

Umweltbericht

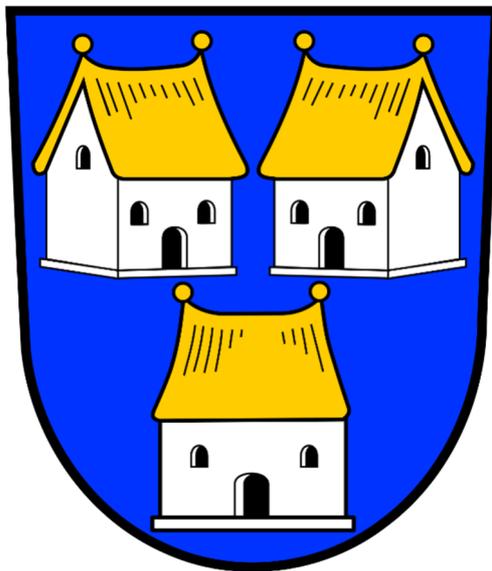
zum

Bebauungsplan Nr. 121 „GE Reithel I“

Stadt Dorfen

Landkreis Erding

Regierungsbezirk Oberbayern



Entwurf vom 15.05.2024

Planung:



Innstraße 77
84513 Töging am Inn
Telefon: 08631 302 84 50
E-Mail: info@landschafftraum.de
Internet: www.landschafftraum.de

Bearbeitung:

Laura Eberl, cand. B. Sc. Geographie
Beatrice Schötz, Landschaftsarchitektin

A handwritten signature in black ink that reads 'B. Schötz'.

.....
Beatrice Schötz, Landschaftsarchitektin

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtliche Grundlagen	4
2.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	4
3.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	5
4.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	5
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan.....	6
4.2	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	6
4.3	Schutzgebiete und ABSP	7
5.	Wirkung des Vorhabens	8
5.1	Baubedingte Wirkfaktoren	8
5.2	Anlagebedingte Wirkfaktoren	8
5.3	Betriebsbedingte Wirkfaktoren	8
6.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	8
6.1	Schutzgut Mensch	9
6.2	Schutzgut Arten und Biotope	9
6.3	Schutzgut Boden	10
6.4	Schutzgut Wasser	10
6.5	Schutzgut Klima und Luft	11
6.6	Schutzgut Landschaftsbild.....	11
6.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	12
6.8	Wechselwirkungen	12
7.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung bzw. Durchführung der Planung	12
8.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	13
8.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	13
8.2	Eingriffsermittlung	14
8.3	Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen	15
9.	Alternative Planungsmöglichkeiten	16
10.	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	16
11.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	17
12.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	17

1. Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.7.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.

Nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich.

In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

Bundesnaturschutzgesetz (§ 14 BNatSchG)

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 BNatSchG).

Bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen (§ 15 BNatSchG).

2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Die vom Bebauungsplan betroffene Fläche liegt im Süden der Stadt Dorfen im Landkreis Erding. Konkret befindet sich das Planungsgebiet auf der Fl.-Nr. 113 der Gemarkung Hausmehring.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von 14.036 m².

Das Planungsgebiet befindet sich auf einer Fläche mit leichter Hangneigung (ca. 4,5 % Gefälle). Der tiefste Punkt liegt im Süden des Geltungsbereiches auf ca. 480 m ü. NN, der höchste im Norden auf ca. 485 m ü. NN.

Das Planungsgebiet grenzt im Osten, Süden und Westen jeweils an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Nördlich des Geltungsbereiches verläuft die Staatsstraße St 2084, welche im Südwesten in die Zufahrt zur Autobahn A94 mündet. Die Autobahn A94 verläuft in etwa 100 m südlicher Entfernung zum Planungsgebiet. Zudem läuft ein Graben entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches.

Die Zufahrt erfolgt über die bereits bestehende Staatsstraße St 2084 und eine zu erschließende Einfahrt im Nordosten des Planungsgebietes.

