- und Grünordnungsplan wird nachfolgend die Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB durchgeführt. Es werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

1.1. Ziele der Planänderung

Die Stadt Eggenfelden beabsichtigt die Ausweisung von Gewerbeflächen im Umfang von ca. 1,37 ha im Stadtbereich südlich der Bundesstraße 388 und westlich der Bundesstraße B20 zur Deckung der örtlichen Nachfrage nach Gewerbeflächen.

Die Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB resultiert vorrangig aus der konkreten Nachfrage eines Investors für die Entwicklung einer Gewerbefläche zur Ansiedlung eines Schnellimbissrestaurants. Darüber sind weitere Interessenten für eine Ansiedlung am vorliegenden Standort vorhanden. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Investors. Für das Schnellimbissrestaurant sind die unmittelbare Lage an einer stark frequentierten überörtlichen Hauptverkehrsstraße sowie die Lage mit Anbindung an das Stadtgebiet erforderlich. Im Vorfeld wurde die grundsätzliche Möglichkeit einer Erschließung und Bebauung des Gebietes mit dem Staatlichen Bauamt Passau, Servicestelle Pfarrkirchen, abgestimmt. Diese kann im Rahmen des erforderlichen Umbaus des Knotenpunktes B20 – B388 erfolgen.

Stadt Eggenfelden unterstützt die geplante gewerbliche Entwicklung auch im Hinblick auf die Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbeflächen im Gebiet Tiefstadt (GE Tiefstadt II und GE Tiefstadt III).

1.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

1.2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020)

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22. August 2013, zuletzt geändert am 01.01.2020 ist die Stadt Eggenfelden als Mittelzentrum eingestuft. Das Stadtgebiet liegt im Landkreis Rottal-Inn, der als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (RmbH) festgelegt ist. Es sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen:

Siedlungsstruktur

- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (Grundsatz 3.1 LEP 2020).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale zur Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Ziel 3.2 LEP 2020).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (Grundsatz 3.3 LEP 2020).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen ... (Ziel 3.3 LEP 2020).

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

Durch die Planänderung werden im Flächennutzungsplan bereits dargestellte Gewerbeflächen zum Teil neu geordnet (nordwestlicher Änderungsbereich) und bestehende Gewerbeflächen (Tankstelle) an der B20 nach Norden bis zur B 388 erweitert.

Hinsichtlich der Nutzung möglicher Innenentwicklungspotenziale bzw. Standortalternativen hat die Stadt Eggenfelden im Zuge des Deckblattes Nr. 50 zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (Stand 15.12.2009) eine Gewerbeflächenanalyse durchgeführt, die verfügbaren Potenziale bewertet und verschiedene Standorte verglichen. In der Folge wurden daraus die Gewerbeflächen südlich der heutigen PAN 56 und dem Ortsteil Tiefstadt in einer Größenordnung von ca. 9,94 ha reduziert und ca. 20,2 ha neu ausgewiesen (Bereiche Tiefstadt-Nordwest, Gschwend). Die Flächenpotenziale im Bereich Gschwend werden aktuell durch den rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan GE „An der B20 / Gschwend“ für den südlichen Teilbereich in Anspruch genommen. Für den nördlichen Teilbereich besteht bislang keine Zugriffsmöglichkeit. Im Bereich Tiefstadt konnte die Stadt Eggenfelden unmittelbar neben den bereits bebauten Bereich des GE „Tiefstadt II“ Flächen erwerben und das GE „Tiefstadt III“ umsetzen. Dessen Erschließung wurde 2019 abgeschlossen, eine Bebauung hat bereits begonnen.

Die Planänderung berücksichtigt die Ziele des LEP, indem die geplante bauliche Entwicklung unmittelbar an bestehende Gewerbeflächen an der B20 (Tankstelle) anschließt und diese städtebaulich geordnet erweitert. Die im Nordwesten liegende Gewerbefläche erweitert die Flächen in Richtung des GE „Tiefstadt II“ und unterstützt die geplante Weiterentwicklung im Bereich Tiefstadt zu einem zusammenhängenden Gewerbegebiet. Durch die Nachnutzung von teilweise bereits bebauten Flächen werden vorhandene Potenziale der Innenentwicklung genutzt, die vorhandene Infrastruktur ausgenutzt und ein Flächen sparendes Bauen gefördert.

Da die im Änderungsbereich geplanten Gewerbeflächen durch die Anlage einer Linksabbiegespur auf der B20 und eine Stichstraße nach Westen anzubinden sind, können die Flächen ohne großen zusätzlichen Erschließungsaufwand entwickelt werden. Die Gewerbeflächen sind bei entsprechender Grundstücksverfügbarkeit auch längerfristig in Richtung GE „Tiefstadt II“ städtebaulich geordnet entwickelbar und können unter Berücksichtigung der örtlichen Voraussetzungen durch die Weiterführung der Erschließungsstraße nach Westen bis zum Kreisverkehr an der PAN 56 flächensparend erschlossen werden.

Die geplante Nutzung trägt zur Deckung des dringenden kurzfristigen Bedarfs an Gewerbeflächen mit besonderen Standortvoraussetzungen bei. Die dargestellten abschirmenden und gliedernden Grünflächen stellen eine landschaftsgerechte Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sicher. Die dargestellten zu erhaltenden Gehölzbestände sichern ökologisch wertvolle Grünstrukturen im Stadtgebiet.

1.2.2. Ziele der Regionalplanung

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion 13 Landshut.

Der Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten, Vorbehalts- oder Vorranggebieten für die Gewinnung von Rohstoffen

sowie nicht innerhalb von Vorbehalts- oder Vorranggebieten für die Wasserversorgung oder den Hochwasserschutz. Der Änderungsbereich liegt in einem Ausschlussgebiet für Windkraftanlagen.

