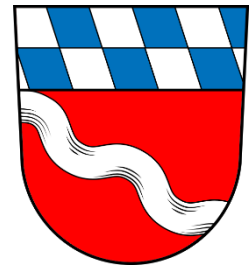


**Markt Ergoldsbach**



**Umweltbericht**

gem. § 2a Baugesetzbuch  
zum

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 19d  
„GEWERBEGEBIET JELLENKOFEN / 3. ERWEITERUNG“

**Gemeinde:** : **Markt Ergoldsbach**  
**Landkreis** : **Landshut**  
**Regierungsbezirk** : **Niederbayern**

**Stand der Planung** : **Vorentwurf**  
Fassung vom 26.02.2026

**BINDHAMMER Architekten, Stadtplaner  
und Beratender Ingenieur Part mbB**

Dipl.-Ing. (FH) Ludwig Bindhammer, Stadtplanerliste Nr. 41279

Kapellenberg 18 84092 Bayerbach

Tel.: 08774-96996-0, Fax: -96996-19, email: [info@bindhammer.de](mailto:info@bindhammer.de)

## **INHALTSVERZEICHNIS:**

|   |    |
|---|----|
| 1. EINLEITUNG.....  | 3  |
| 1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bauleitplans.....  | 3  |
| 1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des<br>Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung ..... | 5  |
| Landesentwicklungsprogramm Bayern.....  | 5  |
| Regionalplan der Region 13 – Landshut .....   | 6  |
| Teil B: II Siedlungswesen .....   | 6  |
| 2. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....   | 7  |
| 2.1. Schutzgut Boden.....   | 7  |
| 2.2. Schutzgut Klima und Lufthygiene.....   | 8  |
| 2.3. Schutzgut Wasser .....   | 9  |
| 2.4. Schutzgut Arten und Lebensräume.....   | 10 |
| 2.5. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....   | 14 |
| 2.6. Schutzgut Mensch .....   | 14 |
| 2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....   | 15 |
| 3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG  | 16 |
| 4. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH.....  | 16 |
| 4.1. Vermeidung und Verringerung .....  | 16 |
| 4.2. Eingriffsermittlung.....   | 18 |
| 4.3. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs .....   | 20 |
| 4.4. Ausgewählte Ausgleichsfläche mit Ausgleichsmaßnahmen .....   | 21 |
| 4.5. Ausgewählter Ausgleich mit Wertpunkten .....   | 21 |
| 5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN .....  | 28 |
| 6. BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITN UND<br>KENNTNISLÜCKEN .....  | 28 |
| 7. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING) .....  | 29 |
| 8. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....   | 29 |
| 9. LITERATUR BZW. ARBEITSGRUBDLAGEN .....   | 30 |

## **1. EINLEITUNG**

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

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

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

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

### **1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bauleitplans**

Der Markt Ergoldsbach hat am 20.02.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes „GEWERBEGEBIET JELLENKOFEN / 3. ERWEITERUNG“ für eine Teilfläche von Flurstück Nr. 929, Gemarkung Iffelkofen, beschlossen. Wegen Erweiterung des Geltungsbereichs wurde am 26.02.2026 der Aufstellungsbeschluss für das gesamte Flurstück Nr. 929 und das Flurstück Nr. 913, jeweils Gemarkung Iffelkofen, beschlossen.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 24.477 m<sup>2</sup>, in der Längenausdehnung ca. 215 m und in der Tiefe ca. 120 m.

Der Geltungsbereich des Gebietes wird bisher als Ackerfläche genutzt.

Der Markt Ergoldsbach besitzt einen seit 05.09.1988 rechtskräftigen Flächennutzungsplan. In diesem ist der Planungsbereich als Gewerbegebiet dargestellt.

Mit vorliegendem Bebauungs- und Grünordnungsplan wird das Planungsgebiet als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

Bedarf:

Mehrere Gewerbetreibende die überwiegend im anliegenden Gewerbegebiet Jellenkofen angesiedelt sind, haben einen Bedarf an Gewerbeflächen beim Markt Ergoldsbach angemeldet.

Insbesondere die Fa. INNOCYCLE GmbH die auf den anliegenden Flurnummern 914/7 und 914/11 mit 914/12, jeweils Gemarkung Iffelkofen, angesiedelt ist, hat einen hohen Flächenbedarf für die Erweiterung Ihrer Produktionsflächen. Die Fa. INNOCYCLE GmbH ist ein wichtiger Spezialzulieferer für die Autoindustrie, hier speziell für die Motorenfertigung im BMW-Werk Landshut. Die Weiterentwicklung am bestehenden Standort ermöglicht das Ineinandergreifen bestehender und geplanter Produktionsabläufe und ist für die Fa. INNOCYCLE GmbH, von wesentlicher logistischer und wirtschaftlicher Bedeutung. Die Fa. INNOCYCLE GmbH benötigt ca. 65 % der geplanten Gewerbegebietsfläche.

Die weiteren ca. 35 % des gepl. Gewerbegebietes werden an 2 oder 3 weitere Bewerber vergeben. Insgesamt kann mit dem gepl. Gewerbegebiet der Bedarf nur teilweise gedeckt werden.

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über 2 anliegende Stichstraßen im Gewerbegebiet Jellenkofen, die bereits für die Erweiterung des Gewerbegebietes vorgesehen waren. In diesen Straßen liegen Schmutzwasserkanal und alle Versorgungsleitungen an. Das Oberflächenwasser wird über ein Regenwasserrückhaltebecken im Nordosten des Planungsgebietes separat abgeleitet. Mit der Planung der Entwässerungsanlagen und Erstellung der Unterlagen für die wasserrechtliche Erlaubnis ist die Ferstl Ingenieurgesellschaft mbH, Landshut beauftragt.

Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild wurde im Süden, Westen und Norden als Randein- grü nung eine 2-reihige Hecke aus heimischen Baum- und Straucharten festgesetzt.