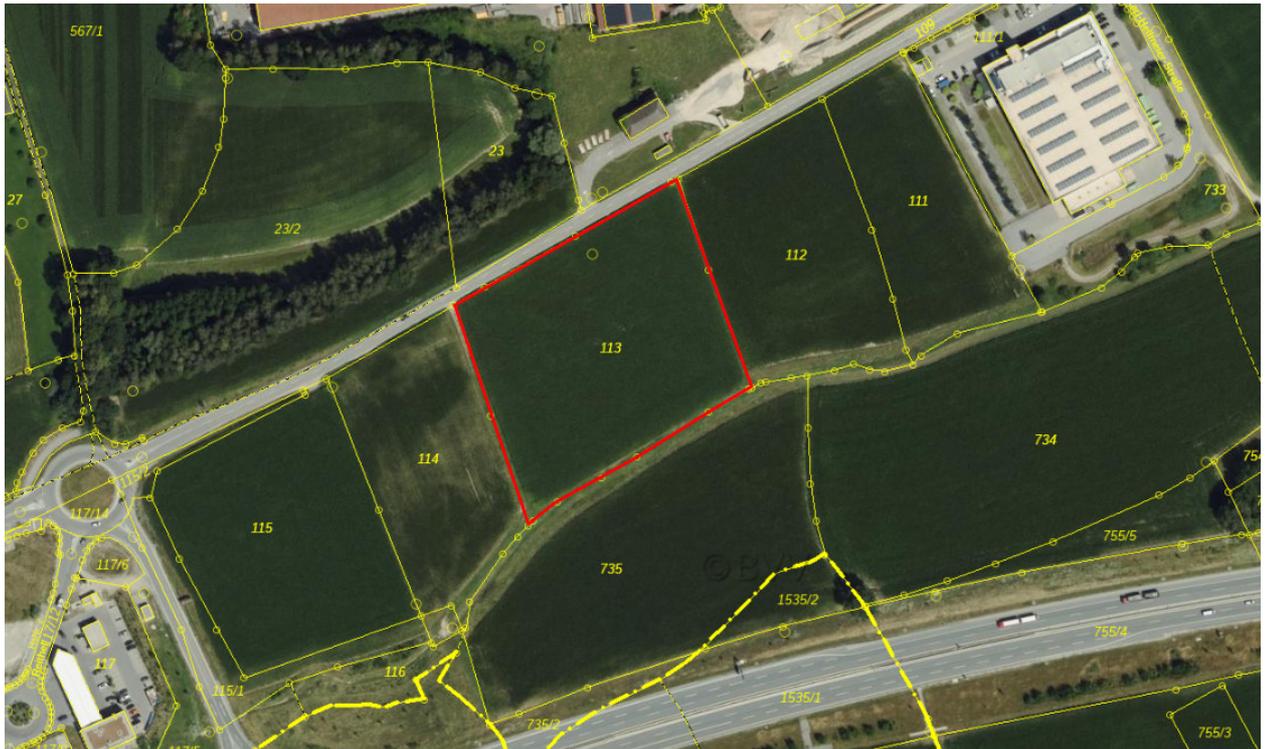


Abb. 1 Umgriff Bebauungsplan „Reithel Teil 1“ im Luftbild (rot). Ohne Maßstab. Geobasisdaten © BVV.

Quelle: BayernAtlas, Zugriff am 23.07.2024.

3. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung eines Gewerbegebiets im Süden der Stadt Dorfen geschaffen werden. Umfang und Art der Bebauung ist dem Bebauungsplan und dessen Begründung zu entnehmen.

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes ist eine der Stadt und der Landschaft angepasste Bauweise sowie der Schutz und weitestgehende Erhalt der naturschutzfachlichen Belange.

Mit Hilfe von spezifischen Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen der Grünordnung sollen Eingriffe in den Naturhaushalt und Landschaftsbild so gering wie nur möglich gehalten bzw. in notwendigem Umfang ausgeglichen werden.

4. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Die Bewertungskriterien und -maßstäbe orientieren sich an den Zielen der Fachgesetze und Fachpläne, u. a. an:

- den umweltbezogenen Zielen der Raumordnung nach §1 Abs. 4 BauGB,
- den Inhalten des Regionalplanes Region 14 München,

- den Vorgaben des §1 Abs. 5 Satz 2 BauGB, nach dem Bauleitpläne dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln,
- den Zielen des § 1 BNatSchG,
- den Zielen Arten- und Biotopschutzprogramms,
- den Aussagen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Dorfen und
- den Aussagen des Wasser- und Abfallrechts.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan

In den Karten des Regionalplans München werden für das Vorhabensgebiet keine relevanten Aussagen getroffen. Südlich des Planungsgebietes verläuft ein Graben. Im Osten und Westen von Dorfen ist ein Landschaftsschutzgebiet („Isental und südliche Quellbäche“, grüne Striche) eingezeichnet. Im Südwesten von Dorfen befindet sich ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (grüne Kreuze). Das Planungsgebiet ist als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.



Abb. 2 Ausschnitt aus dem Regionalplan München. Ohne Maßstab. Geobasisdaten © BVV. Geofachdaten © StMWI. Quelle: RISBY, Zugriff am 17.10.2023.

4.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als Gewerbefläche dargestellt. Am südlichen Rand des Planungsgebietes ist eine zu erhaltende Ortsrandeingrünung eingezeichnet.