Es gibt keine regionalplanerischen Festlegungen, die der geplanten Nutzung entgegenstehen.

Im Regionalplan, zuletzt geändert am 30.01.2020 sind die Bauleitplanung nachfolgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Regionalplanung zu beachten:

Teil B Fachliche Ziele

Kapitel B II Siedlungswesen, Punkt 1.1 (G)

Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit wie möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

Kapitel B II Siedlungswesen, Punkt 1.2 (G)

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.

Neue Siedlungsflächen sollen bezüglich ihrer städtebaulichen Gestalt den besonderen Anforderungen einer regionaltypischen, flächensparenden und kompakten Bauweise entsprechen.

Kapitel B II Siedlungswesen, Punkt 1.4 (G)

Der Flächenverbrauch in den Gemeinden soll durch

- die Revitalisierung bestehender Strukturen und
 - die Einrichtung eines Flächenmanagements
- reduziert werden.

Kapitel B V Wirtschaft, Punkt 1.2 (G)

Die dezentrale, regionale Wirtschaftsstruktur mit einer gesunden Mischung aus Großbetrieben und leistungsfähigen, mittelständischen Betrieben sowie einem breiten Branchenspektrum ist für die Wettbewerbsfähigkeit von besonderer Bedeutung.

Kapitel B V Wirtschaft, Punkt 1.6 (G)

In der gesamten Region ist ein gründerfreundliches Klima anzustreben. Zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur ist vor allem von besonderer Bedeutung:

(...)

Im Mittelbereich Eggenfelden eine Ausweitung des Arbeitsplatzangebots durch eine Stärkung des gesamten Dienstleistungsbereichs und des verarbeitenden Gewerbes;

Berücksichtigung der Ziele des Regionalplans:

Die Planänderung steht nicht im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung. Die geplante Gewerbegebietsausweisung nutzt bislang teilweise brach liegende Innenentwicklungspotenziale und stellt eine bedarfsangepasste Bauflächenausweisung dar. Durch die Entwicklung der Gewerbeflächen kann die Stadt Eggenfelden für

kleine bis mittlere Betriebe Ansiedlungsmöglichkeiten schaffen und dadurch eine Diversifizierung der Nutzung und Erhöhung der wirtschaftlichen Bandbreite realisieren. Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen werden wesentliche Belange des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt. Bestehende wertvolle Baumbestände werden als gliedernde Grünstrukturen erhalten. Landschaftlich sensible, ökologisch oder wasserwirtschaftliche wertvolle Flächen werden nicht beeinträchtigt.

1.2.3. Gesetzlich geschützte Flächen

Im Plangebiet selbst oder unmittelbar angrenzend befinden sich keine gesetzlich geschützten Flächen im Sinne des § 30 BNatSchG.

1.2.4. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Im Plangebiet selbst oder unmittelbar angrenzend befinden sich keine Schutzgebiete im Sinne des § 31 BNatSchG.

Die Flächen haben keine Bedeutung für den Biotopverbund und die Biotopvernetzung im Sinne des § 21 BNatSchG.

1.3. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend wird der aktuelle Zustand des Plangebietes und die vorgesehene Nutzung bezogen auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nrn. 7a BauGB (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt), 7c BauGB (Mensch, Gesundheit), 7d BauGB (Kulturgüter und sonstige Sachgüter) sowie 7 i BauGB (Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter untereinander) dargestellt und die Umweltauswirkungen des Vorhabens bewertet.

1.3.1. Schutzgut Mensch

Bestand:

Das Plangebiet beginnt ca. 45 m östlich des bestehenden Gewerbegebietes „Tiefstadt II“ und grenzt im Osten unmittelbar an die Bundesstraße B20 im südlichen Stadtgebiet Eggenfelden. Im Norden verläuft die Bundesstraße B 388, im südlichen Bereich wird das Gebiet durch bestehende Gewerbeflächen (Tankstelle) und landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Es grenzen keine Wohnbauflächen oder Mischbauflächen unmittelbar an. Erhebliche Vorbelastungen des Plangebietes sind durch Lärmemissionen aus dem Straßenverkehr der beiden Bundesstraßen B 388 und B 20 vorhanden.

Auswirkungen:

Vom Gewerbegebiet sind nutzungstypische Emissionen aus der gewerblichen Nutzung auf die nächstgelegenen Immissionsorte zu erwarten. Zudem sind die Gewerbeflächen selbst Immissionen aus dem Straßenverkehr der Bundesstraßen B20 und B 388 sowie bestehenden Vorbelastungen aus dem angrenzenden GE „Tiefstadt II“ ausgesetzt.

In einer schalltechnischen Untersuchung hat die Stadt Eggenfelden die immissionschutzrechtlichen Auswirkungen des Straßenverkehrslärms aus den beiden Bundesstraßen B20 und B388 auf den Änderungsbereich nach DIN 18005 unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch das bestehende Gewerbegebiet „Tiefstadt II“ untersuchen lassen.

Die schalltechnische Untersuchung des Büros GEO.VER.S.UM vom 20.03.2020 liegt den bebauungs- und Grünordnungsplan als Anlage bei. Auf die Inhalte wird verwiesen.

Die Lärmimmissionen werden nahezu im gesamten Geltungsbereich die Orientierungswerte der DIN 18005 und den Immissionsrichtwert Nacht der 16. BImSchV übersteigen.

Es wurde daher eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch das bestehende Gewerbegebiet Tiefstadt II und benachbarter Gewerbebetriebe durchgeführt. Neben der Dimensionierung passiver Schallschutzmaßnahmen wurde die Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen.