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



Topographische Karte mit Planungsgebiet

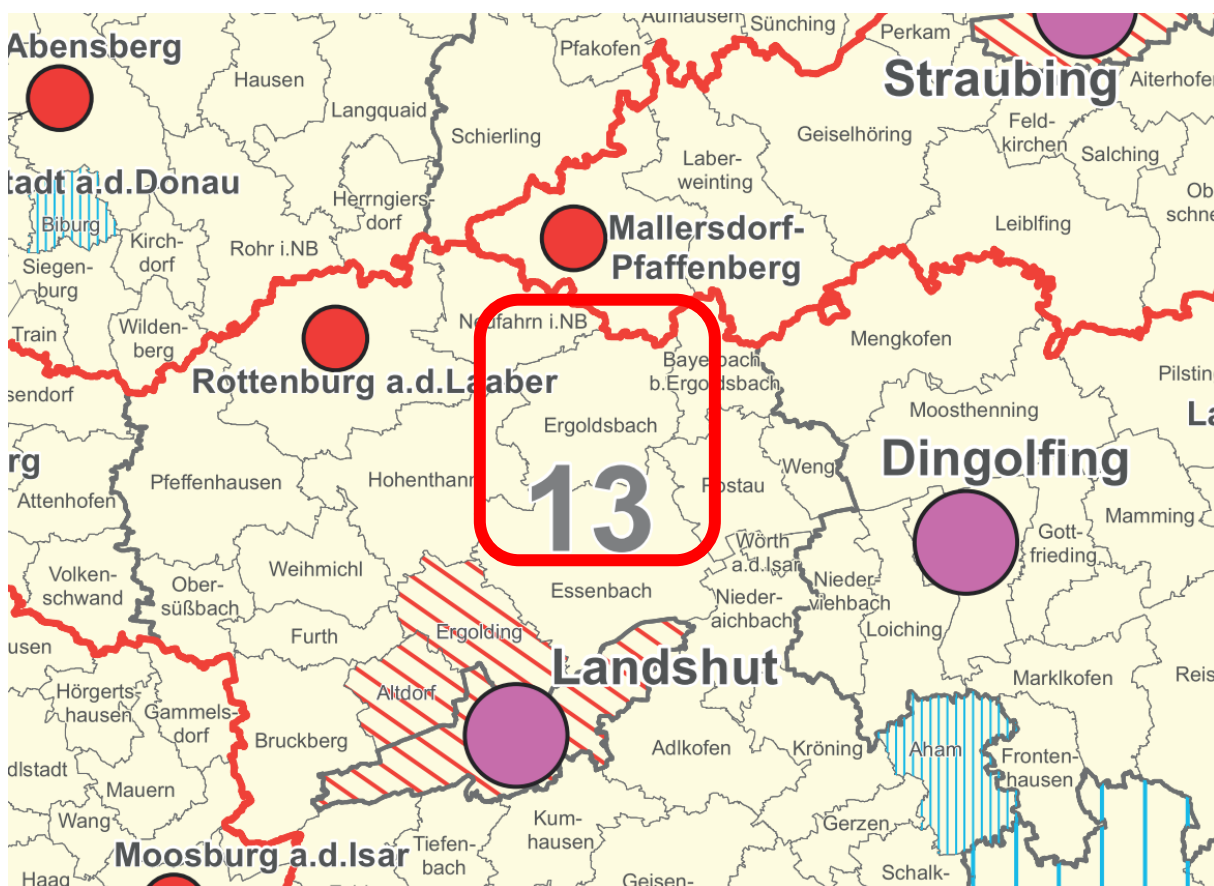
## 1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

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

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

### Landesentwicklungsprogramm Bayern

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



Landesentwicklungsprogramm Bayern, Anhang 2: Strukturkarte, Stand 01.02.2015

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP 2022) weist unter Punkt 3.3 darauf hin, dass die Zersiedelung der Landschaft verhindert (= Grundsatz) und Neubauf Flächen möglichst in Anbindung

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

### **Regionalplan der Region 13 – Landshut**

Der Markt Ergoldsbach liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Landshut und gehört regionalplanerisch der Region Landshut - 13 an.

Im Regionalplan ist der Markt Ergoldsbach zusammen mit der Nachbargemeinde Neufahrn in Niederbayern als Unterzentrum eingestuft. Beide liegen an einer Entwicklungsachse. Hier soll vor allem die notwendige wirtschaftliche Entwicklung des ländlichen Raums weiter vorangetrieben werden.

#### **Teil B: II Siedlungswesen**

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

Die Siedlungsentwicklung soll so weit wie möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

G 1.2 Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.

Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden. Neue Siedlungsflächen sollen bezüglich ihrer städtebaulichen Gestalt den besonderen Anforderungen einer regionaltypischen, flächensparenden und kompakten Bauweise entsprechen.

G 1.3 Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.

Die vorgenannten Grundsätze finden in der Planung Berücksichtigung.

## **2. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

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

### **2.1. Schutzgut Boden**

#### Beschreibung

Das Planungsgebiet wird zur naturräumlichen Untereinheit des Donau-Isar-Hügelland (062-A) gezählt. Die Geologische Karte von Bayern (M 1:500.000) bestimmt die Geologische Einheit im Planungsgebiet als „Obere Süßwassermolasse, kiesführend: jüngerer Teil“.

Nach der Übersichtsbodenkarte des UmweltAtlas Bayern, M 1: 25.000 besteht im Planungsgebiet fast ausschließlich Braunerde aus flachem Lehm bis Schluff (Lösslehm) oder Kryolehm bis -schluff (Lösslehm, Molasse) über Molasseablagerungen mit weitem Bodenartenspektrum-raunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm).

Gemäß dem Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung" wird die Bewertung der Bodenfunktionen aus den Daten der Bodenschätzung abgeleitet. Demnach verfügen die Böden im Gebiet über kein besonderes Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion).

Das Retentionsvermögen der Braunerde aus Lösslehm und beigemischtem Molassematerial bei Niederschlagsereignissen ist als sehr hoch zu bewerten.

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

Die Erweiterungsfläche besteht aus unkultivierten Flächen. Diese unkultivierten Flächen haben nur eine geringe Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen (Filter- und Puffer, nat. Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf).

#### Baubedingte Auswirkungen

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

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die spätere Nutzung des Gebietes als Gewerbegebiet mit vielen Erschließungsflächen

entstehen durch die verkehrsbedingten Beeinträchtigungen durch Abgase, Staubbildung, Reifenabriebrückstände und Salzurückstände weitere betriebsbedingte Belastungen für das Schutzgut Boden.

Die geplanten Vermeidungsmaßnahmen, wie Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß (Gebäude, Erschließungsflächen) etc. können die Auswirkungen leicht minimieren. Dennoch gehen die natürlichen Funktionen der Böden in einigen Bereichen vollständig verloren, wodurch die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden mit „hoch“ zu bewerten sind.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Als potenzielle Gefahr für den Boden können die Park- und Lagerplätze angesehen werden. Falls z.B. ein Fahrzeug größere Mengen an Öl verlieren sollte, kann dies zu einer lokalen Verunreinigung der Böden und Beeinträchtigung der Bodenlebewesen führen. Hier wird auf die ortsnahen freiwilligen Feuerwehren in Ergoldsbach verwiesen, die mit entsprechenden Verfahren austretendes Öl auffangen bzw. Öl binden und entfernen können. Daher sind die betriebsbedingten Auswirkungen als gering zu bewerten.

#### Ergebnis

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

## **2.2. Schutzgut Klima und Lufthygiene**

#### Beschreibung

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

#### Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Baumaßnahmen kann es zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der lufthygienischen Verhältnisse durch die Kfz-bedingten Emissionen des Bauverkehrs und Staubbildung kommen. Diese Auswirkungen erreichen jedoch im Hinblick auf die Vorbelastungen keine planungsrelevante Intensität. Die baubedingten Kfz-Emissionen tragen dennoch durch den Ausstoß klimarelevanter Gase (CO<sub>2</sub>, Stickoxide) grundsätzlich zum Klimawandel bei. Der Ausstoß kann aufgrund des Umfangs der Planung allerdings als unerheblich betrachtet werden. Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft werden folglich insgesamt mit gering bewertet.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Grundsätzlich tragen Flächenversiegelungen und Bebauungen zu einer Beeinträchtigung des natürlichen lokalen Kleinklimas bei, indem sie Wärme länger speichern und einen Temperatur-

und Feuchteausgleich behindern. Das Projektgebiet wird in seiner Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet durch die Ausweisung des Gewerbegebiets zwar eingeschränkt, erhebliche negative Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse sind jedoch nicht zu erwarten. Die Beeinträchtigungen können daher als gering eingestuft werden.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Die betriebsbedingten Emissionen tragen durch den Ausstoß klimarelevanter Gase (CO<sub>2</sub>, Stickoxide) grundsätzlich zum Klimawandel bei. Auch der Energieverbrauch, der aus der gewerblichen Nutzung resultiert, ist als klimarelevant zu werten. Es sind keine nennenswerten projektbedingten Auswirkungen durch zusätzliche Treibhausgasemissionen zu erwarten. Die Anfälligkeit des gegenständlichen Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels (Extremwetterereignisse) ist vom Grundsatz her als eher gering einzustufen.

