

F. UMWELTBERICHT

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

„Rott am Wald - West“

DER STADT EGGENFELDEN
LANDKREIS ROTTAL-INN



BREINL. ■ ■ ■

landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Industriestraße 1 94419 Reisbach/Obermünchs Dorf

telefon. 08734 - 93 91 396
mobil. 0151 - 108 198 24
mail: info@breinl-planung.de

Datum Planstand: 12.12.2017 geändert am 29.10.2019 geändert am 17.01.2022

1.	Einleitung	3
2.	Beschreibung der Planung, Ziele und Inhalte	3
2.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	3
2.2	Beschreibung der Festsetzungen des Plans	3
2.3	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	4
2.3.1	Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung	4
2.3.2	Aussagen des LEP - (Siehe städtebauliche Begründung Kap. 1.3.1)	4
2.3.3	Aussagen des Regionalplanes - (Siehe städtebauliche Begründung Kap. 1.3.2)	4
2.3.4	<u>Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung</u>	5
3.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt	5
3.1	Beschreibung der Umweltprüfung	5
3.1.1	<u>Räumliche und inhaltliche Abgrenzung</u>	5
3.1.2	<u>Angewandte Untersuchungsmethoden</u>	6
3.1.3	<u>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Datenerhebung</u>	7
3.2	Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung nach § 2 Absatz 1 UVPG	7
3.2.1	<u>Schutzgut Fläche:</u>	7
3.2.2	<u>Schutzgut Arten und Lebensräume</u>	10
3.2.3	<u>Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten</u>	11
3.2.4	<u>Schutzgut Wasser</u>	12
3.2.5	<u>Schutzgut Klima/Luft</u>	15
3.2.6	<u>Schutzgut Landschaftsbild</u>	15
3.2.7	<u>Schutzgut Mensch / Immissionen</u>	16
3.2.8	<u>Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter</u>	17
3.2.9	<u>Wechselwirkungen</u>	17
3.2.10	Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB	17
3.2.11	Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung)	18
4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung	19
4.1	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	19
4.2	Prognose bei Durchführung der Planung	19
5.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	19
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	19
5.2	Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	20
5.3	Eingriffsregelung	20
5.3.1	<u>Art des Eingriffs und Faktorenwahl</u>	20
5.3.2	<u>Ausgleichsflächen</u>	22
5.3.3	<u>Eingriffs- und Ausgleichsbilanz</u>	25
6.	Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring	25
6.1	Standortwahl	25
6.2	Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	25
6.3	Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring	25
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	26

1. Einleitung

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Durch die vorliegende Planung ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde anhand des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt.

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter werden geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren jeweils nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

2. Beschreibung der Planung, Ziele und Inhalte

2.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Die vorliegende Planung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) am westlichen Ortsrand von Eggenfelden, Stadtteil Rott am Wald. Der vorliegende Bebauungsplan erweitert die bestehende Bebauung in Richtung Westen und bindet städtebaulich sinnvoll an die bestehende Bebauung an. Der vorliegende Plan schafft die Rahmenbedingungen für die im WA zulässigen Nutzungen und definiert das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild in diesem Bereich. Ziel ist, das Planungsgebiet unter Berücksichtigung der Freiraumqualität in das städtebauliche Umfeld und die umgebenden Landschaftsstrukturen einzubinden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine verträgliche Entwicklung sichergestellt werden. Gemäß Beschluss vom 20.02.2017 des Bauausschuss Eggenfelden soll ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB erstellt werden, um die baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

2.2 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Zur Sicherung der bestehenden Strukturen wurde bereits bei der Standortwahl berücksichtigt, dass nur Gebiete mit geringerer naturschutzfachlicher Wertigkeit beplant werden. Innerhalb des Planumriffes liegt das Biotop 7542-0145-001 *Gebüsch und Hecke an Hangkante*, weitere schützenswerte Vegetationsbestände oder Schutzgebiete liegen nicht vor. Beim Biotop 7542-0145-001 handelt es sich um naturnahe Hecken und Gebüsche, die entlang der Bahnstrecke verlaufen. Die Realvegetation entspricht nicht der im Plan übernommenen Abgrenzung des Landesamt für Umwelt. In der Umgebung befinden sich zahlreiche weitere Biotope, vorrangig geprägt von Gehölzstrukturen.

Ziel der Grünordnung ist es, eine verträgliche Einbindung der Bebauung am westlichen Ortsrand von Eggenfelden sicherzustellen und naturschutzfachlich wertvolle Flächen zu sichern und zu schaffen. Zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem südlich gelegenen Biotop ist

die Anlage einer Ausgleichsfläche, hier Anlage einer Streuobstwiese geplant. Eine ortstypische Durchgrünung der Grundstücke mit standortgerechten bzw. heimischen Laubbäumen und Sträuchern soll die Einbindung in Landschaft und Ortsbild zusätzlich sichern.

Die Art der zu pflanzenden Bäume wurde entsprechend den regionaltypischen und heimischen Vorkommen und unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes (Vogelnähr- und Nistgehölz) gewählt. Durch die definierte Lage und die Festsetzung einer Mindestanzahl von neu zu pflanzenden Bäumen wird einerseits die ortstypische Durchgrünung, andererseits die Vernetzung der Lebensräume innerhalb und außerhalb des Planungsumgriffs sichergestellt und verbessert. Diese Vernetzung ist insbesondere von Bedeutung, da das Planungsgebiet den Übergang zum Außenbereich darstellt.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen innerhalb des Planungsgebietes gleichen die nicht vermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen aus. Innerhalb des Geltungsbereiches werden zudem zwei Bereiche als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

2.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

2.3.1 Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen (Naturschutzgesetz, Wassergesetz, Immissionsschutzgesetz usw.), aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern und dem Regionalplan Landshut (Region 13) sowie weiteren Fachplanungen (Biotopkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm, Landschaftsplan, Natura 2000).

Einschränkende Aussagen aus dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan liegen für den ausgewählten Bereich nicht vor. Im gemeindlichen Flächennutzungsplan/Landschaftsplan ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, dieser wird zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen im Parallelverfahren geändert. Weitere einschränkende Aussagen liegen im Flächennutzungsplan bzw. Landschaftsplan nicht vor. Weiterführende Aussagen sind der städtebaulichen Begründung zu entnehmen.

2.3.2 Aussagen des LEP - (Siehe städtebauliche Begründung Kap. 1.3.1)

Im Planungsgebiet liegen keine einschränkende Aussagen, Landschaftsschutzgebiete oder sonstige Schutzgebiete vor, auch kein Trenngrün. Vorranggebiete für Bodenschätze liegen nicht vor. Im Süden von Eggenfelden, außerhalb der Planung befindet sich ein Vorranggebiet für die Wasserversorgung. Das Vorhaben schließt an die bestehende Bebauung von Allgemeinen Wohngebiet (WA) an.

Weitere Inhalte sind der Städtebaulichen Begründung bzw. FNP-Änderung zu entnehmen.

2.3.3 Aussagen des Regionalplanes - (Siehe städtebauliche Begründung Kap. 1.3.2)

Durch die geplante Ausweisung von Wohngebiet wird eine ausgewogene Siedlungsentwicklung für Wohnen und kleinerer Handwerksbetriebe sowie Einrichtungen sozialer, kultureller oder anderer Art unter Berücksichtigung der natürlichen Lebensgrundlagen bewahrt. Südöstlich der Planung, mehr als 4 km entfernt, liegt das Vorranggebiet für die Wasserversorgung „T12 - Lichtlberg“. Innerhalb dieses Bereichs befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet. In

nachgeordneten Planungen sowie dem im Parallelverfahren geänderten Flächennutzungsplan ist ein besonderes Augenmerk auf die Sicherung des Schutzguts Wasser zu legen, zum Beispiel durch Maßnahmen wie einer getrennten Ableitung von Schmutz und Niederschlagswasser.

Weitere Inhalte sind der Städtebaulichen Begründung bzw. FNP-Änderung zu entnehmen.