Die Erfordernisse an gesunde Arbeitsverhältnisse können durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen und Exposition von z.B. Unterrichtsräumen sichergestellt werden.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

1.3.2. Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt

Bestand:

Der Änderungsbereich weist differenzierte natürliche Ausstattungen auf. Der nordwestliche Bereich auf der Flurnummer 1278/5 hat aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine geringe Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen. Naturnahe Lebensraumstrukturen fehlen nahezu vollständig. Die alte Scheune sowie die Gebäude auf der Flurnummer 1241 bieten in gewissem Umfang Nistmöglichkeiten für gebäudebewohnende Vogelarten. Hinsichtlich der Fledermäuse wurde von Grundstückseigentümer eine Begehung durch den Biologen Dr. Richard Schlemmer veranlasst. Im Ergebnis konnten in allen vorhandenen Gebäuden keine Fledermausvorkommen bestätigt werden.

Von höherer ökologischer Bedeutung sind die Flächen im Osten auf der Flurnummer 1241. Insbesondere an der Ostgrenze stockt ein alter Großbaumbestand mit zum Teil mächtigen Altbäumen (Stiel-Eiche, Rot-Buche, Blut-Buche, Lärche, Winter-Linde). Der Schwerpunkt erstreckt sich von der Nordostecke nach Süden bis zur bestehenden Grundstückszufahrt. Weitere Großbäume befinden sich im südöstlichen und südwestlichen Grundstückseck (Rot-Buche, Stiel-Eiche). Entlang der Westseite befindet sich eine nicht standortgemäße Fichtenhecke mit einzelnen Laubsträuchern (Holunder, Blut-Hartriegel, Hundsrose, Weißdorn, Salweide).

Auf dem Grundstück selbst befanden sich teilweise Obstbäume und Gehölzaufwuchs, der sich in der Fläche durch eine jahrelange Brache entwickelt hat. Dieser Bestand ist im Zuge von Pflegemaßnahmen jedoch gerodet worden und kann zum jetzigen Zeitpunkt hinsichtlich seiner Biotopqualitäten nicht mehr bewertet werden.

Der Großbaumbestand hat besondere Bedeutung aufgrund des Alters der Bäume und der damit verbundenen Strukturvielfalt. Etliche der Bäume weisen signifikante Anteile an Totholz (v. a. Äste) auf, teilweise sind Morschungen in Stamm- und Astansatzbereichen festzustellen. Im Hinblick auf die angrenzende Hauptverkehrsstraße B20 werden dadurch unabhängig vom geplanten Gewerbegebiet Pflegemaßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit erforderlich. Zur Beurteilung der Verkehrssicherheit sowie der Vitalität des Großbaumbestandes

standes wurde durch die Stadt Eggenfelden der Baumpflegeexperte Bernd Bellemann beigezogen. Zur Festlegung geeigneter Maßnahmen zum Baumschutz wurden für den nordöstlichen Großbaumbestand Wurzeluntersuchungen mittels Anlage von Suchschlitzen per Hand vorgenommen. Die Ergebnisse der Wurzelsichtschachtung sind im Protokoll vom 30.03.2020 dargelegt, das als Anlage Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Aus den Ergebnissen wurden Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Baumwurzeln abgeleitet und in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen. Dadurch können Beeinträchtigungen des Wurzelbereiches des Baumbestandes vermieden werden.

Gesetzlich geschützte Flächen oder Objekte im Sinne des § 30 BNatSchG / Artikel 23 BayNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne der § 23-29 BNatSchG.

Auswirkungen:

Die durchgeführten und für die Erschließung noch erforderlichen Gehölz- und Großbaumrodungen für die Gewerbeflächen führen zu einer Verringerung der biologischen Vielfalt und des Lebensraumangebotes für Tiere, insbesondere der Artengruppe Vögel und Fledermäuse. Die Auswirkungen können durch die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen nur teilweise kompensiert werden und bieten nach Fertigstellung in eingeschränktem Umfang zusätzliche Lebensräume.

Durch die Erhaltung der bestehenden Großbäume entlang der B20 im Nordosten kann ein Teil der ökologisch besonders wertvollen Grünstruktur im Stadtgebiet erhalten und eingebunden werden.

Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG:

Nachdem für große Teile des Plangebiets aufgrund der bereits erfolgten teilweisen Rodungen keine konkreten Artnachweise erbracht werden können, ist die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf der Grundlage eines „Worst-Case“-Szenarios zu bewerten. Durch den Grundstückseigentümer wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch den Biologen Dr. Richard Schlemmer veranlasst. Die naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 12.03.2021 sind Bestandteil des Bebauungsplanes und liegen diesem als Anlage bei.

Im Ergebnis der Untersuchungen bzw. der durchgeführten Potenzialabschätzungen ist festzustellen, dass durch das Vorhaben die Artengruppen Fledermäuse und Vögel im Hinblick auf die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3. in Verbindung mit Absatz 5 BNatSchG potenziell betroffen sein können.

Um nachteilige Auswirkungen auf die lokalen Populationen zu vermeiden wurden Maßnahmen zur Vermeidung festgesetzt:

- Erhalt des Großbaumbestandes an der Ostseite zur B20
- Gehölzrodungen erfolgen außerhalb der Vogelbrutzeit
- Pflegemaßnahmen sind ausschließlich in Abstimmung mit UNB zulässig

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität wurden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt:

- Sicherung von 15 Altbäumen in einem nahegelegenen Waldgebiet, Erhalt als Biotopbäume bis zum natürlichen Absterben und Zersetzen.
- Anlage einer extensiven Wiese mit Niederhecke auf einer Ausgleichsfläche bei Niedertrennbach (Gemeinde Gangkofen).