#### Ergebnis

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

### **2.3. Schutzgut Wasser**

#### Beschreibung

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

Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen.

#### Baubedingte Auswirkungen

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

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die spätere Nutzung des Gebietes als Gewerbegebiet mit großflächigen Erschließungsflächen wird die Versiegelung des Bodens deutlich erhöht. Versiegelung und Verdichtung reduzieren die Infiltration des Niederschlagswassers in den Boden. Dadurch wird die Grundwasserneubildung vermindert und gleichzeitig der Oberflächenabfluss erhöht.

Die geplanten Vermeidungsmaßnahmen, wie Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß (Gebäude, Erschließungsflächen) etc. können die Auswirkungen leicht minimieren. Dennoch ist insgesamt ist anlagebedingt von einer hohen Erheblichkeit auszugehen.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

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

## Ergebnis

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

## 2.4. Schutzgut Arten und Lebensräume

### Beschreibung

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

Das Planungsgebiet schließt auf der gesamten Ostseite an das vorhandene Gewerbegebiet Jellenkofen an. Der Geltungsbereich grenzt im Süden zu ca. 70 % an landwirtschaftliche Nutzfläche und zu ca. 30 % an eine Ausgleichsfläche an. Im Westen grenzt ein Feldweg an und jenseits davon liegt Ackergrund. Im Norden grenzt ein landwirtschaftlicher Weg mit Ranken und Graben an, jenseits davon liegt Ackergrund.

Durch die Überbauung und Oberflächenversiegelung gehen Flächen als Lebensraum dauerhaft verloren. Die beanspruchten Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt und haben nur eine relativ geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen. Der flächenmäßige Verlust wird im Rahmen der Eingriffsregelung ausgeglichen. Hinsichtlich der Vernetzung von Lebensräumen besitzen die Flächen nur eine sehr untergeordnete Bedeutung.



Blick von Westen noch Osten über das Planungsgebiet auf das bestehende Gewerbegebiet.



Blick von Süden nach Norden im Planungsgebiet.

Im Geltungsbereich sind keine Gehölzbestände vorhanden.

Durch die vorherige Nutzung weicht die reale Vegetation stark von der potenziell natürlichen Vegetation ab. Die potenziell natürliche Vegetation bezeichnet die Vegetation, die sich aufgrund der natürlichen Umweltbedingungen entwickeln würde, wenn der Mensch die derzeitige Nutzung beenden würde und die Vegetation die Zeit fände, sich bis zu ihrem Klimaxstadium zu entwickeln. In dem Gebiet würde sich als Potenzielle natürliche Vegetation ein Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald entwickeln.

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

### **Artenschutzrechtliche Bewertung**

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf eine tiergruppenbezogene Potenzialabschätzung anhand einer geografischen Datenbankabfrage mittels Online-Abfrage (LfU). Art-spezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt.

#### Fledermäuse

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Gehölze und außerhalb des Geltungsbereichs sind entlang des Bachs und auf den angrenzenden Grundstücken verschiedene Gehölze vorhanden, welche mögliche Quartiersbäume darstellen könnten. In diesen Bestand wird jedoch nicht eingegriffen.

Für mögliche Fledermausvorkommen in der Umgebung ist davon auszugehen, dass die vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen auf den Jagdlebensraum der betroffenen Arten bewirkt, da in der näheren Umgebung des Artvorkommens ausreichend insektenreiche potenzielle Jagdlebensräume liegen. Eine Beeinträchtigung wichtiger Leitlinien ("Flugstraßen"), an denen sich Fledermäuse auf dem Weg vom Quartier zum Jagdhabitat orientieren, wird ebenfalls nicht erwartet. Akute Gefährdungen durch Neubau oder Intensivierung von Verkehrsstrecken (Kollisionsgefahr) sind ebenfalls nicht zu erwarten.

#### Säugetiere ohne Fledermäuse

Aufgrund fehlendem Nahrungsangebot im Planungsgebiet und der näheren Umgebung ist dieser weder als Lebensraum für Biber noch für Fischotter geeignet.

### Brutvögel

Für Vögel der Agrarlandschaft (z.B. Feldlerche, Kiebitz, Wiesenschafstelze) ist das Vorhabensgebiet zwar prinzipiell zum Teil denkbar, aufgrund der vorhandenen Bebauungen in unmittelbarer Nachbarschaft (Kulissenwirkung) aber als nicht geeignet einzustufen.

Die vorhandenen geringen randlichen Gehölzstrukturen außerhalb des Geltungsbereichs im Norden können Brutreviere für gehölzbrütende Vogelarten darstellen. Das größte Gehölz ist eine Wildkirsche jungen bis mittleren Alters. Das Heckengehölz im östlichen Teil an der Nordgrenze setzt sich neben dem vorhandenen Gewerbegebiet fort.

Die heranrückende Bebauung kann eine vorhabensbedingte Störung bewirken.

Jedoch ist mit der geplanten Ortsrandeingrünung und dem geplanten Regenrückhaltebecken eine Verbesserung der Gegebenheiten für Brutvögel zu erwarten.



Blick auf den nördlich angrenzenden Randbereich

### Libelle

Der Lebensraum der Grünen Flussjungfer ist eine Charakterart der Mittel- und Unterläufe naturnaher Flüsse und größerer Bäche der Ebene und des Hügellandes. Die Fließgewässer dürfen nicht zu kühl sein und benötigen sauberes Wasser, kiesig-sandigen Grund, eine mittlere Fließgeschwindigkeit und Bereiche mit geringer Wassertiefe. Von Bedeutung sind sonnige Uferabschnitte oder zumindest abschnittsweise nur geringe Beschattung durch Uferbäume. Da dies alles **nicht** auf den Planungsbereich und die Randbereiche zutrifft, kann ein Vorkommen der Art ausgeschlossen werden.

#### Gemeine Flussmuschel

Da im Planungsbereich und den angrenzenden Randbereichen keine Gewässer vorhanden sind ist davon auszugehen, dass die vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen auf den Lebensraum der betroffenen Arten bewirkt.

#### Gefäßpflanzen

Ein mögliches Vorkommen (Kriechender Sellerie) kann ausgeschlossen werden, da die Primärlebensräume Quellbäche oder feuchte bis nasse Untergründe mit niedrig wachsender Vegetation sind. Beides trifft auf das Planungsgebiet nicht zu.

#### Ergebnis

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind – unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahme bzgl. Baufeldfreimachung - keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten.