2.3.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Als allgemeine Daten standen das aktuelle Luftbild sowie die aktuellen Schutzgebiets- und Biotopabgrenzungen (FIS-Natur Online), das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rottal-Inn und der Bebauungsplanentwurf zur Verfügung. Ortsbegehungen fanden Juli 2016 im April 2017 und im August 2021 statt. Ein Immissionsschutzgutachten liegt vor.

Vorprüfung der Schutzgebiete

Merkmal	Betroffenheit ja/nein	Erhebliche Auswirkungen
FFH-Gebiet	Nein	Nein
SPA Gebiet	Nein	Nein
Naturschutzgebiet	Nein	Nein
Naturdenkmal	Nein	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein	Nein
geschützte Landschaftsbestandteile	Nein	Nein,
geschützte Biotope	Ja, innerhalb Umgriff / Nachbarschaft	Nein, da Realvegetation nicht der Abgrenzung gem. des Landesamt für Umwelt ist, Ausgleichs-fläche wird vorgelagert
Überschwemmungsgebiete	Nein	Nein
Wasserschutzgebiete	Nein	Nein
sonstige Schutzausweisung	Nein	Nein
Denkmalschutz / Bodendenkmäler	Nein	Nein
Immissionsschutz	Ja, Bahnlinie südlich des Plangebietes	Ein Immissionsgutachten liegt vor. Maßnahmen für den südlichen Bereich wurden in die Planung integriert.

3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

3.1 Beschreibung der Umweltprüfung

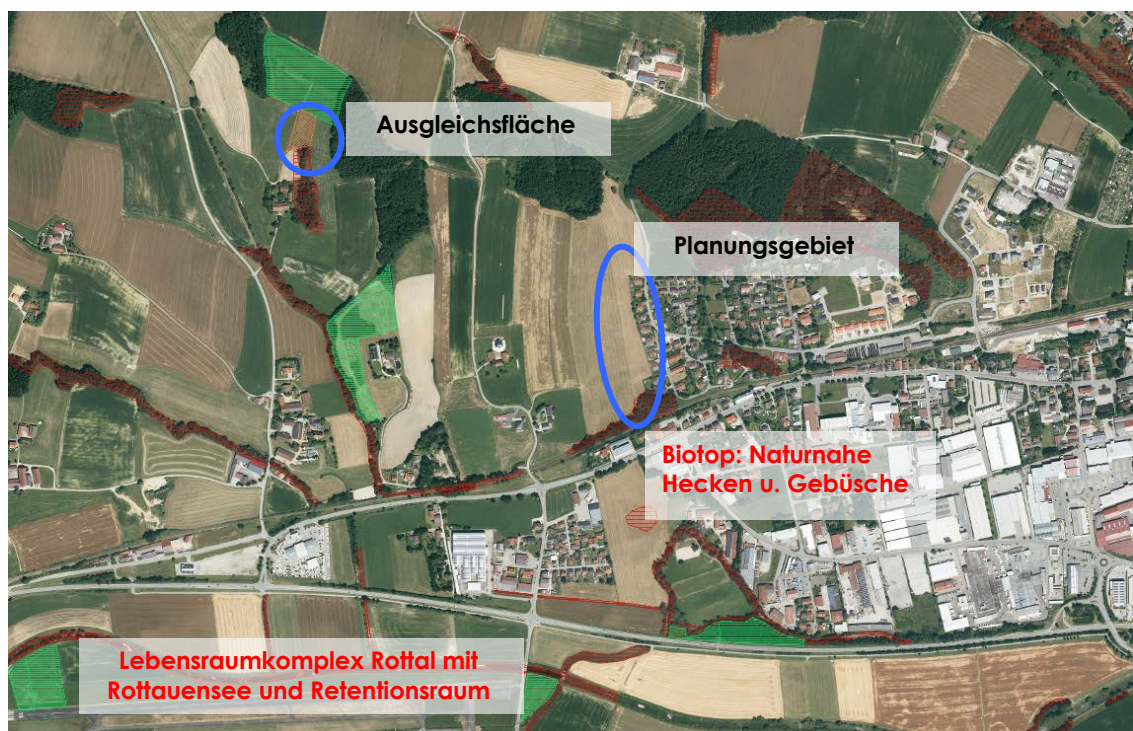
3.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Teil der Gemeinde Eggenfelden, Gemarkung Kirchberg. Eggenfelden gehört zur Region Landshut (Region 13) und liegt im

Regierungsbezirk Niederbayern.

Das Planungsgebiet mit den Flurnummern 744, 747, 452/2 (Gerberstraße) und 1342/53 (Gerberstraße) schließt eine Fläche von 3,8 ha ein und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten durch bebaute Grundstücke des bestehenden Wohngebiets,
- im Nordosten durch die „Gerberstraße“,
- im Süden durch ein angrenzendes amtlich kartiertes Biotop bestehend aus Hecken und Gebüsch an der Hangkante. Südlich des Biotops verläuft die Bahnstrecke.



Luftbild mit Amtlicher Biotopkartierung (rot), Ökoflächen (A/E-Flächen; grün), aus FIS-Natur Online des LfU

3.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes.

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes entstanden sind, der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (FIS-Natur Online mit Schutzgebieten, Amtlicher Biotopkartierung, Ökoflächen und Orthophotos, Bayerischer Denkmatalas, ABSP Rottal-Inn) sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), Regionalplan (Region 13, Landshut) und Ortsbegehungen im Juli 2016, April 2017 und August 2021.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird für die vorliegende Planung (auch von der Fachbehörde) nicht für erforderlich gehalten, da sowohl die Fläche (Intensivgrünland) als auch die angrenzenden, strukturarmen Gärten, aus naturschutzfachlicher Sicht wenig

Lebensraumpotential für potentiell vorkommende und geschützte Arten bieten. Es fehlen im unmittelbaren Wirkraum Habitatelemente die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte dienen.

Tötungs-, Schädigungs- und Störungsverbote können daher im direkten Wirkraum mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Der Lebensraum (Gehölze) entlang der Bahnlinie ist aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertiger und bietet beispielsweise Fledermäusen oder Vögeln Quartiersmöglichkeiten. Durch die Schaffung eines Puffers zwischen der geplanten Bebauung und der Gehölzstruktur im Süden, durch die Anlage einer Ausgleichsfläche in Form einer Streuobstwiese wird das Lebensraumpotential verbessert. Es nehmen die Störungen durch die Aufgabe der derzeit landwirtschaftlichen Nutzung ab, zugleich wird der Lebensraum durch die Erhöhung des Nahrungsangebotes als auch Schaffung von Quartiersmöglichkeiten verbessert.

Die Bestandserhebungen zum Artenschutz erfolgten im Rahmen der Bestandsaufnahme zur Grünordnung.

3.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Datenerhebung

Die Bewertung erfolgt nach Unterscheidung 3er Stufen: Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft. Schwierigkeiten bei der Datenerhebung sind bisher nicht aufgetreten.

3.2 **Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung nach § 2 Absatz 1 UVPG**

3.2.1 Schutzgut Fläche:

Bestand:

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2017 wurde das Schutzgut Fläche als neuer Umweltbelang eingeführt: Gemäß Baugesetzbuch soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung sind vorrangig umzusetzen. Folgende Aspekte sind bei der Ermittlung der Umweltauswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche zu betrachten:

1. Erhaltung unzerschnittener Freiräume
2. Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung
3. Ziel der Bundesregierung von einem Flächenverbrauch von 30 ha/Tag im Zuge der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie bzw. Verbrauch von max. 5 ha pro Tag in Bayern (angestrebtes Ziel, geplante Verankerung im Landesplanungsgesetz)

Bewertung / Planung:

Zu 1.: Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Eggenfelden und schließt daran an. Es gehen bisher unbebaute Freiräume verloren. Die Zerschneidungswirkung auf die Landschaft ist durch bereits bestehende Siedlungs-/Verkehrs- und Gewerbeflächen bereits vorhanden.