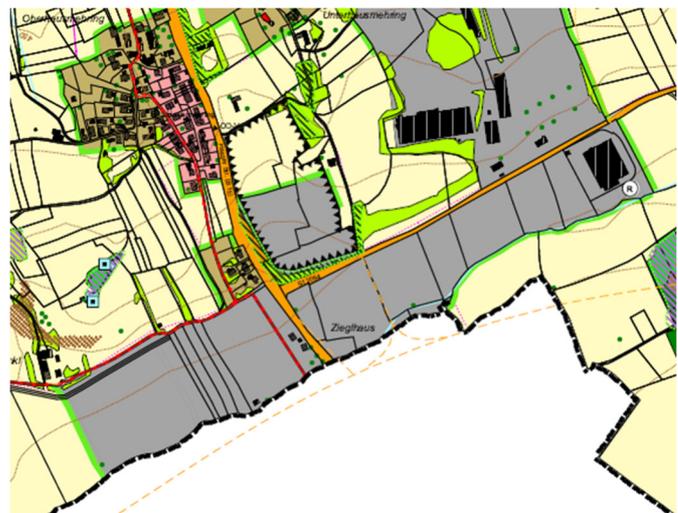


Abb. 3 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Dorfen von 2007. Ohne Maßstab.

4.3 Schutzgebiete und ABSP

Im Bereich der auszuweisenden Flächen finden sich kein Biosphärenreservat, Natura 2000-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, Nationalpark, Naturpark, Naturschutzgebiet, Naturwald, Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet, festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet.

Das nächste Biotop liegt etwa 187 m westlich des Planungsgebietes. Hierbei handelt es sich um „Gehölze und Streuobstbestände südlich und südwestlich von Dorfen“ (Biotop Nr. 7738-1006-003).

Laut ABSP des Landkreises Erding gehört der Graben südlich des Planungsgebietes zu einem Gebiet für die Wiederherstellung eines gewässertypischen Arten- und Lebensraumspektrums. Dabei sollen kleinere Bäche und Gräben erhalten und zu funktionsfähigen Lebensräumen und durchgehenden Verbundachsen für Gewässerorganismen zwischen den größeren Gewässerachsen entwickelt werden.

Im Planungsgebiet selbst sind laut Artenbiotopschutzprogramm (ABSP) Bayern keine geschützten Arten oder Vegetationsbestände kartiert. Lediglich das zuvor angesprochene Biotop ist im weiteren Umfeld des Vorhabens erfasst.

5. Wirkung des Vorhabens

Nachfolgend werden die absehbaren anlage-, bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren aufgeführt, welche Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter haben können.

5.1 Baubedingte Wirkfaktoren

- Flächeninanspruchnahme (temp. bspw. durch Lagerflächen, Zufahrten etc.)
- Nichtstoffliche Einwirkungen (bspw. Lärm, Licht, Luftschadstoffe, Erschütterungen)
- Stoffliche Einwirkungen (bspw. Grundwasserverunreinigung)
- Bodenverdichtung und Bodenveränderung

5.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren

- Flächeninanspruchnahme (insb. dauerhafte Versiegelung)
- Veränderung abiotischer Standortfaktoren (Versiegelung, Niederschlagswasser)
- Barriere- oder Fallenwirkung
- Individuenverlust / Kollisionsrisiko
- Nichtstoffliche Einwirkungen

5.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- Individuenverlust / Kollisionsrisiko (insb. durch Verkehr)
- Nichtstoffliche Einwirkungen (Lärm, Licht, Luftschadstoffe)

6. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Gemäß § 1a BauGB mit § 18 BNatSchG sind die aufgrund des Bebauungs- und Grünordnungsplanes zu erwartenden, zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft zu ermitteln und gegebenenfalls, soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Ausgangspunkt und Grundlage für die Eingriffsbewertung bildet eine Erfassung und Bewertung des vorhandenen Zustandes und der Potentiale von Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Die Vorgehensweise für die Ermittlung, Bewertung und Vermeidung sowie Ausgleichsplanung und -bewertung erfolgt gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

Die Beurteilung der Umweltauswirkung erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden: geringe, mittlere und starke negative Beeinträchtigung.

6.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Das Planungsgebiet selbst hat als landwirtschaftliche Nutzfläche für die Stadt Dorfen keine großräumliche Erholungsrelevanz und spielt für die Naherholung eine untergeordnete Rolle. Es befinden sich keine Rad- oder Wanderwege im näheren Umfeld des Geltungsbereiches.