Zusammenfassende Beurteilung:

Für das Plangebiet lässt sich ableiten, dass für die Artengruppen Fledermäuse und Vögel eine Betroffenheit bzw. eine Verschlechterung der gegenwärtigen Lebensraumbedingungen und damit negative Auswirkungen auf den Erhaltungszustand lokaler Populationen nicht auszuschließen sind.

Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 3. und 4. BNatSchG kann unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen und der festgesetzten CEF-Maßnahmen vermieden werden.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

1.3.3. Boden

Bestand:

Das Vorhabensgebiet wird im Nordwesten als Acker genutzt. Bei den östlichen Flächen handelt es sich um teilweise mit Gebäuden und befestigten Freianlagen überbaute Siedlungsflächen. Gemäß der Übersichtsbodenkarte des Umweltatlas Bayern ist Pseudogley-Braunerde und verbreitet pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lößlehm) vorherrschend. Baugrunduntersuchungen im nahegelegenen Gewerbegebiet „Tiefstadt III“ haben überwiegend Tone und tonige Kiese im Untergrund aufgeschlossen. Die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens wird als überwiegend hoch eingestuft.

Auswirkungen:

Der Boden wird durch die Überbauung und Versiegelung verändert und verliert teilweise wesentliche Funktionen. Durch die Wiedernutzbarmachung teilweise bebauter Flächen kann der Umfang reduziert werden. Das Plangebiet wird topografisch durch Abgrabungen und Aufschüttungen verändert.

Durch die Festsetzung von maximalen Höhen für Abgrabungen und Aufschüttungen werden die zulässigen Geländeänderungen auf ein verträgliches Maß begrenzt. Durch die erforderliche Befestigung der Verkehrsflächen, Grundstückszufahrten und Stellplätzen wird Boden versiegelt. Zur Begrenzung sind in der verbindlichen Bauleitplanung wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

Für die landwirtschaftliche Produktion geht teilweise Boden mit guten Standortbedingungen verloren.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

1.3.4. Wasser

Bestand:

Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Grund- oder Schichtenwasser wurde bei Baugrunduntersuchungen im ca. 300 m westlich liegenden Gewerbegebiet „Tiefstadt III“ bis in etwa 3,5 m Tiefe nicht angetroffen. Im unmittelbaren Plangebiet liegen hierzu keine Erkenntnisse vor. Die Flächen befinden sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten und außerhalb von wassersensiblen Bereichen.

Auswirkungen:

Durch die Versiegelung für die Bau- und Erschließungsflächen geht versickerungsfähiger Boden verloren. Zur Verringerung der Auswirkungen sind in der verbindlichen Bauleitplanung für die Befestigung von Außenanlagen und Verkehrsflächen wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

Für das Niederschlagswasser aus öffentlichen und privaten Flächen ist eine Versickerung in den Untergrund wegen der voraussichtlich vorherrschenden tonigen Böden nicht vollständig möglich. Daher wird das überschüssige Niederschlagswasser über öffentliche Entwässerungseinrichtungen (Regenwasserkanal) abgeleitet und über einen bestehenden Regenwasserkanal DN 800 im Norden der Rott als Vorfluter zugeführt. Notwendige Rückhalteeinrichtungen sowie Maßnahmen zur Vorreinigung des abzuleitenden Niederschlagswassers werden auf den privaten Gewerbeflächen vorgesehen.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

1.3.5. Luft

Bestand:

Das Plangebiet liegt außerhalb von Luftaustauschbahnen. Vorbelastungen der Luftqualität sind im Gebiet durch den Straßenverkehr aus den Bundesstraßen B20 und B388 vorhanden. Die im ländlichen Raum üblichen Geruchsemissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen sind zu erwarten.

Auswirkungen:

Luftbelastungen entstehen temporär durch den Baustellenverkehr (Abgase und Stäube) sowie teilweise durch die Bautätigkeiten selbst. Der Umfang wird als verhältnismäßig gering eingestuft und ist zeitlich begrenzt. Von den Gebäuden im Gewerbegebiet sind gebietstypische Emissionen aus Gebäudeheizungen zu erwarten. Aus den gewerblichen Nutzungen sind luftbelastende Emissionen nicht zu erwarten. Luftbelastende Emissionen aus dem Straßenverkehr können durch den Erhalt der Großbäume gefiltert werden.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Luft zu erwarten.

1.3.6. Klima

Bestand:

Das Vorhabensgebiet liegt topografisch auf einer schwach nach Nordwesten und Nordosten geneigten Kuppenlage. Die zu bebauende Fläche liegt außerhalb von

klimatisch wichtigen Frischluft- oder Kaltluftabflussbahnen. Die für den Kaltluftabfluss und den Frischluftaustausch wichtigen Senken- und Talbereiche werden nicht berührt.

Auswirkungen:

Durch die Versiegelung mit Gebäuden und befestigten Betriebs- und Verkehrsflächen führt zu Veränderungen im örtlichen Kleinklima. Die überbauten Flächen heizen sich auf und fördern eine schnelle Erwärmung. Durch die Erhaltung des Großbaumbestandes, ergänzende Bepflanzungen und die Verwendung von Pflasterbelägen, die eine Verdunstung fördern, können die Auswirkungen verringert werden.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima zu erwarten.