Jahr	Einwohner
1950	10077
1961	10279
1970	10630
1987	10987
2011	12775
2015	13456
2016	13532
2017	13661

Zu 2.: In Eggenfelden besteht seit Jahren konkreter Bedarf an Flächen für Wohnraum und Gewerbe bzw. verschiedener Einrichtungen, die Stadt trägt mit der vorliegenden Planung den Anfragen Rechnung. Die Einwohnerentwicklung der vergangenen Jahre belegt einen kontinuierlichen Anstieg der Einwohnerzahlen in der Stadt Eggenfelden und wird in der dargestellten Tabelle wiedergegeben. Der Anstieg der Einwohnerzahl zwischen den Jahren 1987 und 2017 betrug 24,3 %.

Die prognostizierte Bevölkerungszahl wird 2039 bei ca. 14.800 Einwohner liegen.

Quelle bis 2017 :

https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2018/09277116.pdf

Quelle Prognose:

https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09277116.pdf

Zu 3.: Bayern bekennt sich zum Ziel der Bundesregierung bis 2030 den Flächenverbrauch auf bundesweit unter 30 ha pro Tag zu reduzieren und strebt daher an, eine Richtgröße für den Flächenverbrauch (in Bayern) von 5 Hektar pro Tag im Landesplanungsgesetz zu verankern. Bayerische Nachhaltigkeitsstrategie (2017): Langfristig deutliche Reduzierung des Flächenverbrauchs bis hin zu einer Flächenkreislaufwirtschaft ohne weiteren Flächenneuverbrauch.

Derzeit leben 83,2 Mio. Menschen in Deutschland. Demnach würde sich der Pro-Kopf-Verbrauch im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie auf ca. 36,1 cm²/Tag belaufen.

In der Stadt Eggenfelden leben 13.817 Menschen (Stand 31. Dezember 2020). Es ergibt sich daher für die Gemeinde eine mögliche Flächeninanspruchnahme von 49,9 m²/ Tag bzw. 1,82 ha/Jahr und 36,4 ha in 20 Jahren. Der Pro-Kopf-Verbrauch wurde vom Bundeskabinett 2017 festgelegt. Unter Einhaltung der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie würde der Stadt somit bis 2037 36,4 ha an Flächenverbrauch zustehen. Durch die vorliegende Planung werden 3,2ha (Flächenanteil ohne Ausgleichsfläche) verbraucht.

Bei dem durchschnittlichen pro-Kopf-Flächenverbrauch muss ergänzend erwähnt werden, dass der durchschnittliche Verbrauch langfristig betrachtet in ländlichen Regionen höher ausfallen wird, als in städtischen Regionen.

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

Flächenpotenziale

Die Gründe für die Auswahl des Planungsgebietes werden im Kapitel 4. Bedarfsbegründung in der Begründung zum Bebauungsplan „Rott am Wald - West“ bzw. 70. Flächennutzungsplanänderung erläutert.

Im gesamten Stadtgebiet stünden zwar viele Wohnbaugrundstücke zur Verfügung, überwiegend Grundstücke, die für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser geeignet wären.

Diese Grundstücke sind jedoch seit Jahren bzw. Jahrzehnten in Privatbesitz, ohne Bauzwang und können nicht erworben werden. Die privaten Grundstücke sind überwiegend einzelne Grundstücke (Lücken) in bestehenden, meist mit Bebauungsplänen überplanten Wohngebieten. Eine Rücknahme des Baurechts für die einzelnen Lücken ist nicht umsetzbar.

Die Stadt Eggenfelden veräußert die städt. Baugrundstücke bereits seit Jahrzehnten ausschließlich mit Bauzwang (in der Regel 3 Jahre, Verlängerungsoption im begründeten Fall auf max. 5 Jahre). Im Rahmen des Förderprogramms „Innen statt Außen (ISA)“ hat sich die Stadt im März 2020 verpflichtet auch künftig bei Veräußerung von Baugrundstücken einen Bauzwang mit max. fünf Jahren vorzusehen.

Seit Bekanntwerden der Planungen in Rott-am Wald –West gehen im Stadtbauamt laufend Anfragen konkret für diese Baugrundstücke ein.

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets hat einen Flächenverbrauch von 3,2 ha (ohne Ausgleichsfläche) ha zur Folge. Durch die vorliegende Planung werden 3,2 ha (ohne Ausgleichsfläche) verbraucht. Diese Wirkung wird als mittel erheblich eingestuft.

Das Planungsgebiet wird als sinnvollste Fläche für die vorliegende Planung erachtet. Ausschlaggebend ist hierbei, dass der Gemeinde keine geeigneten Flächen der Innenentwicklung zur Verfügung stehen.

Die Festsetzung tragen dazu bei, dass einerseits eine flächensparende Bebauung umgesetzt wird um den Flächenverbrauch zu reduzieren, gleichzeitig wird mit den Festsetzungen zu Grundflächen und Festsetzungen zur Verminderung der Bodenversiegelung und zur Anlage von Grünflächen ein Beitrag geleistet, die Versiegelung auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Da andere Potenzialflächen für die vorliegende Planung nicht zur Verfügung stehen, werden in Bezug auf die Nutzbarmachung von Potenzialflächen **keine** erheblichen Wirkungen durch die Ausweisung erwartet. Aus diesen Gründen und vor dem Hintergrund des zulässigen Pro-Kopf-Verbrauchs im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als **mittel** erheblich bewertet.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Fläche	Gering	Mittel/Hoch	Gering/Mittel	Mittel

3.2.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand:

Das Planungsgebiet wird derzeit **intensiv als Grünland** genutzt. Südliche der Fläche befindet sich das amtlich kartierte Biotop „7542-0145-001 *Gebüsch und Hecke an Hangkante*“. Dabei handelt es sich um naturnahe Hecken und Gebüsch, die entlang der südlich gelegenen Bahnstrecke verlaufen. Diese naturnahen Hecken bieten ein hohes Lebensraumpotential (Jagdhabitat, Wohn- und Brutstätte) hauptsächlich für Vögel und Fledermäuse. Angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich strukturarme Gärten mit überwiegend Ziergehölzen (Schnitthecken) teils Nadelgehölzen (Fichten) und nur wenig naturnahen Elementen. Weitere schützenswerte Gehölz- und Vegetationsbestände liegen im nahen Umfeld nicht vor.

Artennachweise geschützter Tier und Pflanzenarten innerhalb des Planungsbereiches sind nicht bekannt. Im weiteren Umfeld (über 400m und mehr entfernt zur Planung) gab es gemäß Daten der Artenschutzkartierung Sichtungen von z.B. Zwergfledermaus, Kleiner Bartfledermaus und Schleiereule. Während die beiden erstgenannten weit verbreitet sind, gelten sie gem. Anhang IV der FFH-Richtlinie als gefährdet, ist die Schleiereule stark gefährdet und auf Hilfsmaßnahmen des Naturschutzes (Bau von Brutplätzen) angewiesen.

In einer Entfernung von ca. 500m und mehr südlich des Planungsgebietes verläuft das Tal der Rott mit Überschwemmungsbereichen sowie den gewässerbegleitenden Strukturen und Ufersäumen. Teilbereiche des Rottals südwestlich und südöstlich von Eggenfelden sind im Regionalplan Landshut als „Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 25 – Rottal mit Rottauensee und Retentionsraum“ verzeichnet.