Auswirkungen:

Durch das Vorhaben kommt es zu einer bau-, anlage- und betriebsbedingten Erhöhung von Licht-, Schall- und Schadstoffimmissionen in der Umgebung.

Da im näheren Umfeld keine Wohnbebauung oder Räume zur naturbezogenen Erholung vorhanden sind, sind im Hinblick auf das Schutzgut Mensch insgesamt keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

6.2 Schutzgut Arten und Biotope

Beschreibung:

Das Planungsgebiet befindet sich auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche. Für die verkehrliche Erschließung wird im Nordosten des Geltungsbereiches eine Zufahrt geschaffen. Im Vorhabensbereich sind keine Gehölze vorhanden. In die im näheren Umfeld befindlichen Gehölzstrukturen (nördlich der Staatsstraße) wird nicht eingegriffen.

Mit Blick auf die derzeitige Nutzung der Fläche ist ein Vorkommen von Bodenbrütern bzw. Feldvögeln sehr unwahrscheinlich. Arten wie bspw. Rebhuhn, Schafstelze oder Wachtel benötigen eine mehr oder weniger hohe Krautschicht, welche fehlt. Aufgrund der leichten Hanglage sowie der nahen Gehölze wird auch ein Vorkommen von Ackerbrütern wie Feldlerchen als unwahrscheinlich eingestuft (Meidung vertikaler Strukturen).

In den Gehölzen in der Umgebung ist ein Vorkommen höhlenbewohnender Vogelarten sowie von Fledermäusen potenziell möglich.

Auswirkungen:

Durch das Vorhaben kommt es anlagebedingt zu einem dauerhaften Verlust von Offenlandlebensräumen. Ein Vorkommen von Feldvögeln im Bereich des Bebauungsplans wird aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht erwartet. Dennoch rückt die Bebauung weiter in Offenlandhabitate vor, wodurch sich die Kulissenwirkung auf benachbarte Offenlandlebensräume erhöht und die grundsätzliche Habitateignung sinkt.

Während der Baumaßnahmen sind Lärmemissionen zu erwarten, welche lärmempfindliche Vogelarten, die im bzw. am Gehölz brüten, temporär verdrängen können. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist mit keiner erhöhten Störwirkung für gehölzgebundene Vogelarten durch die Bebauung zu rechnen.

Die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope werden als **gering** eingestuft.

6.3 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Der Untergrund des Planungsgebiets besteht laut Übersichtsbodenkarten von Bayern (ÜBK25) in weiten Teilen aus „Fast ausschließlich Braunerde aus Sandeuhm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm)“. Im südlichen Teil des Planungsgebietes tritt ein „Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)“ auf.

Gemäß Digitaler Ingenieurgeologischer Karte von Bayern (dIGK25) handelt es sich beim Großteil des Baugrundes um bindige, feinkörnige Lockergesteine, welche mäßig bis gut konsolidiert sind und als wasserempfindlich eingestuft werden. Das Gestein besteht zumeist aus Ton bis Schluff, teils mit Löß(lehm).

Gemäß digitaler Hydrogeologischer Karte von Bayern 1:100.000 (dHK100) besteht die Deckschicht im Vorhabensbereich aus Lockergestein mit sehr geringer bis geringer Porendurchlässigkeit und besitzt ein geringes bis mäßiges Filtervermögen.

Auswirkungen:

Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als Flächen der Landwirtschaft erhöht sich der Versiegelungsgrad in Teilen des Geltungsbereiches durch den Bau des Gewerbegebietes, die Anlage von Stellplätzen und Lagerflächen und die Errichtung von Erschließungsstraßen in höherem Umfang. Hierdurch geht stellenweise auch die Schutzfunktion des Bodens für das Grundwasser verloren.

Durch die Errichtung von Lagerflächen und Erschließungsstraßen sowie die Anlage von Stellplätzen kommt es zu einem Eingriff in das natürlich entstandene Bodengefüge. Der Oberboden ist stets sorgfältig abzutragen, fachgerecht zu lagern und nach Möglichkeit vor Ort wieder einzubringen (bspw. in Pflanzflächen).

Es ist insgesamt von **mittleren negativen Auswirkungen** auf das Schutzgut Boden auszugehen.

6.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Am Südrand des Geltungsbereiches verläuft ein kleiner Graben welcher bei Schwindkirchen in die Goldach fließt. Wasserwirtschaftliche Vorranggebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Gemäß digitaler Hydrogeologischer Karte von Bayern 1:100.000 (dHK100) befindet sich das Grundwasser im Planungsgebiet auf einer Höhe von ca. 450 m ü. NN und somit im Süden etwa 30 m, im Norden etwa 35 m von der Geländeoberfläche entfernt.