1.3.7. Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung

Bestand:

Der Siedlungsbereich im Süden von Eggenfelden ist zwischen der B20 im Osten, der B 388 im Norden und der B 588 im Süden bei Tiefstadt überwiegend durch überörtliche Verkehrsinfrastruktur, Gewerbe- und Mischnutzungen sowie großflächige landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Naturnahe, gliedernde und strukturierende Landschaftselemente fehlen weitgehend. Auszunehmen ist der markante, ortsbildprägende Großbaumbestand an der Ostseite zur B20. Die umgebende Landschaft ist weitläufig, die bebauten Flächen teilweise inhomogen und durch zum Teil große Baumassen bestimmt.

Das Gebiet hat keine Bedeutung für die Erholungseignung. Anbindungen an Naherholungsräume der Stadt Eggenfelden sowie an größere Wohnbauflächen sind nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Durch die Entwicklung der Gewerbeflächen wird sich die bauliche Entwicklung entlang der B20 und der B 388 weiter nach Norden und Westen erstrecken. Die daraus resultierenden Veränderungen des Ortsbildes erfolgen in einem zum Teil bereits bebauten und vorbelasteten Bereich, der als landschaftlich wenig empfindlich eingestuft wird.

Die teilweise Erhaltung des Großbaumbestandes an der B 20 sichert eine Einbindung in das Ortsbild und Abschirmung zur B 20 hin. Aufgrund der schlecht einsehbaren Lage ergeben sich keine erhöhten Anforderungen zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Diese können durch die festgesetzten Ortsrandeingrünungen zur B388 nach Norden und die innere Durchgrünung entlang der Erschließungsstraße verringert werden.

Erholungsräume in der Landschaft werden durch das Vorhaben nicht betroffen.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

Auf die Erholungseignung sind keine Auswirkungen zu erwarten.

1.3.8. Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Bestand:

Im Bereich des Plangebietes sind keine Bodendenkmäler verzeichnet.
Kultur- oder sonstige Sachgüter sind nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen erkennbar.

Bewertung:

Durch die Planänderung ergibt sich keine Betroffenheit. Auf die Schutzgüter Kulturgüter / sonstige Sachgüter.

1.4. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Flächen im Nordwesten als landwirtschaftlich genutzte Flächen erhalten. Die Flächen im Osten sind aufgrund der Lage im Außenbereich unmittelbar an der B20 nur eingeschränkt nutzbar. Für die brachliegende Siedlungsfläche könnte eine adäquate und städtebaulich sinnvolle Nachnutzung nicht umgesetzt werden. Für die Stadt Eggenfelden würde dies bedeuten, dass für die örtliche Nachfrage nach Gewerbeflächen mit dem besonderen Standortvorteil an der B20 kein eigenes Angebot zur Verfügung gestellt werden kann und der Betrieb nicht angesiedelt werden kann. Dies würde sich negativ auf das örtliche Arbeitsplatzangebot und die Wirtschaftsstruktur auswirken.

1.5. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen auf die vorrangig betroffenen Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser und Landschaftsbild wurden im Bebauungs- und Grünordnungsplan nachfolgende Festsetzungen getroffen:

Schutzgut Mensch:

- Keine Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen.
- Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen.
- Geräuschkontingentierung nach DIN 45691.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt:

- Erhalt des Großbaumbestandes im Nordosten und Südosten an der B20.
- Festsetzung von Maßnahmen zum Wurzelschutz der Großbäume.
- Festsetzung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen.
- Festsetzung von vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.
- Durchlässigkeit der Gewerbegebietsränder zur freien Landschaft erhalten und Wechselbeziehungen fördern. Verbot von tiergruppenschädigenden Anlagen und Bauteilen (z.B. Sockelmauern bei Einfriedungen).
- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung des Gewerbegebietes.
- Festsetzung von Pflanzgeboten an der Nordseite des GE im Übergang zur B 388.

Schutzgüter Boden / Wasser:

- Nachnutzung teilweise bebauter und versiegelter Flächen für Bebauung.
- Begrenzung der zulässigen Abgrabungs- und Auffüllhöhen um Veränderungen des Reliefs zu minimieren.

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge für private und öffentliche Nebenflächen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades.

Schutzgüter Luft / Klima:

- Angemessene innere Durchgrünung durch Pflanzgebote im öffentlichen Straßenraum und auf Privatgrundstücken.
- Ausschluss von Betrieben, die zu erheblichen Belastungen der Luft führen.
- Pflanzgebote für Bäume und Sträucher zur Verbesserung des Kleinklimas.

Schutzgut Landschaftsbild:

- Erhalt des Großbaumbestandes im Nordosten und Südosten an der B20.
- Pflanzgebote für Bäume und Sträucher im Norden des GE sowie entlang der Erschließungsstraße.

1.6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

1.6.1. Naturschutzfachliche Kompensation

Das Vorhaben ist geeignet, Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG zu verursachen. Maßgeblich für diese Einstufung sind die durch die Inanspruchnahme der Flächen einhergehende Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung. Die Rodung der Großbäume, die Erschließungsstraße sowie die Bebauung führen zu einer nachhaltigen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

In der verbindlichen Bauleitplanung ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf der Basis des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage Januar 2003.

1.6.2. Eingriffsflächen

Die Flächennutzung des Bestandes im Geltungsbereich ist in **Anlage 1** zum Bebauungs- und Grünordnungsplan im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt.

Die Eingriffsflächen im Geltungsbereich sind in **Anlage 2** zum Bebauungs- und Grünordnungsplan im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt.

Als **Eingriffsflächen** werden die Parzellen der geplanten Gewerbeflächen, die neu zu errichtende Erschließungsstraße mit Anbindung an die B20 sowie die zu rodenden Bäume und Gehölzbestände herangezogen.