Bewertung / Planung:

- Durch die Bebauung kommt es zu Verlust bzw. die Neuinanspruchnahme von unbebauten Flächen und zu Verlust von Lebensraum.
- Durch die Neupflanzung heimischer Bäume werden siedlungsnah und ökologisch wertvolle Lebensräume geschaffen.
- Die Ausgleichsfläche angrenzend an das Wohngebiet mit Obstbäumen und extensiver Pflege innerhalb des Geltungsbereichs schafft einen ökologisch wertvollen Lebensraum. Zum Schutz und Minimierung des Eingriffs sowie Verbesserung des Lebensraumpotentials ist die Ausgleichsfläche zwischen der geplanten Siedlungseinheit und dem naturnahen Gehölzbestand platziert.
- Das Lebensraumpotential der angrenzenden Gärten ist aufgrund fehlender naturnaher Habitatsstrukturen wie dichten naturnahen Heckenstrukturen mit Unterwuchs und beispielsweise Laubbäumen mit Nisthöhlen als gering zu bewerten, daher führt die Planung mit seinen Festsetzungen zur Grünordnung zu einem verbesserten Lebensraumpotential durch die geplanten Neupflanzungen.
- Es geht (Teil-)Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten durch Versiegelung und Überbauung verloren. Die vorgesehene Streuobstwiese sowie Durchgrünung schafft durch Extensivierung und Erhöhung der Strukturvielfalt hochwertige Nahrungsflächen zum Beispiel für potenzielle Vorkommen von Fledermäusen oder Schleiereule.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Arten und Lebensräume	Mittel	Mittel	Gering	Mittel

3.2.3 Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten

Bestand:

Bislang ist der Boden innerhalb des Planungsgebietes weitestgehend durch die ackerbauliche Nutzung geprägt. Die natürliche Ertragsfunktion und Bodenstruktur ist intakt.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte des LfU im Maßstab 1:25.000 (aus dem Bodeninformationssystem Bayern) befindet sich das Planungsgebiet auf den nachfolgend beschriebenen Legendeneinheiten.

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

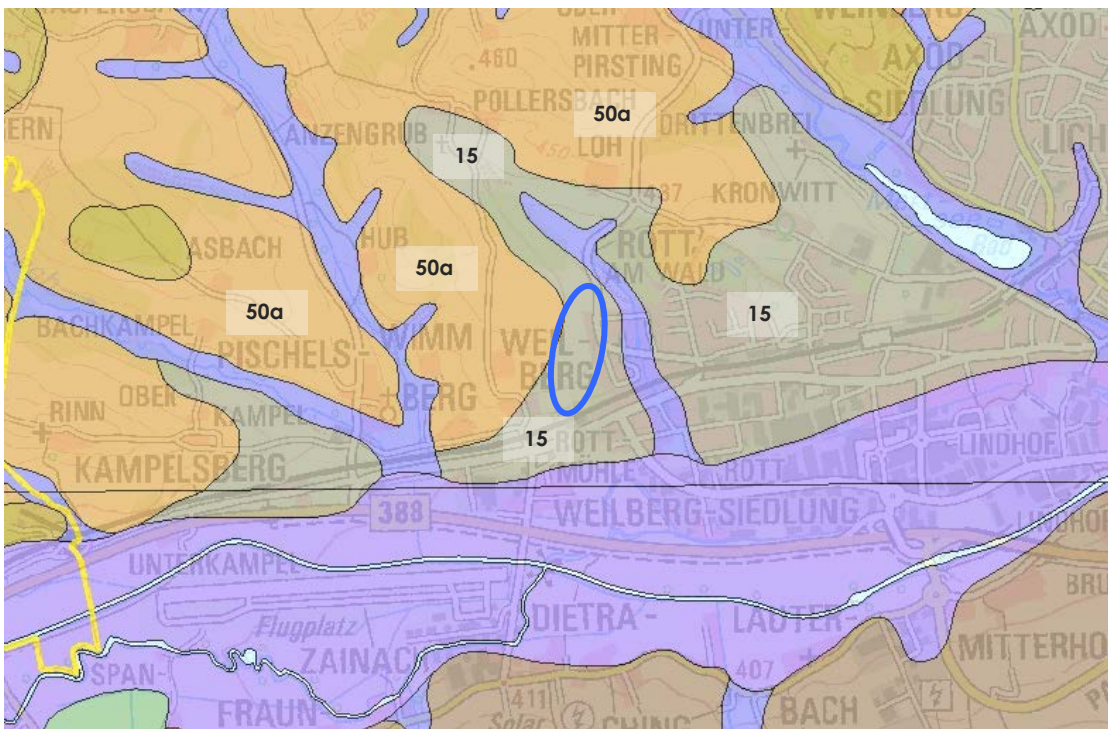


Abbildung des ÜBK25-Ausschnitts aus dem Geo-Fachdaten-Atlas (Bodeninformationssystem Bayern)

Sachdaten der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 des LfU		
Legendeneinheit (Kurzname)	Darstellung Abbildung	Legendentext
15	grau	Fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde aus Kryolehm bis -schluffton (Lösslehm mit sandiger Beimengung unterschiedlicher Herkunft)
50a	orange	Fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich), verbreitet mit Hauptlage

Bewertung / Planung:

Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion) ist als gering bis mittel einzustufen, da es sich weder um wertvolle Feucht- noch Magerstandorte handelt. Die Retentions- und die Ertragsfähigkeit des Bodens sind als mittel bis hoch einzustufen.

Zudem wurde geprüft ob es sich um einen Boden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte handelt: Im Umfeld und Wirkraum der Planung befinden sich gemäß der digitalen Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, welche auf der Homepage „Bayern Atlas“ zur Verfügung stehen, keine Bodendenkmäler.

Prognose:

Durch die baulichen Maßnahmen wird das Bodengefüge gestört. Diese wurden jedoch auf das notwendige Mindestmaß reduziert. Es gehen Landwirtschaftsflächen sowie in Bereichen von Überbauung und Versiegelung die natürliche Ertragsfunktion und Schutzfunktionen des Bodens verloren. Im Rahmen von Baumaßnahmen kann es zu nachteiligen Bodenverdichtungen kommen.

Folgende Minimierungsmaßnahmen wurden getroffen:

- Erdmassenbewegungen für Gebäude, bauliche Anlagen und Verkehrsflächen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert.
- Festsetzungen zum Geländeauftrag bzw. -abtrag verhindern weitere Bodeneingriffe auf den Freiflächen.
- Die Verwendung sickerfähiger Beläge leistet einen Beitrag zum Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen.

Darüber hinaus soll nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Der Mutterboden, welcher bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Um einen fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleisten zu können ist DIN 19731, welche in Kapitel 7.2 den Ausbau, die Trennung und die Zwischenlagerung des Bodenmaterials regelt, einzuhalten.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Boden/ Geologie	Mittel	Mittel/Hoch	Gering	Mittel

3.2.4 Schutzgut Wasser

Bestand:

Im unmittelbaren Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. In einer Entfernung von ca. 100m und mehr fließt der Pollersbach. Nennenswert ist die südlich gelegene Rott mit Rottauengebiet und Retentionsraum (Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 25) in einer Entfernung von mehr als 500m, getrennt durch die südlich der Planung verlaufende Bahnstrecke, die an dieser Stelle parallel verlaufende Landshuter Straße, Siedlungs- und Gewerbebereiche sowie die Bundesstraße 388. Gemäß den Informationen aus der Hydrogeologischen Karte 1:100.000 des Bayerischen Bodeninformationssystems reicht die Filterwirkung von gering bis mäßig (bei erhöhtem Feinkornanteil auch hoch). Die Böden im Planungsgebiet leisten einen Beitrag zur Grundwasserneubildung. Weitere Angaben sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