Auswirkungen:

Das Baufenster hält mit einem Abstand von ca. 20m ausreichend Abstand zu dem Graben. Auswirkungen ergeben sich allerdings in Bezug auf das Grundwasser. Die Überbauung und Versiegelung von Boden führt zur Verringerung der Grundwasserneubildungsrate in diesem Bereich. Um diese Auswirkung abzumildern, ist das anfallende Oberflächenwasser in das geplante Regenrückhaltebecken einzuleiten, welches danach in den Vorfluter fließt.

Weiterhin wird die landwirtschaftliche Nutzung und in Folge der Nitratreintrag auf der Fläche eingestellt, wodurch eine mögliche Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Landwirtschaft entfällt.

Wasserwirtschaftliche Vorranggebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als **gering** einzustufen.

6.5 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Dorfen liegt in der Klimaregion „Südbayerisches Hügelland“. Im Jahresmittel werden hier etwa 8-9 °C erreicht und eine durchschnittliche Jahresniederschlagssumme von 1000 mm gemessen.

Die Vorhabensfläche befindet sich auf einer Ackerfläche, welche eine wichtige Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet einnimmt.

Auswirkung:

Durch das geplante Gewerbegebiet geht ein Teil des Kaltluftentstehungsgebietes verloren. Es handelt sich hierbei aber um keinen klimatischen Belastungsraum. Die verbleibenden Offenlandstrukturen sind umfangreich genug, um auch zukünftig die Versorgung von Dorfen mit Kaltluft zu gewährleisten.

Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung wird der Fläche ein geringer Beitrag zur Sauerstoffproduktion und kein wesentlicher Beitrag zur CO₂-Bindung angerechnet.

Es ist von **geringen negativen Auswirkungen** auf das Schutzgut Klima & Luft auszugehen.

6.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Richtung Norden, Osten und Westen befinden sich Gewerbeflächen. In nordwestlicher Richtung erkennt man Gehölzstrukturen. In südlicher Richtung erstreckt sich die Autobahn A94.

Die Vorhabensfläche selbst befindet sich auf strukturarmer Ackerflur. Aufgrund der Autobahn und der umliegenden Gewerbeflächen ist bereits eine technische Überprägung des Landschaftsbildes vorhanden.

Auswirkungen:

Die geplante Gewerbefläche fügt sich aufgrund der im Umfeld bereits existierenden Gewerbeflächen gut in das Landschaftsbild ein. Durch die Festsetzung von Eingrünungsmaßnahmen wird ein harmonischer Übergang in die Feldflur Richtung Süden geschaffen.

Es sind keine besonderen Blickbeziehungen beeinträchtigt.

Insgesamt ist vorhabensbedingt von einer **geringen negativen Beeinträchtigung** des Schutzgutes Landschaftsbild auszugehen.

6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Es befinden sich laut Bayerischen Denkmaltlas keine Boden- oder Baudenkmäler eingetragen.

Die Vorhabensfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Ackerzahl beträgt 57. Die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit ist somit als mittel einzustufen. Auch im näheren Umfeld befinden sich vor allem Ackerflächen mit mittlerer landwirtschaftlicher Ertragsfähigkeit.

Auswirkungen:

Durch das geplante Vorhaben geht landwirtschaftlich genutzte Fläche dauerhaft verloren, welche eine mittlere Ertragsfähigkeit aufweist.

Weitere Kultur- oder Sachgüter sind nicht betroffen.

Es ist von **mittleren negativen Auswirkungen** auf das Schutzgut Kultur- & Sachgüter auszugehen.

6.8 Wechselwirkungen

Bedeutsame Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern über das natürliche Maß hinaus sind nicht zu erwarten. Grundsätzlich hat die Überbauung von Boden eine Auswirkung auf den Wasserhaushalt. Die Grundwasserneubildungsrate wird in geringem Umfang verringert. Außerdem geht durch die Bodenversiegelung Lebensraum (überwiegend Ackerstandort) für Tiere und Pflanzen verloren.

7. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung bzw. Durchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes würde auf der Fläche des geplanten Gewerbegebietes weiterhin landwirtschaftliche Nutzung betrieben werden. Die konventionelle Landnutzung kann zu einer nicht unerheblichen Nitratbelastung und damit zur Gefährdung des Grundwassers führen, sofern die gute fachliche Praxis nicht eingehalten wird. Die Ausprägung, Funktion und Qualität der übrigen Schutzgüter bleiben voraussichtlich unverändert bestehen.