#### Baubedingte Auswirkungen

Als wesentliche baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut sind die Versiegelung und Überbauung von bislang unversiegelten sowie baubedingt die Schädigung angrenzender Vegetationsbestände durch Stäube und Abgase zu nennen. Betroffen sind das Plangebiet sowie möglicherweise angrenzende Ackerflächen und Feldwege. Da es sich bei den baubedingten Auswirkungen nur um temporäre Eingriffe handelt, können diese als gering bewertet werden. Trotzdem werden durch die mit dem Bau von Gebäuden und Verkehrsflächen verbundenen Störungen Tiere vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigt.

Durch die geplanten Bebauungsmaßnahmen werden Flächen dauerhaft überbaut und versiegelt, so dass sie keinen Lebensraum mehr darstellen. Eine Ausweichmöglichkeit auf benachbarte Flächen ist in der Regel für häufig auftretende und weitverbreitete Arten gegeben. Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen so gering wie möglich gehalten werden.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Obwohl die Flächen für einige Arten potenzielle Jagd- und Nahrungshabitate darstellen, werden die Auswirkungen durch den Verlust der Habitate aufgrund der großräumig angrenzenden Grünland-/Ackerflächen nicht von erheblicher Bedeutung sein. Insgesamt kann anlagebedingt mit geringen Auswirkungen gerechnet werden.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

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

#### Ergebnis

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

## 2.5. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

### Beschreibung

Das Gelände der geplanten Gewerbegebietsfläche liegt leicht exponiert auf einem Höhenrücken der von ca. 443 m üNN im Westen nach Osten zum bestehenden Gewerbegebiet um ca. 3 m abfällt. Vom Höhenrücken aus fällt das Gelände um ca. 4 m nach Süden und ca. 8 m nach Norden ab.

Von Osten her ist das Gebiet durch das vorhandene Gewerbegebiet nicht einsehbar. Der Gebietsumgriff nach Norden und Westen ist durch freie Landschaft bzw. landwirtschaftlich genutzte Fläche geprägt. Durch die vorhandene Bundesstraße B15n ca. 900 m und die Hochspannungs-Freileitungen ca. 700 m westlich des Planungsgebiets ist das Landschaftsbild hier technisch überprägt.

### Baubedingte Auswirkungen

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

### Anlagebedingte Auswirkungen

Die anlagenbedingten Auswirkungen ergeben sich in erster Linie durch die Blickbezüge zu den neuen Baukörpern. Dabei wird eine Differenzierung in deren Nah- und Fernwirkung vorgenommen. Die Fernwirkung wird sich durch die neuen Firmengebäude verändern, da die intensive Bebauung die technische Überprägung des Ortsbildes verstärken.

Aufgrund der Vorbelastung durch die vorhandene Bebauung können die Auswirkungen als gering eingestuft werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen auf den privaten Grün- und Freiflächen können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduzieren.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

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

### Ergebnis

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

## 2.6. Schutzgut Mensch

### Beschreibung

Das Planungsgebiet wird bisher als Ackerfläche genutzt. Durch das angrenzende vorhandene Gewerbegebiet können Lärmimmissionen aufkommen. Vereinzelt Geruchsemissionen durch die landwirtschaftliche Nutzung (z.B. Ausbringung von Dung) der Flächen sind nicht

auszuschließen. Aufgrund des anliegenden Gewerbegebietes und der ausgeräumten Kulturlandschaft weist das Gebiet keine besondere Erholungsqualität oder -funktion auf.

#### Baubedingte Auswirkungen

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

#### Betriebs- und Anlagenbedingte Auswirkungen

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz und seine Verordnungen sind zu beachten. Das Gebiet liegt leicht erhöht hinter einem bestehenden Gewerbegebiet und die weit entfernten Wohngebiete sind somit von ausgehenden Immissionen nicht betroffen. Andererseits sind auch keine besonderen Lärmeinwirkungen auf das Planungsgebiet zu erwarten.

Nach Vorabstimmung mit dem Büro Hentschel Consult, Freising wird angenommen, dass die Erstellung eines schalltechnischen Nachweises zum Bebauungsplan aktuell nicht erforderlich ist.

#### Ergebnis

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

## **2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

#### Beschreibung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß dem Bayerischen DenkmalAtlas keine bedeutenden Bodendenkmäler, Baudenkmäler oder anderweitige kulturhistorisch bedeutende Stätten vorhanden.

Ca. 500 m östlich des Planungsgebietes befindet sich das Bodendenkmal D-2-7239-0220 „Untertägige mittelalterliche und frühzeitliche Befunde im Bereich des Schlosses von Jellenkofen ...“. Bei der Erschließung des vorhandenen Gewerbegebietes von Jellenkofen wurden keine Bodendenkmäler angetroffen

#### Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Überbauung der beplanten Flächen ist nicht als Eingriff in Kultur- oder Sachgüter anzusehen. Auswirkungen auf angrenzende Kultur- oder Sachgüter sind aktuell nicht zu erwarten.

Falls sich weitere, bislang unentdeckte Bodendenkmale im Planungsraum befinden sollten, ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Allgemein gilt: Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (Art 8 ff DSchG).

### 3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

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

### 4. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH

#### 4.1. Vermeidung und Verringerung

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

| Schutzgut             | Projektwirkung                             | Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen  |
|-----------------------|--|--|
| Boden                 | Abtrag und Boden- bzw. Flächenversiegelung | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der Versiegelung auf den Grundstücken mit einer zulässigen GRZ von 0,8</li> <li>• Reduzierung des Bodenab- bzw. -auftrages auf das notwendige Mindestmaß</li> <li>• Sachgerechter Umgang mit anfallendem Boden (Trennen von Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung des Oberbodens)</li> <li>• Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden</li> <li>• Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen</li> </ul> |
| Klima und Lufthygiene | Überbauung, Schadstoffemission             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende</li> </ul>  |

|                           |  |   |
|---------------------------|--|---|
|                           |  | grünordnerische Maßnahmen; z.B. keine vollversiegelten Parkplätze   |
| Wasser                    | Überbauung, Schadstoffeintrag  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge</li> <li>• Reduzierung der Gefahr von baubedingten Schadstoffeinträgen in das Grundwasser durch fachgerechten Umgang mit Treibstoffen, Öl- und Schmierstoffen u. ä., sowie regelmäßige Wartung von Maschinen</li> </ul>   |
| Arten und Lebensräume     | Versiegelung / Überbauung / Beeinträchtigung von Lebensräumen / Habitaten              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklung von für Tier- und Pflanzenarten wertvollen Strukturen im Rahmen der festgesetzten Eingrünungen (mit Baum-/Heckenpflanzungen)</li> <li>• Erhalt der ökologischen Durchgängigkeit (v. a. Kleinsäuger) durch Festsetzung von für Kleintieren durchgängigen Einfriedungen</li> <li>• Verwendung insektenfreundlicher Lichtquellen mit nach unten gerichtetem Lichtpunkt, welche staubdicht und eingekoffert sind (Textl. Fests. 0.9.2)</li> <li>• Bei Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG zu beachten. Darüber hinaus ist der Bodenabtrag außerhalb der Brutzeit der Feldlerche ausschließlich von Oktober bis Februar durchzuführen</li> <li>• dauerhafte Begrünung von Flachdächern (Textl. Fests. 0.7.2)</li> <li>• Errichtung eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens mit flachen Böschungen und gezielter Bepflanzung (Textl. Fests. 0.7.1)</li> </ul> |
| Orts- und Landschaftsbild | Fernwirkung, Beeinträchtigung bestehender bzw. Neuschaffung negativer Blickbeziehungen | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einbindung des geplanten Gewerbegebiets in die Landschaft durch wirksame Eingrünungsmaßnahmen</li> <li>• Einpassung des Baugebietes in die örtlich gegebene Topographie</li> </ul>   |
| Mensch                    | Überbauung, Kulissenwirkung, Schadstoffemissionen, Lärm                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingrünung des Projektgebiets um Beeinträchtigungen der Blickbeziehungen zu minimieren</li> <li>• Gewährleistung der Einhaltung der erforderlichen Immissionsrichtwerte</li> </ul>   |
| Kultur- und Sachgüter     | Beeinträchtigung der kulturhistorischen Bedeutung                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einhaltung der geltenden Bestimmungen des Art. 8 ff DSchG</li> </ul>   |