Als Eingriffsflächen sind nachfolgende Flächen festgelegt:

Acker, Intensivgrün, Fichtenhecke, Straßenbegleitgrün	4.392 m ²
Gartenflächen mit Obstbaumbestand, Sukzessionsflächen	5.988 m ²
Pflasterflächen mit Sukzessionsvegetation mager	1.042 m ²
Großbaumbestand, Gehölzbestände	316 m ²

Nicht in der Eingriffsregelung berücksichtigt werden Teilflächen im Plangebiet, die bereits versiegelt sind bzw. durch das Vorhaben keine nachhaltige Veränderung erfahren. **Keine Eingriffsflächen** sind demnach die bestehenden (abzubrechenden) Gebäude, die unverändert bleibenden straßenbegleitenden Grünflächen sowie die Flächen der als zu erhaltend festgesetzten Gehölzbestände entlang der B20 sowie die Großbäume im Südosten der Parzelle 2.

1.6.3 Ermittlung der Kompensationsfaktoren

Das Gewerbegebiet ist aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ von 0,80) dem **Typ A – hoher Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad** zuzuordnen.

Die Einstufung der Eingriffsflächen in die jeweilige Kategorie hinsichtlich ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgt getrennt nach Schutzgütern auf Basis der Listen 1a – 1c des Leitfadens zur Eingriffsregelung. Bei der Wahl der jeweiligen Kompensationsfaktoren innerhalb der angegebenen Spanne werden die angegebenen eingriffsmindernden Maßnahmen berücksichtigt.

Flächentyp	Kategorie gem. Leitfaden	Vermeidungsmaßnahmen	Kompensationsfaktor
Acker / Intensivgrünland I Fichtenhecke / Straßenbegleitgrün	I	Festsetzung versickerungsfähiger Beläge. Festsetzung von maximalen Höhen für Abgrabungen und Auffüllungen. Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen zur Eingrünung und Begrünung des Straßenraumes. Erhalt der Großbaumbestände im Nordosten. Beschränkung der Rodungen für Erschließung auf geringstmöglichen Umfang. Bündelung von geplanten Leitungstrassen und Festsetzung Verlauf mit Schutzabstand zu Bäumen. Maßnahmen zur Sicherung erhaltenswerter Bäume im Bereich von Baustellen (RAS-LP 4 bzw. DIN 18920).	0,40
Brachliegende Gartenflächen mit Obstbaumbestand < 30 Jahre, Sukzessionsflächen	II		0,90
Pflasterflächen mit Sukzession, mager	II		0,80
Großbaumbestand, Gehölzbestände	III		2,50

1.6.4 Kompensationsbedarf gesamt

Flächentyp	Eingriffsfläche	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf
Acker / Intensivgrünland I Fichtenhecke / Straßenbegleitgrün	4.392 m²	0,40	1.756,80 m²
Brachliegende Gartenflächen mit Obstbaumbestand < 30 Jahre, Sukzessionsflächen	5.988 m²	0,90	5.389,20 m²
Pflasterflächen mit Sukzession, mager	1.042 m²	0,80	833,60 m²
Großbaumbestand, Gehölzbestände	316 m²	2,50	790,00 m²
Kompensationsbedarf gesamt			8.769,60 m²

Für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Bauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Tiefstadt IV“ sind insgesamt **Kompensationsflächen** im Umfang von **8.769,60 m²** erforderlich.

1.7. Kompensation

1.7.1 Kompensationsfläche 1 Mertsee-West

Ein Teil des Kompensationsbedarfes wird auf einer Fläche im Bereich westlich von Mertsee, Stadt Eggenfelden auf der Flurnummer 435/2 (T), Gmk Eggenfelden, Stadt Eggenfelden umgesetzt. Grundstücksfläche: 3.192 m². Lage und Abgrenzung der **Kompensationsfläche** sind in **Anlage 3** zum Bauungs- und Grünordnungsplan GE "Tiefstadt IV" im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt.

Bestand:

Bei der Fläche handelt es sich im überwiegenden Teil um eine mehrschürige gedüngte artenarme Frischwiese südlich des Mertseebaches.



Luftbild mit Lage der Kompensationsfläche Mertsee-West.

Quelle:
BayernAtlas Online, 2020



Blick von Westen auf die Kompensationsfläche

Quelle:
mks AI, 2020

Die Fläche liegt an einem schwach nach Norden geneigten Mittelhang nördlich eines Feldweges, der von der Karl-Rolle-Straße kommend nach Drittenbrei führt. Nach Norden schließt sich der Talraum des Mertseebaches mit seinen begleitenden Gehölzbeständen an, der über eine steile 3-4 m hohe Böschung von der Kompensationsfläche abgegrenzt wird. Die Fläche liegt außerhalb des Überschwemmungsbereiches. Im südlichen Teil der Fläche stockt ein ca. 233 m² großer Gehölzbestand aus Zitter-Pappel und Silber-Weide.

Entwicklungsziel:

Artenreiche, frische Flachland-Mähwiese, extensiv.
Anteilige Grundstücksfläche 2.850 m².

Im Randbereich Anlage von Steinriegeln mit Totholz als Lebensraum für Reptilien.

Maßnahmen

1. Flächenvorbereitung:

Die Fläche ist vollständig zu fräsen und der bestehende Vegetationsbestand abzuräumen. Fläche mehrfach Eggen und Restvegetationsbestände entfernen.

2. Ansaat

Auf der Fläche ist eine Bodenvorbereitung für eine Begrünung durchzuführen. Die Fläche ist durch eine Mähgutübertragung aus geeigneten Bestandsflächen des Naturraums zu begrünen. Die Eignung der Spenderfläche ist vorher mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Sollten keine geeigneten Spenderflächen zur Verfügung stehen ist alternativ eine Begrünung mit autochthonem Regio-Saatgut der Herkunftsregion 16 - Unterbayrische Hügel- und Plattenregion - für Frischwiesen zulässig. Es ist ausschließlich zertifiziertes Saatgut zugelassen. Die Saattugeneignung ist vor dem Ausbringen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3. Pflege der Wiesenflächen

Die Wiesenflächen sind zweimal pro Jahr zu mähen.