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ist besonders den Schutzgütern Arten & Biotop, Boden und Wasser Rechnung zu tragen. So kommt es innerhalb des Vorhabengebiets v. a. für die genannten Schutzgüter zu erhöhten Beeinträchtigungen. Die Ausweisung als Gewerbegebiet führt zu einer großflächigen Versiegelung von bisher unversiegeltem Boden mit z. T. mittlerer funktionaler Wertigkeit. Ebenso ist mit Einbußen an Sickerflächen durch Oberflächenversiegelung und dem Wegfall von Ackerflächen zu rechnen. Weiterhin geht der Acker als Nahrungshabitat für verschiedene Tierarten verloren und Bruthabitate einiger Vogelarten in den angrenzenden Gehölzstrukturen werden durch Lärm während der Bauphase und die Errichtung baulicher Anlagen gering beeinträchtigt.

Die Auswirkungen auf die Umwelt wären bei Nichtdurchführung der Planung voraussichtlich geringer.

Durch die Umsetzung der im Umweltbericht erarbeiteten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation können die auftretenden negativen Auswirkungen aber langfristig auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden.

Dabei werden die notwendigen Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt bzw. die betroffenen Schutzgüter auf Flächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches, die in funktionaler Anbindung zum Eingriffsbereich stehen, durchgeführt. Insofern können die Verluste in Bezug auf die Schutzgüter langfristig wieder ausgeglichen werden.

8. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

8.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Bau- und anlagetechnische Maßnahmen

- Reduzierung der Verdichtung des Bodens während der Bauarbeiten (Befahren mit schwerem Gerät) auf ein nötiges Mindestmaß
- Sicherung des Oberbodens vor Ort durch fachgerechte Lagerung und nach Möglichkeit Wiedereinbringung vor Ort
- Verringerung der Flächeninanspruchnahme durch Nutzung vorhandener Straßen und Wege
- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen an den Randbereichen des Geltungsbereiches

Grünordnerische Maßnahmen

- Anlage eines Gewässerbegleitgehölzes auf der Nordseite des Grabens am Südrand

- Vermeidung von Tierfallen durch sockellose Zäune, Bodenabstand der Zäune und Ausstiegshilfen / Abdeckungen
- Verringerung des Versiegelungsgrads durch Einbau wasserdurchlässiger Beläge wo möglich (PKW-Stellplätze, Zufahrten etc.)
- Minimierung der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate durch Schaffung von Retentionsvolumen auf dem Grundstück
- Minimierung der klimatischen Effekte durch Begrünung von Flachdächern
- Minimierung der Landschaftsbildbeeinträchtigungen durch Pflanzung von drei Laubbäumen im Norden des Planungsgebietes und Ansaat der öffentlichen Grünflächen mit artenreichen, autochthonen Wiesenmischungen

8.2 Eingriffsermittlung

Zur Ermittlung des Ausgleichs innerhalb des Geltungsbereichs wird der Leitbaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMB, 2021a) herangezogen. Dieser sieht eine Einteilung der Eingriffsfläche in Biotop- und Nutzungstypen nach Biotopwertliste gem. BayKompV vor, welchen Wertpunkte (WP) zugeordnet werden. Die Eingriffsschwere entspricht der GRZ, außer bei Biotoptypen, welche 11 oder mehr Wertpunkte aufweisen. Der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten wird dann wie folgt berechnet:

$$\text{Eingriffsfläche [m}^2\text{]} \times \text{Ausgangszustand [WP]} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor}$$

Hiervon können bei Umsetzung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bis zu 20 % abgezogen werden.

Durch den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf des Schutzgut Arten & Biotope werden i. d. R. auch Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden & Fläche, Wasser, Klima & Luft mit abgedeckt. Vom Regelfall abweichende Umstände sind im vorliegenden Fall nicht erkennbar.

Der Ausgleich für das Schutzgut Landschaftsbild wird verbal-argumentativ ermittelt.

Grundsätzlich entspricht nach neuem Leitfaden der Geltungsbereich der Eingriffsfläche. Die Fläche des Planungsgebietes wird entsprechend der Biotopwertliste gem. BayKompV als Intensivacker (A11) eingestuft.

Die GRZ (= Eingriffsfaktor) wird mit 0,6 festgesetzt. Durch entsprechende Minimierungsmaßnahmen kann ein Faktor von 10 % vom erforderlichen Ausgleich abgezogen werden. Somit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **15.159 Wertpunkten**.

Details zur Ermittlung können nachfolgender Tabelle entnommen werden.