## 4.2. Eingriffsermittlung

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

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

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

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

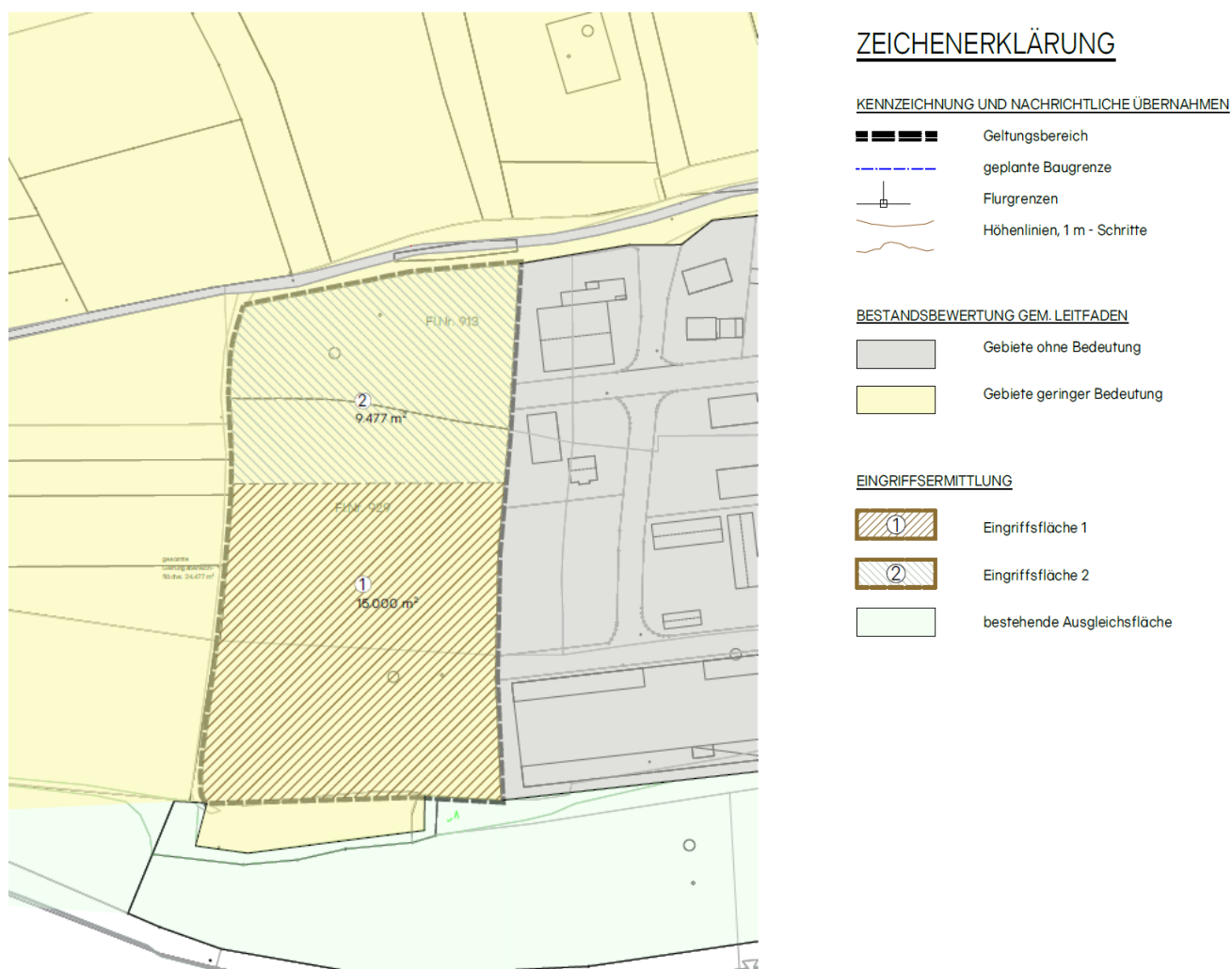
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „GEWERBEGEBIET JELLENKOFEN / 3. ERWEITERUNG“ umfasst insgesamt eine Fläche von 24.477 m<sup>2</sup>.

Die Planungsfläche bezieht sich auf ein gem. Flächennutzungsplan festgesetztes Gewerbegebiet.

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

Im Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

## Eingriffsfläche



Darstellung der naturschutzfachlichen Bedeutung der Gebiete und Eingriffsschwere, ohne Maßstab.

### Bewertung des Ausgangszustandes

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

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

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

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

Das gesamte Planungsgebiet wird aktuell als intensiv genutzter Acker genutzt und entsprechen somit den BNT-Code A 11 (intensiv bewirtschaftete Äcker). Diese Flächen fallen in die Kategorie „**geringe naturschutzfachliche Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen**“.

#### Darstellung des Planungsvorhabens und Ermittlung der Eingriffsschwere

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

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

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

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

### **4.3. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs**

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

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

|                  |   |                 |   |  |   |                               |   |                                      |
|------------------|---|-----------------|---|--|---|-------------------------------|---|--------------------------------------|
| Ausgleichsbedarf | = | Eingriffsfläche | x | Wertpunkte BNT/ m <sup>2</sup> Eingriffsfläche | x | Beeinträchtigungsfaktor (GRZ) | - | Planungsfaktor (Vermeidungsmaßnahme) |
|------------------|---|-----------------|---|--|---|-------------------------------|---|--------------------------------------|

Die Eingriffsschwere des Planungsgebietes ergibt sich aus den geplanten Grundflächen im Verhältnis zur Größe des zu überplanenden Gebiets.

| <b>Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume</b><br>(Eingriffsfläche 1 – südlicher Teil - Fa. INNOCYCLE GmbH) |   |  |          |                          |          |            |          |          |
|---|---|--|----------|--------------------------|----------|------------|----------|----------|
| <b>36.000 WP</b>  | = | <b>15.000 m<sup>2</sup></b>              | <b>x</b> | <b>3 WP</b><br>(BNT A11) | <b>x</b> | <b>0,8</b> | <b>-</b> | <b>0</b> |
| <b>(Eingriffsfläche 2 – nördlicher Teil - Markt Ergoldsbach)</b>  |   |  |          |                          |          |            |          |          |
| <b>22.745 WP</b>  | = | <b>9.477 m<sup>2</sup></b>               | <b>x</b> | <b>3 WP</b><br>(BNT A11) | <b>x</b> | <b>0,8</b> | <b>-</b> | <b>0</b> |
| <b>58.745 WP</b>  | = | <b>Summe Wertpunkte Ausgleich gesamt</b> |          |                          |          |            |          |          |

Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 58.745 Wertpunkten.