Schnittzeiträume:

1. Schnitt 15.06. - 10.07.
2. Schnitt 01.09. - 30.09. (optimaler Schnitt 01.09.-15.09.)

Das Mähgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen oder zu verwerten. Mulchen ist unzulässig. Der Einsatz von organischen und mineralischen Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln sowie eine Kalkung sind unzulässig.

Biotopgestaltungsmaßnahmen:

1. Anlage von Steinriegeln:

Pro Symbol gemäß Anlage 3 ist ein hohlraumreicher Steinriegel aus Granit oder Gneis anzulegen. Material: Ca. 80% grobe Steine (150-600 mm), ca. 20 % Schrotten (50-150 mm) sowie Frostschutz (0-45 mm) und Sand (0-4 mm). Länge 8 m.

Bauweise: Fläche im Mittel ca. 80 cm tief auskoffern. Im Sohlbereich eine Lage Frostschutz als Drainschicht ca. 15-20 cm dick einbauen. Anschließend einen Teil der groben Steine bis etwa Oberkante Urgelände einbauen und Zwischenräume mit Sand 0/4 teilweise befüllen.

Darüber weitere Lagen aus groben Steinen einbauen und dazwischen teilweise Schrotten einbringen. Es sind über dem Urgelände wechselnde Höhen von 0,7 m bis zu 1,20 m und eine Breite von ca. 2,0 m herzustellen. Ausführung: flach gewölbt, steinige Bereiche mit groben Lücken im Wechsel mit Schrotten und grabfähigem Sandmaterial. Punktuell ist liegendes Totholz (z. B. Wurzelstöcke) mit einzubauen. Einzelne größere Felsblöcke bis 1m Kantenlänge können als Sonnenplätze eingebaut werden. Die Steinriegel sind so anzulegen, dass eine möglichst lange Besonnung im Tagesverlauf sichergestellt ist.

Ermittlung des Anerkennungswertes:

Ausgangszustand	Fläche	Zielzustand / Maßnahmen	Faktor	Kompensationswert
Wirtschaftsgrünland mehrschurig, gedüngt, artenarm	1.845 m ²	Mäßig artenreiche magere Flachland-Mähwiese	1,00	1.845,0 m ²
	3 x 20 m ² = 60 m ²	Anlage von Steinriegeln mit Totholz	3,00	180,0 m ²
Kompensationswert gesamt				2.025,0 m ²

Es stehen auf der Kompensationsfläche 1 Mertsee-West nach Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen **Kompensationsflächen** im Wert von **2.025,0 m²** zur Verfügung.

Verbleibender Kompensationsbedarf:

Kompensationsbedarf gesamt 8.769,60 m² - Mertsee-West 2.025,0 m² = **6.744,60 m²**

1.7.2 Kompensationsfläche 2 Niedertrennbach

Der verbleibende Kompensationsbedarf wird auf einer Fläche nordöstlich von Niedertrennbach, Gemeinde Gangkofen, Landkreis Rottal-Inn erbracht. Die Kompensationsfläche umfasst eine anteilige Grundstücksfläche aus der Flurnummer 1718, Gemarkung Kollbach, Gemeinde Gangkofen, mit einer Fläche von 7.617 m².

Lage und Abgrenzung der **Kompensationsfläche** sind in **Anlage 4** zum Bebauungs- und Grünordnungsplan GE "Tiefstadt IV" im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt.

Bestand:

Bei der Fläche handelt es sich um eine mehrschürige gedüngte artenarme Frischwiese. Im Norden und Westen schließen Waldflächen an, die eine nördlich angrenzende Abbaufäche begrenzen. Im Süden schließen sich Ackerflächen an. Im Südwesten begrenzt eine steile bewaldete Böschung das Gebiet.

Die Fläche liegt an einem mäßig nach Norden geneigten Mittelhang. Im Süden liegt die Höhe an der Grenze zu den Ackerflächen bei ca. 447,50 m ü. NHN und fällt nach Norden in eine Geländesenke bis auf ca. 435,30 m ü. NHN ab. Von dort steigt das Gelände leicht nach Norden bis zum Beginn der Gehölzbestände auf ca. 436,50 m ü. NHN an.



Luftbild mit Lage der
Kompensationsfläche
Niedertrennbach

Quelle:
BayernAtlas Online, 2021

Entwicklungsziel:

FFH-Lebensraumtyp 6510: Magere Flachland-Mähwiese. Typ artenreiche, frische Mähwiese der planaren bis submontanen Stufe. Salbei-Glatthaferwiese (*Arrhenatherum salvietosum pratensis*). Anteilige Grundstücksfläche 7.367 m².

Maßnahmen

1. Flächenvorbereitung:

Die Fläche ist vollständig zu fräsen und der bestehende Vegetationsbestand abzuräumen. Fläche mehrfach Eggen und Restvegetationsbestände entfernen.

2. Ansaat

Auf der Fläche ist eine Bodenvorbereitung für eine Ansaat durchzuführen. Die Fläche ist mit autochthonem Regio-Saatgut der Herkunftsregion 16 - Unterbayrische Hügel- und Plattenregion - durchzuführen. Es ist ausschließlich zertifiziertes Saatgut zugelassen. Die Saatguteignung ist vor dem Ausbringen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3. Pflege der Wiesenflächen

Die Wiesenflächen sind in Form eines rotierenden Brachesystems zu pflegen. Etwa 50% der Fläche sind ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen, der andere Teil der Fläche bleibt auch noch über den Winter stehen und wird erst im darauffolgenden Jahr ein- bis zweimal gemäht. Im Folgejahr sind die Mähflächen zu wechseln.