Tab. 1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzguts Arten & Biotope

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Code	Bezeichnung	Fläche [m ²]	Bewertung [WP]	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf [WP]
A11	Intensivacker	14.036	2	0,6	16.843
Summe [WP]					18.843
Planungsfaktor		Begründung			Sicherung
Durch den hohen Anteil an Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können vom Planungsfaktor 10% (max. 20%) abgezogen werden		Siehe Kapitel 8.1 Vermeidungs- Minimierungsmaßnahmen			Festsetzung in BP gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Summe (max. 20%)					10%
Summe Ausgleichsbedarf [WP]					15.159

8.3 Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Ein Teil des erforderlichen Ausgleichs in Höhe von 15.159 Wertpunkten wird auf der südlichen Fläche des Planungsgebietes erbracht (naturnahes Rückhaltebecken und Grabenaufwertung, 8.395 Wertpunkte). Die übrigen ca. 6.764 Wertpunkte werden vom Ökokonto der Stadt Dorfen auf der Fl.-Nr. 168 der Gemarkung Schwindkirchen abgebucht.

Es bestehen noch zu verbuchende Restflächen (3) mit einer Gesamtfläche von 2.360 m². Da wir nach dem neuen Leitfaden in der Eingriffsregelung arbeiten welche auf der Biotopwertliste basiert braucht es hierzu eine Umrechnung.

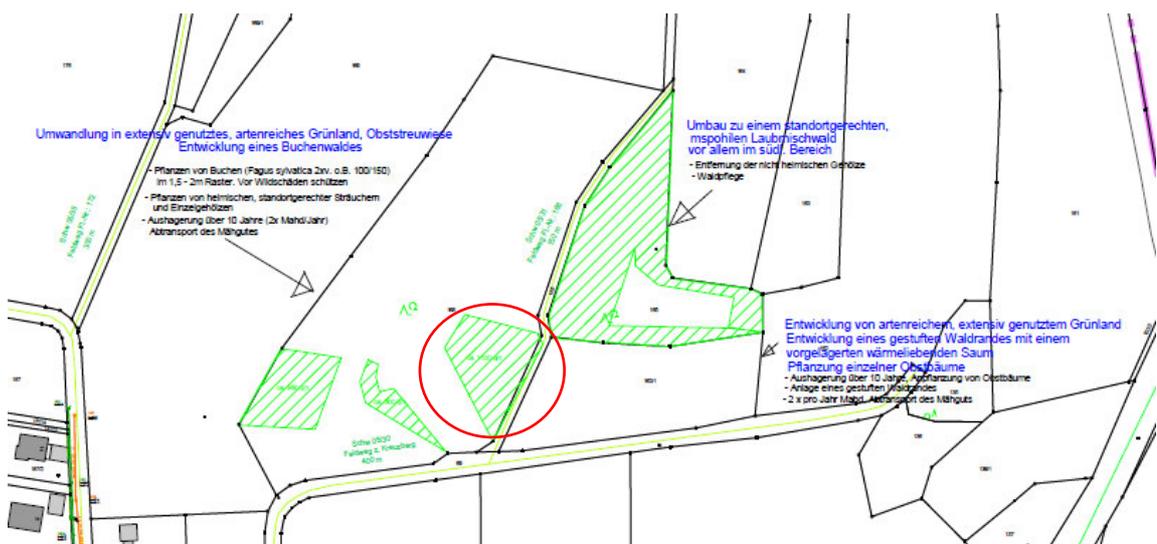


Abb. 4 Ausschnitt aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen. Ohne Maßstab.

Tab. 2 Bewertung des Ausgleichsbedarfs für das Schutzguts Arten & Biotope

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten & Biotope									
Maßnahmen Nr.	BNT Ausgangszustand			BNT Prognosezustand			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung [WP]	Code	Bezeichnung	Bewertung [WP] ¹	Fläche [m ²]	Aufwertung [WP]	Ausgleichsumfang [WP]
A1	G11	Intensivgrünland	3	B431	Streuobstbestände im Komplex mit extensiv genutztem Grünland	10	1.100	7	7.700
A2	G11	Intensivgrünland	3	L242	Buchenwälder basenreicher Standorte, mittlere Ausprägung	12	960	9	8.640
A3	G11	Intensivgrünland	3	L242	Buchenwälder basenreicher Standorte, mittlere Ausprägung	12	300	9	2.700
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten									

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang Fl-Nr 168	19.040
Summe Ausgleichsbedarf	6.764
Differenz	12.276

Der externe Ausgleich kann somit allein über die Maßnahme A1 abgebucht werden (966 m²). Es verbleiben noch 12.276 Wertpunkte im Ökokonto der Stadt Dorfen.

Der naturschutzfachlich erforderliche Ausgleich ist somit erbracht.