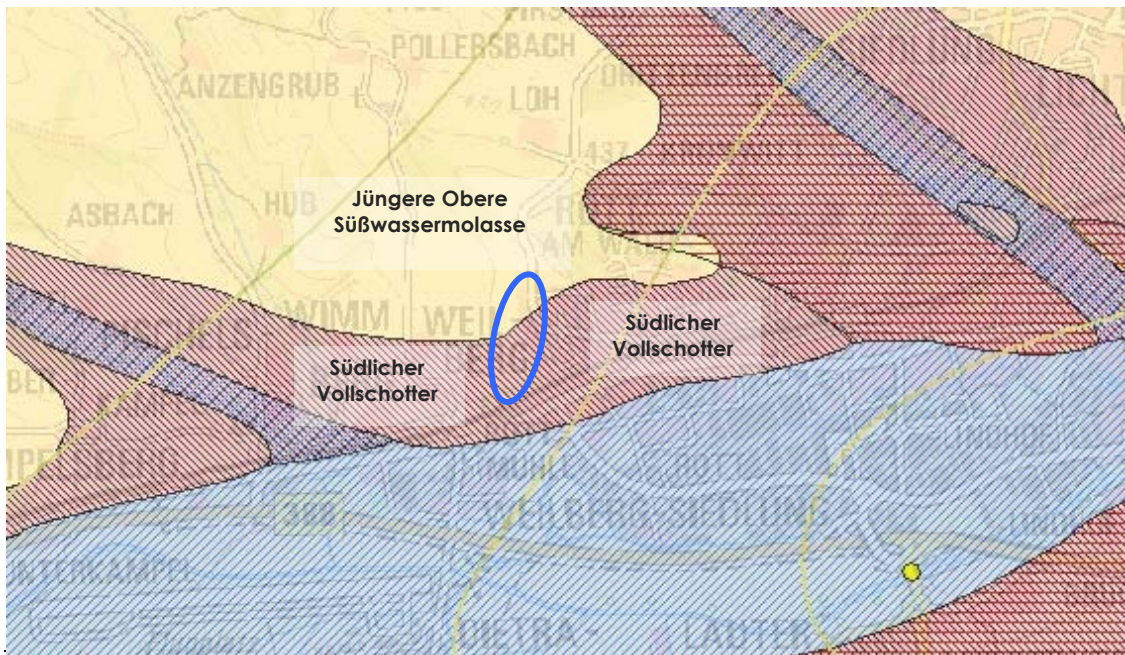


Abbildung eines Ausschnitts der Hydrogeologischen Karte 1:100.000 aus dem Geo-Fachdaten-Atlas (Bodeninformationssystem Bayern)

Hydrogeologische Karte M 1:100.000 des LfU		
Einheit Hydrogeologische Generallegende	Gesteinsausbildung und Merkmale	Schutzfunktions- eigenschaften
Südlicher Vollschoffer	Kies, sandig, untergeordnet Ton- und Schluffeinschaltungen, meist karbonatisch; Grundwasserleiter mit mäßiger bis mittlerer (b. hohem Feinkornanteil geringer) Porendurchlässigkeit	Geringes bei erhöhtem Feinkornanteil auch mäßiges Filtervermögen
Jüngere Obere Süßwassermolasse (Hangendserie, Mischserie, Moldanubische Serie)	Sand, Fein- und Mittelkies, Schluff- und Toneinschaltungen; meist karbonatfrei; in kiesigen und sandigen Partien Grundwasserleiter mit geringer bis mäßiger Porendurchlässigkeit, (bei höherem Feinkornanteil geringer)	Mäßiges, bei erhöhtem Feinkornanteil auch hohes Filtervermögen

Bewertung / Planung:

- Die genannten Oberflächengewässer (Pollersbach, Rott) liegen außerhalb des unmittelbaren Wirkraums der Planung. Bei fachgerechter Umsetzung sind keine nennenswerten Auswirkungen sowie Beeinträchtigungen zu erwarten.
- Mit Festsetzungen/Hinweisen zum Umgang mit nicht verunreinigten Niederschlagswasser (z.B. sickerefähige Beläge, Festsetzung eines geringen Versiegelungsgrades bzw. Festsetzungen zur Minimierung der Bodeneingriff) bleibt die Sickerfähigkeit des Bodens teilweise erhalten. Die Reduzierung der Grundwasserneubildung sowie Filterfunktion des Bodens wird somit minimiert.
- In den Grundwasserkörper wird nicht eingegriffen.
- Die Verdunstung (Evaporation) wird durch den Erhalt und Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen verbessert.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Wasser	Mittel	Mittel	Gering	Mittel

3.2.5 Schutzgut Klima/Luft

Dem ABSP zufolge liegt der Landkreis im Klimabezirk "Niederbayerisches Hügelland", der durch ein mild kontinentales Klima mit im Vergleich zu den Winterniederschlägen ergiebigeren Sommerregen und besonders hohen Temperaturdifferenzen zwischen kältestem und wärmstem Monat gekennzeichnet ist. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7-8 °C und die jährlichen Niederschläge liegen im Rott- und Inntal sowie Tertiärhügelland nördlich der Rott bei ca. 750 mm.

Das Planungsgebiet hat aufgrund der Ortsrandlage im Westen vom Ortsteil Rott am Wald eine relativ günstige Durchlüftungssituation. Das Planungsgebiet liegt in Hanglage. Die Fläche fällt von Norden bzw. Nordwesten leicht ab in Richtung Süden bzw. Südosten und Osten, hin zum Bachtal des Pollersbachs sowie zum Tal der Rott. Der Bereich hat keine besondere Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche.

Bewertung / Planung:

- Vermeidung höherer Hitze- und Staubentwicklung durch Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern im Planungsgebiet.
- Weitgehender Erhalt des Mikroklimas durch Berücksichtigung bei Gebäudestellung und Pflanzungen, Erhalt von Luftaustauschbahnen (Nordsüd- und Westostdurchlässigkeit) innerhalb des Planungsgebietes (Luftfeuchtigkeit, Staub, Temperatur).
- Erhöhte Luftverschmutzung ist nur baubedingter Art (temporär), durch Baustellenfahrzeuge, zu erwarten.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Klima/Luft	Mittel	Gering	Gering	Gering

3.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand:

Das Planungsgebiet nimmt aufgrund seiner Lage (Ortsrandlage), Topographie und umgebender Bebauung eine mittlere Funktion für das Landschaftsbild ein. Mit der Bebauung findet ein Eingriff in das Landschaftsbild statt, der durch die Grünordnung und Gebäudetypologie / -stellung minimiert wird und durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden muss.

Bewertung / Planung:

- Mit den Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude werden Eingriffe in die Topographie minimiert. Das Landschaftsrelief bleibt erhalten.
- Die festgesetzten Baufenster und die großzügigen Grünflächen sichern eine gewisse Durchlässigkeit des Gebietes.

- Die kompakte Bauweise und günstige Erschließung des Baugebietes verhindert einen unnötigen Flächenverbrauch an anderer Stelle und trägt dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Rechnung.
- Mit der Anbindung der geplanten Erschließungsstraße an eine bestehende Ortsstraße (Gerberstraße) im Norden des Planungsgebietes sowie dem Anschluss eines Fußweges an die Ortsstraße Schöfflering erfolgt ein behutsamer, flächensparender Eingriff.
- Die Neupflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken und zum planungsrechtlichen Außenbereich, sowie die im Süden des Planungsgebietes geplante Ausgleichsfläche mit Streuobstwiese sichern die Einbindung der Siedlungseinheit in die Landschaft.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Landschaftsbild	Gering	Mittel	Gering	Gering

3.2.7 Schutzgut Mensch / Immissionen

Bestand:

Das Planungsgebiet ist im Westen und Norden umgeben von landwirtschaftlichen Flächen von denen Emissionen ausgehen, daher ist mit ortsüblichen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung zu rechnen. Südlich des Vorhabens liegt ein naturnaher Gehölzbestand. Südlich davon verläuft in einer Entfernung von über 50m die Bahnstrecke (Passau – Neumarkt St. Veit). Es liegt ein Immissionsgutachten vor, wesentliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden. Im Osten wird das Planungsgebiet von bestehender Siedlung bzw. der Gerberstraße begrenzt. In einer Entfernung von über 750 m befindet sich der Flugplatz Eggenfelden. Die bestehenden Nutzungen sind im Bestand konfliktfrei möglich.

Die Fläche hat keine Erholungsfunktion.