#### 4.4. Ausgewählte Ausgleichsfläche mit Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffsfläche 1 von 15.000 m<sup>2</sup> der Fa. INNOCYCLE GmbH

Die Ausgleichsflächen werden extern auf der Flurnummer 2972/5, Gemarkung Geiselhöring, Stadt Geiselhöring erbracht.

Aktuell wird die Fläche als Intensivgrünland genutzt. Dies entspricht dem BNT-Code G11. Im BayernAtlas wird die tatsächliche Nutzung als „Grünland“ beschrieben.

##### Ausgleichskonzept:

Ziel des Ausgleichskonzeptes ist es, eine Streuobstwiese im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland gem. BNT-Code B432, zu erstellen.

Da die Entwicklung innerhalb von 25 Jahren erfolgt, ist kein Abschlag von Wertpunkten anzusetzen. Der Grundwert wird in der Biotopwertliste mit 10 WP angegeben.

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

### **Anlagen der Streuobstwiese**

a) **Grünland:**

Das bestehende Grünland wird als Grundlage für die Streuobstwiese genutzt.

b) **Streuobstbestand:**

Die beste Pflanzzeit für Obstbäume ist der Herbst bei frostfreiem Wetter (Oktober / November), damit die jungen Bäume noch Wurzeln ausbilden können. Als Pflanzqualität sollen Hochstämme (Stammhöhe ca. 160 bis 180 cm) gebietsheimischer, möglichst alter Obstsorten verwendet werden wie beispielsweise Klarapfel, Ulmer Butterbirne, Lützelsachser, Bohnapfel oder Boskoop. Zur Artenauswahl kann die Liste „Alte Obstsorten – geeignet für Süddeutschland“ herangezogen werden. Die Pflanzabstände sollten bei versetzter Pflanzweise mind. 10 m, maximal 12 m innerhalb und mind. 10 m, maximal 12 m zwischen den Reihen betragen. Auf ausreichend große Pflanzlöcher und eine Sicherung der Bäume mit Pflanzpflöcken ist zu achten. Die Obstbaumanpflanzungen sind mit einem Verbisschutz für mind. 5 Jahre zu sichern. Ausgefallene Obstbäume sind nachzupflanzen.

### **Pflege**

In Anlehnung an oben genannten Maßnahmen zur Erreichung / Erhaltung der Entwicklungsziele

a) **Grünland:**

Das Grünland ist mindestens zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut muss abtransportiert werden. Eine weitere landwirtschaftliche Verwertung anstelle der Kompostieranlage wäre wünschenswert (Einstreu / Rauhfutter).

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und Düngemitteln jeglicher Art ist unzulässig.

b) **Streuobstbestand:**

Je nach Entwicklungszustand der Obstbäume kann nach einigen Jahren eine gezielte Düngung der Bäume notwendig werden, zumal auf die Düngung des umgebenden Grünlands verzichtet wird. Eine Düngung kann mit Feststoffmist, Asche aus organischem Material oder mittels Mulchen im Wurzelbereich der Obstbäume vorgenommen werden.

Ansonsten sind die Bäume durch einen fachgerechten Obstbaumschnitt (jährlicher Erziehungschnitt in den ersten ca. 3 Jahren und danach alle 3 bis 5 Jahre Pflegeschnitt) zu entwickeln und zu erhalten. Die Pflegemaßnahmen sollten bevorzugt zwischen Januar und 28. Februar durchgeführt werden. Es ist aber auch ein Herbstschnitt ab 01. Oktober außerhalb der frostfreien Zeit möglich.

### **Berechnung:**

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

|                  |   |        |   |  |   |                 |
|------------------|---|--------|---|--|---|-----------------|
| Ausgleichsumfang | = | Fläche | x | Prognosezustand<br>(nach Entwicklungszeit) | - | Ausgangszustand |
|------------------|---|--------|---|--|---|-----------------|

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

Da als Zielzustand auf der hier behandelten Ausgleichsfläche ein Streuobstbestand im Komplex mit intensiv bis extensiv genutzten Grünland (BNT-Code B432) angestrebt ist, ist mit einer Entwicklungszeit von bis zu 25 Jahren zu rechnen. Daraus resultiert kein Abschlag von Wertpunkten. Konkret bedeutet dies, dass Ausgleichsmaßnahmen mit 10 Wertpunkten angerechnet werden können.

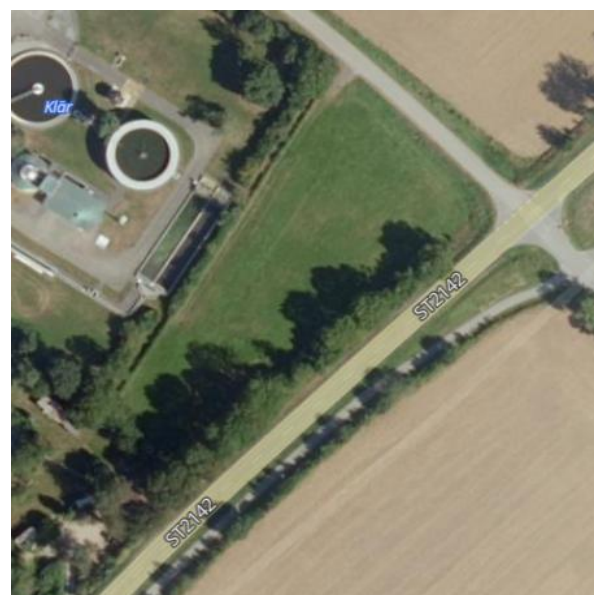
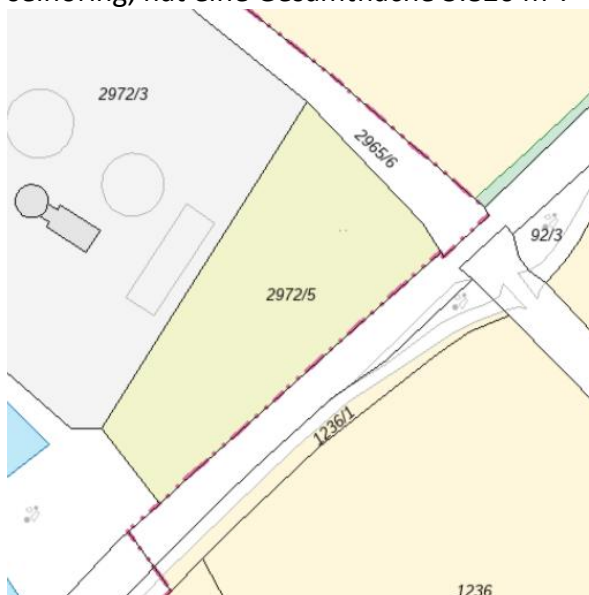
Der Wertzuwachs pro Quadratmeter beträgt somit 7 Wertpunkte.