9. Alternative Planungsmöglichkeiten

Ein erstes Planungskonzept sah eine Erschließung mit einer Stichstraße vor. Hierbei wären unnötig große Verkehrsflächen erforderlich gewesen. Die aktuelle Planung sieht eine Erschließung von Norden über die St 2084 vor.

10. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgen verbal argumentativ.

Als Datengrundlage wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan, die Biotopkartierung Bayern, der Bayerische Denkmal-Atlas, der BayernAtlas, das FIS-Natur Online und der UmweltAtlas Bayern - Boden zugrunde gelegt.

¹ Abwertungen um 1 WP bzw. 2 WP infolge vorhandener Vorbelastungen bzw. aufgrund einer Entwicklungsdauer von > 25 Jahren werden mit einem bzw. zwei - markiert; Aufwertungen um 1 WP infolge vorhandener bzw. erwarteter Biotopstatus werden mit einem + versehen

11. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sollen auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen abzielen.

Da bei Durchführung entsprechender Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht mit erheblichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die einzelnen Schutzgüter zu rechnen ist, können sich Maßnahmen zum Monitoring auf die Kontrolle der Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen während der Bauphase und auf die Pflege und Entwicklung der Grünflächen beschränken. Es wird vorgeschlagen, den Anwuchserfolg der Gehölze 4-5 Jahre nach der Pflanzung zu kontrollieren, um Ausfälle, z. B. durch unvorhersehbare Klimaextreme oder Wildverbiss, mittels Pflegemaßnahmen oder Ersatzpflanzungen zu kompensieren. In diesem Zuge ist auch die Entwicklung der weiteren Grünflächen (Artenreichtum) zu überprüfen.

12. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Dorfen plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Reithel Teil 1“ um eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten. Der Geltungsbereich mit einer Größe von etwa 14.036 m² umfasst die Fl.-Nr. 113 der Gemarkung Hausmehring.

Die Fläche des Geltungsbereichs ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Gewerbefläche ausgewiesen. Derzeit wird die Fläche als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt.

Die Errichtung eines Gewerbes auf ehemals landwirtschaftlichen Flächen führt zu mittleren baulichen Eingriffen und damit verbundenen Konfliktpunkten. Die geplante Maßnahme greift hauptsächlich in Gebiete geringerer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt ein. Erhöhte Auswirkungen ergeben sich vor allem durch die zusätzliche Versiegelung bzw. die Flächeninanspruchnahme sowie die erhöhte Lärmentwicklung. Hinsichtlich dessen sind entsprechende Minderungsmaßnahmen vorgesehen.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut **Mensch** sind während der Bauphase vorhanden (Lärm), welche sich auf tagsüber werktags beschränken. Betriebsbedingt kommt es zu einer Erhöhung des Individualverkehrs im Umfeld des Vorhabens. Das **Schutzgut Arten und Biotope** wird primär durch nichtstoffliche Einwirkungen, wie Lärm oder Licht, auf die angrenzenden Vegetationsstrukturen beeinträchtigt. Eine direkte Betroffenheit planungsrelevanter Arten wird nicht erwartet. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes hat Versiegelungen des **Bodens** zur Folge. Diese können durch wasserdurchlässige Beläge auf ein Minimum reduziert werden. Durch die Flächenversiegelung gehen auch Auswirkungen auf das **Grundwasser** einher. Um eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate zu gewährleisten, wird unbelastetes Regenwasser über Sickerflächen auf den einzelnen Bau-parzellen dem Grundwasser zugeführt. Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen. Auswirkungen auf **Klima und Luft** treten im Rahmen der Kaltluftentstehung auf. Hier

verbleibt jedoch ausreichend offene Fläche, um die Stadt Dorfen weiterhin zu versorgen. Weiterhin wird durch eine Eingrünung von Flachdächern und Fassaden ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Beeinträchtigungen des Schutzguts **Landschaftsbild** können durch eine angemessene Eingrünung der Fläche entgegengewirkt werden. Bezüglich der **Kultur- und Sachgüter** sind der Verlust von landwirtschaftlich genutzter Fläche sowie Eingriffen in ein Bodendenkmal zu verzeichnen.

Die Beurteilung beruht auf der Voraussetzung, dass

- die entstehenden Eingriffe in die Natur und Landschaft ausgeglichen werden,
- die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs durchgeführt werden und
- die Festsetzungen im Hinblick auf Maß der baulichen Nutzung eingehalten werden.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch	mittel	gering	gering	gering
Arten und Biotope	mittel	gering	mittel	mittel
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	mittel	gering	gering
Klima und Luft	gering	mittel	gering	gering
Landschaftsbild	gering	mittel	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	mittel	keine	mittel