Bewertung / Planung:

- Durch den Baulärm sind vorübergehende Beeinträchtigungen insbesondere auf die bestehende Siedlung zu erwarten.
- Durch die Neuplanung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern erhöht sich mit der größeren Anwohnerzahl auch das Verkehrsaufkommen insbesondere im Bereich der Erschließungsstraße „Gerberstraße“. Die künftigen Verkehrsbewegungen (hier ausschließlich PKW-Verkehr) führen jedoch zu keiner signifikanten Immissionsbelastung.
- Es ist im Planungsgebiet weiterhin mit ortsüblichen Immissionen wie landwirtschaftlicher Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung zu rechnen, dies gilt auch für die künftige Bebauung. Für Baugebiete in Ortsrandlage sind generell höhere landwirtschaftliche Immissionen zu dulden.
- Die Lärmauswirkungen der Bahnstrecke südlich des Planungsgebietes betreffen auch das neue Wohngebiet. Ein Immissionsgutachten liegt vor, es kommt durch den Bahnbetrieb zu keinen erheblichen Belastungen im Baugebiet.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Mensch/ Immissionen	Mittel	Gering	Mittel/Gering	Mittel

3.2.8 Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter

Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt, da nicht vorhanden, siehe hierzu Umweltbericht Pkt. 2.3.4.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas sind keine Baudenkmäler im Planungsgebiet und dessen Umgebung vorhanden.

Bewertung / Planung:

- Es sind keine Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter vorhanden/ zu berücksichtigen.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Schutzgebiete/ Kultur- und Sachgüter	Gering	Gering	Gering	Gering

3.2.9 Wechselwirkungen

Durch die Planung erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser) und in das Landschaftsbild. Auswirkungen auf Boden und Wasser z.B. durch Versiegelung und Überbauung betreffen i.d.R. auch die vorhandenen Arten mit den entsprechenden Lebensräumen. Eine Zunahme von Verkehr und Lärmbelastungen betreffen den Menschen ebenso wie lärm-, immissions- oder störungsempfindliche Arten. Eine Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung kann je nach erfolgter Bewirtschaftungsweise eine Abnahme von Stoffeinträgen (z.B. verursacht durch Düngemittel) in Boden und Wasser bewirken, was gleichzeitig einen positiven Effekt auf zuvor betroffene Gewässer (Schutzgut Wasser, Schutzgut Arten und Lebensräume) durch eine Minderung der stofflichen Belastung bewirkt.

Als Wechselwirkungen sind auch die vorzunehmenden Maßnahmen der Grünordnung zu nennen. Nur bei fachgerechter Anlage und Pflege der Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen ist die Einbindung des Wohngebiets in die Landschaft bzw. der naturschutzrechtlich geforderte Ausgleich gegeben.

Weitere Wechselwirkungen im Sinne von Beeinträchtigungen, die nicht bereits in Bezug auf die Schutzgüter beschrieben wurden, sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

3.2.10 **Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB**

Im Folgenden wird auf die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf sonstige Umweltbelange gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eingegangen. Zur Vermeidung von Überschneidungen und Wiederholungen wird auf die bereits betrachteten Schutzgüter bzw. Inhalte an dieser Stelle nicht erneut eingegangen, es werden nur noch nicht in der vorliegenden Unterlage enthaltene Punkte aufgeführt und bewertet.

Die sonstigen zu berücksichtigenden Belange des §1 Abs. 6 BauGB werden unter Kap. 6.9 der städtebaulichen Begründung behandelt. Auch hier wird teilweise zur Vermeidung von inhaltlichen Überschneidungen und im Interesse eines „schlanken“ Umweltberichts mit Verweisen gearbeitet.

Noch nicht an anderer Stelle der vorliegenden Unterlage bearbeitete sonstige Umweltauswirkungen der Planung auf Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB:

- Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Der Bebauungsplan enthält in den textlichen Hinweisen Empfehlungen und Vorgaben zur Abfallentsorgung (detailliert auf Plan):

- Empfehlung zur Kompostierung organischer Abfälle auf Wohngrundstücken
- Vorgaben zur Abholzeit und Aufstellungsort der Abfallbehältnisse
- Ggf. Einrichtung von Sammelstellen, Zugänglichkeit der Abfallbehältnisse

- Nutzung von erneuerbaren Energien/sparsame und effiziente Nutzung von Energien
Die vorliegende Planung zielt auf eine energiesparende Bauweise (Wärme/Licht) durch Gebäudestellung sowie kompakte Bauweise. Es wurde im Rahmen der Planung geprüft ob sich eine Energiezentrale (derzeit Parzelle 1) zur Versorgung des Gebietes realisieren lässt. Aufgrund der zu geringen Auslastung ist dies derzeit nicht wirtschaftlich. Auf weitere Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien wurde verzichtet, da durch die geltenden ENEV-Anforderungen ohnehin ein Anteil erneuerbarer Energien nachgewiesen werden muss.
- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete
→ nicht relevant da keine Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten, daher keine negativen Auswirkungen möglich
- Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Die zugelassenen Nutzungen im Planungsgebiet (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO) lässt keine besonderen Risiken oder Gefahrenpotenziale erwarten.

Die Lage des beplanten Bereichs am Hang, außerhalb sensibler Bereiche, und die Entfernung zur Rott mit seinem Überschwemmungsgebiet im Bachtal trägt ebenso zur Minimierung potenzieller Unfallgefahren oder Katastrophen bei. Ein erhöhtes Risiko für beispielsweise die Verschmutzung des Grundwassers oder Überflutung des Bereichs ist nicht zu erwarten.

Auf potenzielle Gefahren durch Unwetter beispielsweise bei Starkregenereignissen, Sturm etc. und die Möglichkeit für Bauherren/Investoren eine Elementarschadensversicherung abzuschließen, wird dennoch verwiesen (textliche Hinweise).

3.2.11 **Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung)**

Nach Prüfung der Umweltauswirkungen auf die Umweltbelange und Schutzgüter gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und §2 Abs. 1 UVPG verbleibt die Prüfung der Planung hinsichtlich der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (vgl. Anlage 1 Abs. 2b. lit. ff) BauGB).

Derzeit sind der Gemeinde keine Vorhaben in benachbarten Plangebieten bekannt, welche eine Kumulierung solcher Auswirkungen verursachen könnten.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung

4.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie deren Bewertung.

Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d.h. die Flächen werden weiter genutzt wie bisher. Der Bedarf an Wohnbauflächen müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten:

Die Stadt hat im Vorfeld der Planung Standorte bzw. Varianten für eine mögliche Erweiterung der Bebauung eruiert. Potentielle Bauflächen im Innenbereich bzw. „Ortskernnähe“ stehen aufgrund der örtlichen Besitzverhältnisse und eingeschränkten Erwerbsmöglichkeiten nicht zur Verfügung. Für diesen Erweiterungsbereich sprechen die Ausnutzung einer vorhandenen Erschließungsstraße, die Verfügbarkeit der Grundstücke und die Anbindung an den Baubestand. Im Vorfeld wurden im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes für diesen Bereich mehrere Planungsmöglichkeiten geprüft. Dabei wurden der Eingriff in die Natur und Landschaft, die Erschließung, ökologische Ausnutzung der Baukörper und eine mögliche Verschattung der Anlieger berücksichtigt. Die getroffene Wahl basiert auf den Ergebnissen dieser Prüfung. Weiterführende Aussagen sind auch der städtebaulichen Begründung zu entnehmen.

4.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Fläche entsprechend der getroffenen Festsetzungen genutzt. Eine ökologische Verbesserung wird sich erst nach Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen und Entwicklung der Ausgleichsfläche einstellen. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden durch die Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Festsetzung von großzügigen, vernetzenden Grünflächen
- Lage der Ausgleichsfläche zwischen Siedlung und Biotop (naturnaher Gehölzbestand) zum Schutz der Wohnbebauungen vor Lärmauswirkungen der Bahnstrecke, sowie zum Schutz des Biotops und dessen Artenausstattung vor den Auswirkungen der Wohnbebauungen
- Berücksichtigung von Luftaustauschbahnen
- Ortsbildtypische Gebäudetypologie
- Ortsrandeingrünung
- Solitärpflanzungen in Gartenbereichen
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten und Stellplätze
- Kompakte Bauweise
- Festsetzung von Vorschriften zum Umgang mit dem anstehenden Mutterboden

5.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Die hierfür erforderlichen Erdbewegungen und Eingriffe in das Bodengefüge müssen an anderer Stelle ausgeglichen werden.