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

|   |   |                      |   |  |   |                 |
|---|---|----------------------|---|--|---|-----------------|
| Ausgleichsumfang  | = | Fläche               | x | Prognosezustand<br>(nach Entwicklungszeit) | - | Ausgangszustand |
| Ausgangszustand BNT A11 ( <b>Ausgleich Steuobstwiese mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland</b> ) |   |                      |   |  |   |                 |
| 36.000 WP   | = | 5.143 m <sup>2</sup> | x | 10 WP (BNT B432)                           | - | 3 WP            |

**Demnach wird eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 5.143 m<sup>2</sup> für die Eingriffsfläche 1 des Bebauungsplanvorhaben festgesetzt.**

Das für die Ausgleichsfläche gewählte Grundstück mit Flurnummer 2972/5, Gemarkung Geiselhöring, hat eine Gesamtfläche 5.820 m<sup>2</sup>.





## Verwaltungsgemeinschaft Ergoldsbach

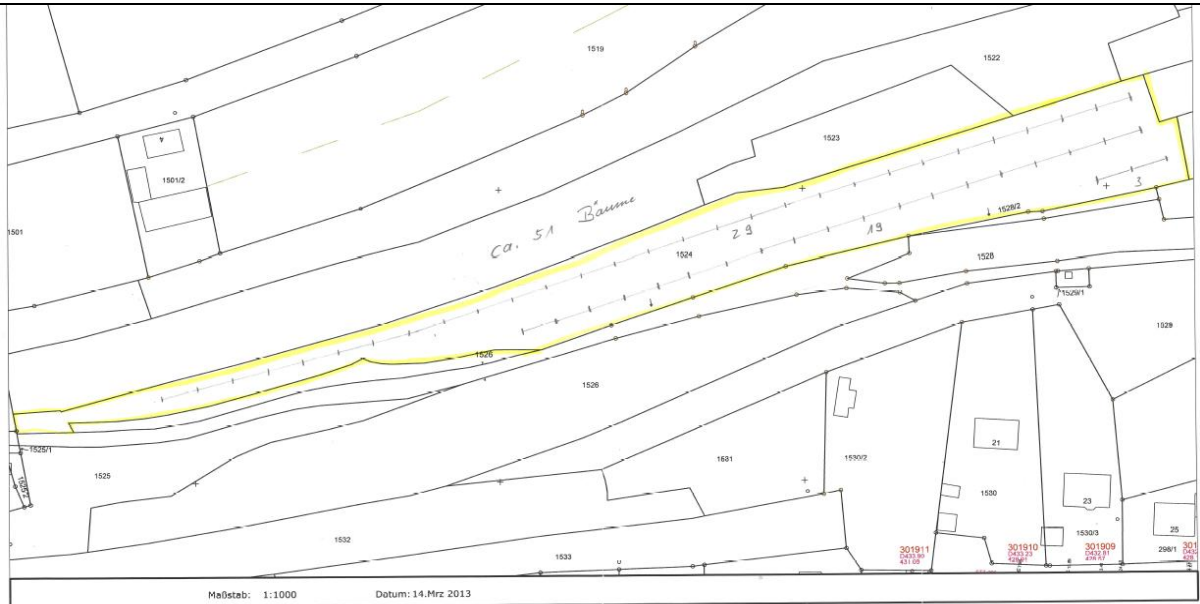
### Flurstücksnachweis

| amtliche Angaben zum Flurstück 1524 - Ergoldsbach |                      |                                 |
|---|----------------------|---------------------------------|
| Gemarkung:  | 6575 - Ergoldsbach   | Gemeinde: 9274127 - Ergoldsbach |
| Flurstücksnummer:                                 | 1524                 | Folge: 0                        |
| amtliche Fläche:                                  | 8.786 m <sup>2</sup> |                                 |
| Fortführungsnachweis:                             | 096575_01431.00_0    |                                 |
| Lagebezeichnung:                                  | Weinberg             |                                 |

| aus Flurstück ermittelte Werte <small>keine amtlich bereitgestellten Daten - Angaben ohne Gewähr</small> |  |                      |
|--|--|----------------------|
| <b>tatsächliche Nutzung</b>  |  |                      |
| Grünland   |  | 7.731 m <sup>2</sup> |
| Gehölz   |  | 1.055 m <sup>2</sup> |
| <b>Angaben zur Bodenschätzung</b>  |  |                      |
| Ackerland  | Sandiger Lehm (sL) Zustandsstufe (4) Diluvium (D) 54/46<br>Ertragsmesszahl: 84               | 182 m <sup>2</sup>   |
| Ackerland  | Stark lehmiger Sand (SL) Zustandsstufe (4) Diluvium (D)<br>48/41 Ertragsmesszahl: 25         | 60 m <sup>2</sup>    |
| Ackerland  | Lehmiger Sand (IS) Zustandsstufe (4) Diluvium, gesteinig<br>(Dg) 36/34 Ertragsmesszahl: 2900 | 8.528 m <sup>2</sup> |
| <b>Gesamtertragsmesszahl: 3009</b>   |  |                      |



Luftbild, ohne Maßstab – Ausgleichsflächengrundstück rot markiert



Ausgleichsflächengrundstück mit Pflanzschema, ohne Maßstab – gelb umrandet

Für die Ermittlung der abzubuchenden Ausgleichsfläche können folgende 2 Betrachtungen hergezogen werden:

1. Betrachtung nach Wertpunkten.  
Dies ist das derzeit übliche Verfahren

Ausgangszustand der Eingriffsfläche:

| Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume |   |                      |   |                |   |     |   |   |
|---|---|----------------------|---|----------------|---|-----|---|---|
| 22.745 WP   | = | 9.477 m <sup>2</sup> | x | 3 WP (BNT A11) | x | 0,8 | - | 0 |

Es sind 22.745 Wertpunkte auszugleichen.

Ausgangs- und Zielzustand der Ausgleichsfläche:

Ausgangszustand: Intensivgrünland – BNT G11 – 3 Wertpunkte  
 Zielzustand: Streuobstwiese mit ext. bis int. gen. Grünland - BNT G432 – 10 WP

Der Wertzuwachs pro Quadratmeter beträgt somit 7 Wertpunkte.

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

|  |   |                      |   |   |   |                 |
|--|---|----------------------|---|---|---|-----------------|
| Ausgleichsumfang   | = | Fläche               | x | Prognosezustand (nach Entwicklungszeit) | - | Ausgangszustand |
| Ausgangszustand BNT G11 ( <b>Ausgleich Streuobstwiese mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland</b> ) |   |                      |   |   |   |                 |
| 22.745 WP  | = | 3.249 m <sup>2</sup> | x | 10 WP (BNT B432)                        | - | 3 WP            |

Demnach wird eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 3.249 m<sup>2</sup> für die Eingriffsfläche des Marktes Ergoldsbach erforderlich.