Schnittzeiträume:

1. Schnitt 15.06. - 10.07.
2. Schnitt 01.09. - 30.09. (optimaler Schnitt 01.09.-15.09.)

Das Mähgut ist nach eintägiger Lagerung abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen oder zu verwerten. Mulchen ist unzulässig. Der Einsatz von organischen und mineralischen Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln sowie eine Kalkung sind unzulässig.

Anlage einer Niederhecke:

Anteilige Grundstücksfläche: 250 m².

1. Anlage:

Anlage von zwei dreireihigen Hecken aus Schlehe (*Prunus spinosa*) und Hunds-Rose (*Rosa canina*). Länge je mindestens 25 m. Breite 5 m.
Pflanzabstand der Sträucher untereinander 1,50 m, Abstand der Reihen 1,50 m.
Mindestpflanzqualität: Strauch, 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzgut zulässig.

Die Pflanzung ist in den ersten 5 Jahren durch einen bis zum Boden reichenden Wildschutzzaun vor verbiss zu sichern. nach ausreichender Entwicklung ist der Schutzzaun abzubauen.

2. Pflege:

Die Hecken sind in freiwachsender Form zu erhalten. Eine Pflege ist frühestens nach 15 Jahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Dabei dürfen maximal 50 % der Heckenlänge auf den Stock gesetzt werden. Der Abstand zwischen zwei Pflegegängen muss mindestens 3 Jahre betragen. Pflegemaßnahmen sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

1.7.3 Ermittlung des Anerkennungswertes:

Ausgangs- zustand	Fläche	Zielzustand / Maßnahmen	Faktor	Kompensations- wert
Wiese mehrschurig, gedüngt, artenarm	7.367 m²	Mäßig artenreiche mager Flachland-Mähwiese	0,90	6.630,30 m²
Wiese mehrschurig, gedüngt, artenarm	250 m²	Anlage dreireihige Nieder- hecke aus Schlehe und Hunds- Rose	1,00	250,0 m²
Kompensationswert gesamt				6.880,30 m²

Es stehen auf der Kompensationsfläche 2 Niedertrennbach nach Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen **Kompensationsflächen** im Wert von **6.880,30 m²** zur Verfügung.

Damit kann der verbliebene Kompensationsbedarf von 6.744,60 m² vollständig abgedeckt werden.

1.8. Methodik / Grundlagen

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter erfolgen verbal-argumentativ. Für die Erarbeitung des Umweltberichtes wurden nachfolgende Grundlagen herangezogen:

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Stadt Eggenfelden.
- Biotopkartierung Bayern, GIS-Daten des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, Stand 2019.
- FFH-Gebiete Bayern, SPA-Gebiete Bayern, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile: GIS-Daten des Bayerischen Landesamtes, Stand 2019.
- Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, Januar 2003.
- Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 01.01.2020.
- Regionalplan Region 13 Landshut, Stand 30.01.2020.
- Denkmalviewer Bayern des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Stand 2019.
- Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 über den UmweltAtlas Bayern, Stand 2019.
- Örtliche Erhebungen, MKS AI, 2019, 2020 und 2021.
- Wurzelschachtsichtung, Baumpflege Bellemann, 30.03.2020.
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Dr. Richard Schlemmer, 12.03.2021.
- Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.

1.9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aus der Durchführung der verbindlichen Bauleitplanung resultieren:

Begrünung:

Die Funktionsfähigkeit und zielgemäße Entwicklung der vorgesehenen Baumpflanzungen ist etwa 5 Jahre nach Pflanzung erstmals zu prüfen. Danach sollte im Abstand von 5 Jahren die zielgemäße Entwicklung geprüft werden. Frühestens 15 Jahre nach Pflanzung kann die Überwachung bei erreichtem Zielzustand entfallen.

1.10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans GE „Tiefstadt IV“ soll der Bedarf an Gewerbeflächen in der Stadt Eggenfelden für die Ansiedlung eine Schnellimbissrestaurants sowie für weitere kleine bis mittlere Betriebe gedeckt werden. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter wurden in einer Umweltprüfung dargelegt, die Inhalte sind im vorliegenden Umweltbericht ausgeführt. Aufgrund der Art der vorgesehenen Nutzung sind bezogen auf die Schutzgüter überwiegend geringe bis mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten. Durch differenzierte Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Festsetzungen zur Grünordnung auf öffentlichen und privaten Flächen wurden insbesondere die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Artenvielfalt, Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild reduziert. Unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft werden durch Maßnahmen des Naturschutzes an anderer Stelle ausgeglichen.

Im Ergebnis sind die Auswirkungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans als umweltverträglich zu werten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Die abschließende tabellarische Bewertung der Schutzgüter soll einen unmittelbaren Überblick geben und erfolgt in drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

SCHUTZGUT	Baubedingte Erheblichkeit	Anlagenbedingte Erheblichkeit	Betriebsbedingte Erheblichkeit	Gesamt
Mensch	gering	gering	gering	gering
Tiere, Pflanzen, Biotopvielfalt	hoch	mittel	mittel	mittel
Boden	mittel	gering	mittel	mittel
Wasser	mittel	gering	mittel	mittel
Klima	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	mittel	hoch	gering	mittel
Erholungseignung	-	-	-	Keine Betroffenheit
Kulturgüter	-	-	-	Keine Betroffenheit