Durch die Anlage von Ausgleichsflächen können die unvermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung und die weiteren Beeinträchtigungen der Schutzgüter zusätzlich verringert werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen schaffen neuen Lebensraum für die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten und minimieren gleichzeitig die Auswirkungen auf Mensch, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter.

5.3 Eingriffsregelung

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach den Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt. Durch den Eingriff entsteht ein Ausgleichsbedarf, welcher innerhalb des Geltungsbereiches minimiert wird und innerhalb des Geltungsbereiches Nr. 1 und im Geltungsbereich Nr. 2 (städtische Ökokontofläche) geleistet wird.

5.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl

Flächen A (siehe Plan Eingriffsbilanzierung)

Ursprünglicher Zustand: intensiv genutztes Grünland

Bewertung des Umweltzustands: Matrix, gem. Leitfaden

Schutzgut		1a	1b	1c
Arten und Lebensräume	intensiv genutztes Grünland	Oberer Wert		
Boden	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs		Unterer Wert	
Wasser	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand		Unterer Wert	
Klima/Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	Oberer Wert		
Landschaftsbild	ausgeräumte Strukturarme Agrarlandschaft	Oberer Wert		
Fazit		1a	Lebensraum geringer Bedeutung	

Planung: Bauland, Verkehrsfläche, und Grünland

GRZ kleiner als 0,35 bzw. (0,5) Typ B

Minimierungsfaktoren siehe 5.1 bzw.:

Festsetzung Privater Grünflächen mit Pflanzbindungen, Solitärpflanzungen

innerhalb der Grundstücke und Pflanzung
im Bereich der Erschließungsstraße

Ermittlung des Kompensationsfaktors: **Typ B I (0,2 – 0,5)**
 Kompensationsfaktor gewählt: **0,35**
 Eingriffsfläche lt. CAD-Ermittlung: **26.066 m²**
 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs: **26.066 m² x 0,35 = 9.123,1 m²**
 (davon betreffend die Stadtgrundstücke 4.202 m² * 0,35 = 1.470,7 m²)

Begründung der Faktorenwahl:

Die Fläche wird derzeit intensiv als Grünland genutzt. Gemäß der Matrix/Bewertung des Umweltzustandes nach Schutzgütern (Leitfaden) kann die Fläche der Liste 1 a zugeordnet werden. Beim Typ B I kann der Ausgleichsfaktor zwischen 0,2 – 0,5 angesetzt werden. Aufgrund der Minimierungsmaßnahmen kann für einen Versiegelungsgrad unter 0,35 (bzw. 0,5) ein **Ausgleichsfaktor von 0,35** vertreten werden.

Flächen B (siehe Plan Eingriffsbilanzierung)

Ursprünglicher Zustand: intensiv genutztes Grünland
 Bewertung des Umweltzustands: Matrix, gem. Leitfaden

Schutzgut		1a	1b	1c
Arten und Lebensräume	intensiv genutztes Grünland	Oberer Wert		
Boden	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs		Unterer Wert	
Wasser	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand		Unterer Wert	
Klima/Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	Oberer Wert		
Landschaftsbild	ausgeräumte Strukturarme Agrarlandschaft	Oberer Wert		
Fazit		1a	Lebensraum geringer Bedeutung	

Planung: Bauland, Verkehrsfläche, und Grünland
GRZ größer als 0,35 bzw. (0,5) Typ A
 Minimierungsfaktoren siehe 5.1 bzw.: Festsetzung Privater Grünflächen mit Pflanzbindungen, Solitärpflanzungen innerhalb der Grundstücke und Pflanzung im Bereich der Erschließungsstraße

Ermittlung des Kompensationsfaktors: **Typ A I (0,3 – 0,6)**
 Kompensationsfaktor gewählt: **0,40**
 Eingriffsfläche lt. CAD-Ermittlung: **4.002 m²**
 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs: **4.002 m² x 0,40 = 1.600,8 m²**

Begründung der Faktorenwahl:

Die Fläche wird derzeit intensiv als Grünland genutzt. Gemäß der Matrix/Bewertung des Umweltzustandes nach Schutzgütern (Leitfaden) kann die Fläche der Liste 1 a zugeordnet werden. Beim Typ A I kann der Ausgleichsfaktor zwischen 0,3 – 0,6 angesetzt werden. Aufgrund der Minimierungsmaßnahmen kann für einen Versiegelungsgrad über 0,35 (bzw. 0,5) ein **Ausgleichsfaktor von 0,40** vertreten werden.

Allgemeine Ergänzungen:

Zur Berechnung der Ausgleichsfläche werden sämtliche Grundstücksflächen, die einem Eingriff/Änderung i.S. einer Verschlechterung unterliegen wie z.B. Grundstücks- und Verkehrsflächen herangezogen.

Die geplanten Grünflächen werden nicht bilanziert, da hier kein zusätzlicher Eingriff stattfindet. (siehe hierzu auch Anlage G. *Eingriff/Ausgleich*).

Kompensationsbedarf:

Fläche A: = 9.123,1 m²

Fläche B: = 1.600,8 m²

Gesamt: = 10.723,9 m²

5.3.2 Ausgleichsflächen

Fläche Nr. 1

Lage:

Fl.-Nr.: 744 TF

Gemarkung: Kirchberg

Fläche: 6.168,8 qm

Zielsetzung:

Ziel der Maßnahme ist die Anlage einer Streuobstwiese im Komplex mit artenreichem extensiv genutzten Grünland, hier Lebensraumtyp 6510 (extensive Flachlandmähwiese) auf derzeit intensiv genutztem Grünland. Angestrebt wird die Entwicklung von alten Obstbaumsorten und das Artenspektrum des Lebensraumtyps 6510 (FFH-Richtlinie). Bei diesem Lebensraumtyp handelt es sich um artenreiche, extensiv bewirtschaftete Mähwiesen des Flach- und Hügellandes. Dies schließt sowohl trockene Ausbildungen mit Wiesensalbei und Glatthafer als auch frisch-feuchte Mähwiesen, z.B. mit dem Wiesen-Fuchsschwanz und dem Großen Wiesenknopf ein. Im Gegensatz zum ertragreichen Wirtschaftsgrünland ist dieser Lebensraumtyp blütenreich und wenig gedüngt.

Anerkennungsfaktor der Ausgleichsmaßnahme:

Die Ausgleichsfläche wird mit einem Faktor von 1.5 anerkannt.

Dingliche Sicherung und Einschränkungen:

A Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Notarielle Beurkundung):

B Ausschluss der Ausübung bestimmter Rechte (Einschränkungen und Verbote):

B.1 Verbote:

Der Eigentümer des Grundstückes verpflichtet sich alle Maßnahmen zu unterlassen, die dem Entwicklungsziel entgegenlaufen:

Insbesondere dürfen auf der Fläche

- keine baulichen oder sonstigen Anlagen oder technischen Einrichtungen errichtet,

- keine Entwässerungsanlagen angelegt oder erneuert,
- keine Düngemittel und keine Pflanzenschutzmittel eingesetzt,
- keine Aufschüttungen, Abgrabungen oder ein Umbruch vorgenommen werden.

B.2 Einschränkungen:

- Das Mähgut ist in jedem Fall abzufahren und einem geordneten Kreislauf zuzuführen. Als geordnete Kreisläufe sind die Verfütterung, die Einstreu, die energetische Verwertung, die Kompostierung mit anschließendem Aufbringen auf Äckern zu sehen. Unzulässig wäre z.B. eine Verrottung im Wald.

Maßnahmen / Bewirtschaftungsweise / Pflegemaßnahmen:

Pflanzung:

- Erstgestaltungsmaßnahmen:
Insgesamt sind 26 Obstbäume (alte Sorten) in Hochstammqualität zu pflanzen. Es sind ausschließlich Pflanzen der Region 6.1 Alpenvorland = aut 9.00 EAB zulässig.
- Pflege:
Es ist ausschließlich ein Verjüngungsschnitt zulässig. Bei ausfall einer Art muss in der festgesetzten Qualität und Art in der Vegetationsperiode nach Ausfall Ersatz gepflanzt werden.