---

2. Betrachtung nach hergestellter Ausgleichsfläche mit Aufwertung und Verzinsung.  
Dies entspricht dem Verfahren zur Herstellungszeit der Ausgleichsfläche.

|                                     |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Eingelegte Fläche:                  | 8.786 m <sup>2</sup>  |
| Aufgewertete Fläche bei Faktor 1,5: | 13.179 m <sup>2</sup> |
| Verzinsung:                         | 3.951 m <sup>2</sup>  |
| -----                               |                       |
| Endzustand:                         | 17.130 m <sup>2</sup> |

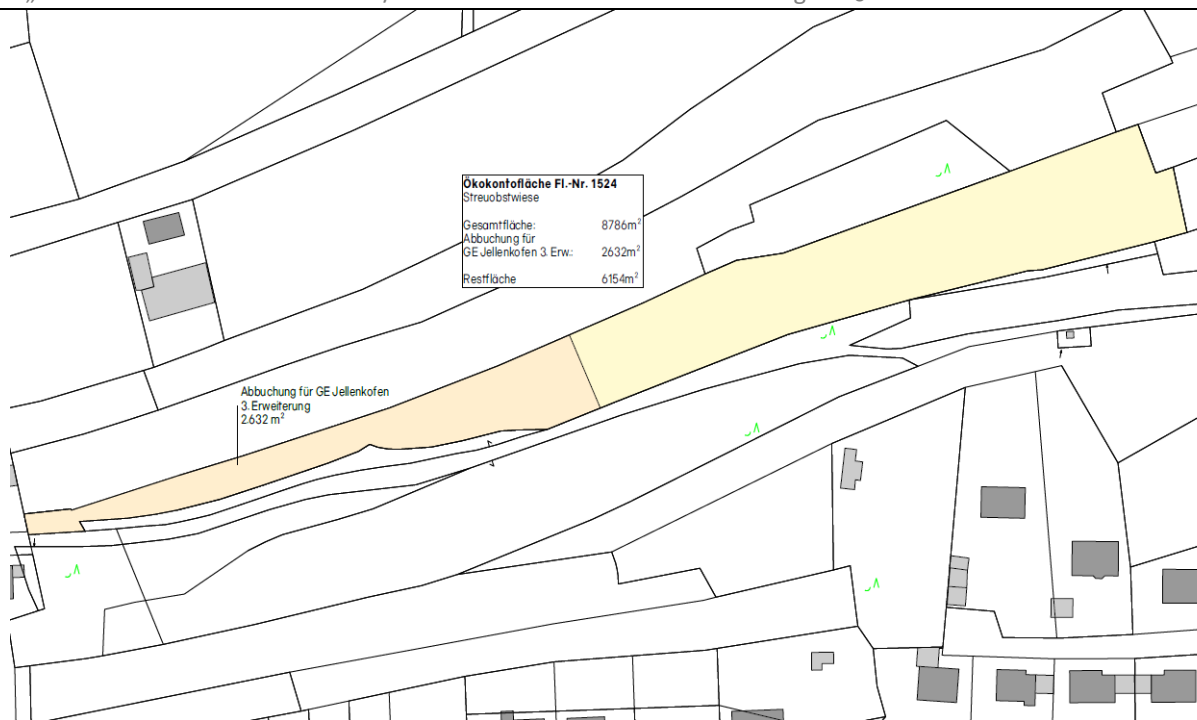
Die Aufwertung entspricht dem 1,95-fachen des Ausgangszustandes.

Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen

| Teilgebiete        | Kategorie | Fläche               | Kompensationsfaktor | erforderliche Ausgleichsfläche |
|--------------------|-----------|----------------------|---------------------|--------------------------------|
| Erschließung       | B I       | 1.583 m <sup>2</sup> | 0,6                 | 950 m <sup>2</sup>             |
| Gewerbegebiet      | B I       | 6.515 m <sup>2</sup> | 0,6                 | 3.909 m <sup>2</sup>           |
| Regenrückhalteb.   | A I       | 1.007 m <sup>2</sup> | 0,2                 | 201 m <sup>2</sup>             |
| Ortsrandeingrünung | A I       | 372 m <sup>2</sup>   | 0,2                 | 74 m <sup>2</sup>              |
| Summe              |           | 9.477 m <sup>2</sup> |                     | 5.134 m <sup>2</sup>           |

Die 5.134 m<sup>2</sup> sind vom Endzustand der Aufwertung – also von 17.130 m<sup>2</sup> abzuziehen.  
Die real von der realen Ausgleichsfläche abzuziehende Fläche beträgt somit  
 $5.134 \text{ m}^2 / 1,95 = 2.632 \text{ m}^2$ .

**Es soll die Methode 2 der Ausgleichsbedarfsermittlung angewandt werden.**



Flurnr. 1524, Gemarkung Ergoldsbach – Linker farbiger Teil wird für Ausgleich abgebucht

Die exakt festgelegten Ausgleichsflächen müssen bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19d „Gewerbegebiet Jellenkofen – 3. Erweiterung“ dem Baugebiet zugeordnet werden.

## 5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

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

## 6. BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITN UND KENNTNISLÜCKEN

Der Umweltbericht ist entsprechend den Vorgaben des „Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung: Der Umweltbericht in der Praxis“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz in Zusammenarbeit mit der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern erstellt. Die Beschreibung und Bewertung von

Bestand und Auswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Den Ergebnissen wurden anschließend drei Stufen der Erheblichkeit zugerechnet: gering, mittel, hoch.

Folgende Gutachten und Grundlagen wurden zur Untersuchung herangezogen:

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

## **7. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)**

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

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

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

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

## **8. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

Die Marktgemeinde Ergoldsbach verfolgt mit der hier behandelten Bauleitplanung das Ziel, der Bedarfsdeckung von Expansionsflächen für im Markt Ergoldsbach ansässigen Unternehmen gerecht zu werden.

Der Markt Ergoldsbach möchte durch die Ausweisung der Gewerbegebietsfläche den ansässigen Unternehmen die Chance zur Aufrechterhaltung und Sicherung der wirtschaftlichen Wettbewerbsfähigkeit geben und somit die bestehenden Arbeitsplätze sichern und durch die betriebliche Erweiterung die Möglichkeit zur Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze geben.

Die Planung erfolgt unter größtmöglicher Rücksichtnahme auf den Naturhaushalt und Landschaft.

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

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

Wie die vorangegangene Tabelle darstellt, sind Auswirkungen geringer und mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Die geringen Auswirkungen resultieren aus der Tatsache, dass durch einen Großteil der Planungen Flächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen sind.

Die mittlere baubedingte Auswirkung für das Schutzgut Boden ergibt sich durch die Größe des Vorhabens, die GRZ von 0,8 und der daraus folgenden Konsequenzen für das Schutzgut Boden.

## 9. LITERATUR BZW. ARBEITSGRUBLAGEN

- Amtliche bayerische Biotopkartierung (FIS-Natur Online)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Landshut, 1999
- Biotopwertliste/Vollzugshinweise und Arbeitshilfen zur Bayerischen Kompensationsverordnung; Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz
- Flächennutzungsplan des Marktes Ergoldsbach
- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Herausgeber: Bayerisches Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr; eingeführt mit Schreiben vom 15. Dezember 2021
- Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. Auflage Januar 2007
- Regionalplan Landshut, (Stand 22.04.2021)
- Übersichtsbodenkarte M 1:25.000

Bayerbach, den 26.02.2026