Wiese / Grünland:

- Erstgestaltungsmaßnahmen:
Umbruch der Fläche und anschließende Ausbringen von zugekauftem artenreichem autochtonem Saatgut (Region 16 LRT 6510).
- Jährliche Pflege:
Der erste Heuschnitt darf nicht vor der Hauptblütezeit der Gräser Mitte Juni erfolgen. Eine extensive Nachbeweidung im Herbst ist zulässig. Ein alleiniges Mulchen der Fläche ohne Mähgutabfuhr ist nicht ausreichend. Die Fläche ist mindestens zweimal im Jahr, höchstens aber dreimal im Jahr zu mähen. Um das Artenspektrum aufrecht zu erhalten muss die Bewirtschaftung so erfolgen, dass vor allem die Kräuter zum Absamen kommen. Dies ist in der Regel nur mit einer Heuwerbung zu erreichen. Um einen stabilen Bestand herzustellen ist die Mahd für 20 Jahre aufrecht zu erhalten.

Sonstige Maßnahmen:

- Abweichungen von der Bewirtschaftungsweise sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- **Beim Auftreten von Neophyten sind diese unbedingt zu bekämpfen.**

Fläche Nr. 2

Lage:

Fl.-Nr.: 870/11 TF
Gemarkung: Kirchberg
Fläche: 1.470,7 qm

Zielsetzung:

Ziel der Maßnahme ist die Anlage einer artenreichen extensiv Flachlandmähwiese, hier Lebensraumtyp 6510. Bei diesem Lebensraumtyp handelt es sich um artenreiche, extensiv bewirtschaftete Mähwiesen des Flach- und Hügellandes. Dies schließt sowohl trockene Ausbildungen mit Wiesensalbei und Glatthafer als auch frisch-feuchte Mähwiesen, z.B. mit dem

Wiesen-Fuchsschwanz und dem Großen Wiesenknopf ein. Im Gegensatz zum ertragreichen Wirtschaftsgrünland ist dieser Lebensraumtyp blütenreich und wenig gedüngt.

Anerkennungsfaktor der Ausgleichsmaßnahme:

Die Ausgleichsfläche wird mit einem Faktor von 1.0 anerkannt.

Dingliche Sicherung und Einschränkungen:

A Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Notarielle Beurkundung):

B Ausschluss der Ausübung bestimmter Rechte (Einschränkungen und Verbote):

B.1 Verbote:

Der Eigentümer des Grundstückes verpflichtet sich alle Maßnahmen zu unterlassen, die dem Entwicklungsziel entgegenlaufen:

Insbesondere dürfen auf der Fläche

- keine Düngemittel und keine Pflanzenschutzmittel eingesetzt,

B.2 Einschränkungen:

- Das Mähgut ist in jedem Fall abzufahren und einem geordneten Kreislauf zuzuführen. Als geordnete Kreisläufe sind die Verfütterung, die Einstreu, die energetische Verwertung, die Kompostierung mit anschließendem Aufbringen auf Äckern zu sehen. Unzulässig wäre z.B. eine Verrottung im Wald.

Maßnahmen / Bewirtschaftungsweise / Pflegemaßnahmen:

Pflanzung:

- Erstgestaltungsmaßnahmen:

Fläche 2-3 mal grubbern und anschließend mit samenreichen Mähgut andecken.

Die Maßnahme soll jeweils alle 2 Jahre auf der halben Fläche erfolgen.

Die Mähgutandeckung muss von floristisch wertvollen Flächen stammen.

- Pflege:

- Erstgestaltungsmaßnahmen:

- Jährliche Pflege:

Der erste Heuschnitt darf nicht vor der Hauptblütezeit der Gräser Anfang Juli erfolgen. Die Fläche ist zweimal im Jahr zu mähen. Um das Artenspektrum aufrecht zu erhalten muss die Bewirtschaftung so erfolgen, dass vor allem die Kräuter zum Absamen kommen. Dies ist in der Regel nur mit einer Heuwerbung zu erreichen. Um einen stabilen Bestand herzustellen ist die Mahd für 10 Jahre aufrecht zu erhalten.

Sonstige Maßnahmen:

- Abweichungen von der Bewirtschaftungsweise sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

-

- **Beim Auftreten von Neophyten sind diese unbedingt zu bekämpfen.**

Umsetzungsbeginn:

Die zuvor beschriebene Bewirtschaftungsweise / Herstellung der Ausgleichsflächen ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen herzustellen.

Rechtliche Sicherung:

Auf der vorbeschriebenen Kompensationsfläche wird eine Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Rottal-

Inn eingetragen; hierbei handelt es sich um eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit, sowie eine Reallast für 25 Jahre.

Nach Ablauf der 25 Jahre ist vorbehaltlich zur Verfügung stehender Haushaltsmittel eine Überführung der Pflege in staatliche Förderprogramme möglich.

5.3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Ermittlung des Kompensationsbedarfs gem. 5.3.1:		= 10.723,9m ²
Kompensationsflächen gem. 5.3.2:	6.168,8 * 1.5 (AF)	= 9.253,2 m²
Kompensationsflächen gem. 5.3.2:	1.470,7 * 1.0 (AF)	= 1.470,7 m²

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von **10.723,9 m²** ist somit vollständig kompensiert.

6. Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring

6.1 Standortwahl

Die Gemeinde erachtet den Standort der geplanten Baugebietserweiterung für die Umwelt als den verträglichsten Standort (ungeachtet der sonstigen technischen Anforderungen).

Für die Wahl eines Standortes des geplanten Allgemeinen Wohngebietes spricht außerdem:

- Verfügbarkeit der Fläche durch den Grundstückseigentümer (die Gemeinde)
- Technische Eignung auf Grund von Hangneigung und Exposition bzw. Anschluss an eine bestehende Erschließungsstraße

Eine weitere Abwägung ist innerhalb der Begründung des Bebauungsplanes bzw. innerhalb der Flächennutzungsplanänderung (Deckblatt Nr. 70) dargelegt.

6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort für das geplante Wohngebiet von vorne herein ausgeschlossen und geeignete Flächen, entsprechend der gesetzlichen Anforderungen und Entwicklungsprogramme eruiert. Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

6.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Nach § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden die Gemeinden zu unterrichten, sofern und soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Eine Planung der Überwachung orientiert sich an den jeweils betroffenen Schutzgütern und Wirkfaktoren. Die getroffenen Festsetzungen lassen keine erheblichen Umweltauswirkungen (wie Lärm, Artenschutz) erwarten.

Bei jeder baulichen Maßnahme ist die Einhaltung und Wirksamkeit der Festsetzungen und Maßnahmen der Grünordnung von der Stadt Eggenfelden und / oder dem Planfertiger zu überprüfen.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Planungsgebiet erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Bauland.

Die Grünordnung schafft neue Lebensräume, minimiert schädigende Auswirkungen für Flora und Fauna und bindet das Planungsgebiet durch festgesetzte Pflanzungen in die Landschaft ein. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden innerhalb und außerhalb des Vorhabensgebietes ausgeglichen.

Die vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Mensch/Lärm: Ein Lärmschutzgutachten liegt nicht vor.

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Arten und Lebensräume	Mittel	Mittel	Gering	Mittel
Boden / Geologie	Mittel	Mittel/Hoch	Gering	Mittel
Wasser	Mittel	Mittel	Gering	Mittel
Klima/Luft	Mittel	Gering	Gering	Gering
Landschaftsbild	Gering	Mittel	Gering	Gering
Mensch / Immissionen	Mittel	Gering	Mittel/Gering	Mittel
Kultur- / Sachgüter	Gering	Gering	Gering	Gering



.....
Erster Bürgermeister
Martin Biber

.....
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.