



A Festsetzungen durch Planzeichnen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.2 SOEE Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl GRZ (0,5 Dezimalzahl als Höchstmaß)

2.2 Geschossflächenzahl GFZ (1,0 Dezimalzahl als Höchstmaß)

2.3 max. zulässige Zahl der Vollgeschosse hier 2 II

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO)

3.1 Bauweise Für das ganze Gebiet ist eine offene Bauweise vorgesehen

3.2 Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsflächen öffentliche Straßenverkehrsflächen

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 Fläche für Stellplätze

5. Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

5.1 öffentliche Grünflächen

5.2 Fläche n für die Landwirtschaft

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Gebiet gem. BauNVO GE II Zahl der Vollgeschosse

max. zulässige Geschossenzahl 0,5 1,0 max. zulässige Geschossenzahl

zulässige Dächer - b zulässige Dächer

6. Flächen z. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs.2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 9 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Gehölze zu pflanzen (GRZ 0,5) Gehölze Bestand zu erhalten (GFZ 1,0)

6.1 Bäume 1. Ordnung Bäume 1. Ordnung

6.2 Bäume 2. Ordnung Bäume 2. Ordnung

7. Sonstige Planzeichen

7.1 Grenze des Räumlichen Geltungsbereichs, (§9 Abs. 7 BauGB)

7.2 Abgrenzung der Art der Nutzung

8. Wasserflächen, Flächen f. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs.2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Retentionsbecken (R) Ungrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

B Hinweise durch Planzeichen

Flurgrenze mit Flurstücksnummer

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Trafo

Bestehendes Gebäude

Textliche Festsetzungen

§1 Bestandteile

Der Änderungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans besteht aus der Planzeichnung (A), den Festsetzungen durch Planzeichen (B) und den Festsetzungen durch Text (C). In der Fassung vom 19.04.2016. Hinweise zum Umweltschutz und die Begründung sind beigefügt.

§2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

§3 Art der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es werden für die Art der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen getroffen:

Die im Bebauungsplan als "GE" bezeichnete Fläche wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Es gelten gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nachstehende Beschränkungen:

- Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen, die nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 14. 2. 1975 einer Genehmigung bedürfen, sind nicht zulässig.

- Lagerhäuser und Lagerplätze als selbstständige Anlagen sind unzulässig.

- Betriebsunternehmungen, Vergnügungsbetriebe und Diskotheken sind nicht zulässig.

- Tankstellen sind nicht zugelassen

Die im Bebauungsplan als "SO EE" bezeichnete Fläche wird als Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet dient vornehmlich der Unterbringung von Anlagen, die der Erzeugung von erneuerbarer Energie dienen festgesetzt.

Die im Bebauungsplan als "LW" bezeichnete Fläche wird nach § 9 Abs. 1 Nr.18 und Abs. 6 BauGB als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Eine bauliche Nutzung ist nur innerhalb von festgesetzten Baugrenzen zulässig.

§4 Maß der baulichen Nutzung

(1) max. 2 Vollgeschosse - nach Planeintrag bzw. Nutzungsschablone (II)

(2) GRZ max. 0,5 - nach Planeintrag bzw. Nutzungsschablone

(3) GFZ max. 1,0 - nach Planeintrag bzw. Nutzungsschablone

(4) Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO wird eine besondere Bauweise festgesetzt. Gebäude, müssen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen die Abstandsflächen nach BayBO einhalten. Gebäudeanlagen über 50m sind zulässig.

§5 Überbaubare Grundstücksflächen

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgelegt.

(2) Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.

(3) Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten

(4) Untergeordnete Gebäudeteile bzw. Vorbauten im Sinne des Art.6 (3), Satz 7 BayBO dürfen über Baugrenze bis zu 1,5m vortreten. An die Baulinie ist anzubauen.

(5) Wandhöhen

max. Wandhöhe Traufe 8,0 m

max. Wandhöhe First 9,5 m

(5.1) Technisch notwendige Kamine und Türme dürfen die festgesetzten Höhen überschreiten.

§6 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

(1) Überdachte Stellplätze und Garagen sind in Nebengebäuden und Anbauten innerhalb der Baugrenzen zulässig.

(2) Grenzgaragen sind zulässig, soweit sie die Anforderungen des Art.6 Abs. 9 Satz 1 Nr.1 BayBO einhalten. Soweit Grenzgaragen aneinandergebaut werden, sind diese in Querschnittsausbildungen, Höhenlage und Materialwahl aufeinander abzustimmen. Dies gilt auch für grenznahe Garagen.

(3) Stellplatzschlüssel nach Stellplatzsatzung des Marktes Bad Birnbach

§7 Dachgestaltung (§9 Abs. 4 BauGB)

(1) Dachform und Dachneigung

Zulässig sind:

- Satteldächer (SD), Dachneigung 3° - 15° Blechdeckung, grau bis silbergrau, nicht spiegelnd

- Putzdächer (PD), Dachneigung 3° - 15° Blechdeckung, grau bis silbergrau, nicht spiegelnd

- Flachdächer, Kiepspreddach, Follindach oder extensiv begrünt

Bei Gebäudebreiten über 15m sind Satteldächer und Putzdächer zu gliedern durch Addition gleicher Dächer oder durch sonstige gliedernde Maßnahmen.

Dächer im Bereich Fläche für die Landwirtschaft: zulässig sind: Satteldächer (SD), Dachneigung 15° - 35°, Ziegelddeckung

§11 Grünordnung

Über die Festsetzungen zu den Grünflächen gemäß 1.10 des Ursprungsbebauungsplanes wird folgendes festgesetzt:

1.10.1 gilt weiterhin jedoch private Stellplätze werden nicht auf die 20 % Grünflächen angerechnet

Zufahrten zu den privaten Bausgaragen sind über die festgesetzten Grünflächen zulässig.

1.10.2 unverändert

1.10.3 gilt weiterhin jedoch die 2,00 m breiten Pflanzstreifen zur Gliederung zwischen den Stellplatzanlagen entfallen. Die Stellplatzanlagen werden durch Aussparen einzelner Stellplätze gegliedert. Die Baumstandorte sind verschiebbar.

1.10.4 - 1.10.6 unverändert

1.10.7 gilt weiterhin jedoch, jedoch mit Ergänzung zu Bäumen:

Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn

Prunus avium „Plena“ - Gefüllte Vogelkirsche

§12 Ver- und Entsorgung und Brandschutz

(1) Das Bebauungsgebiet ist an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen

(2) Hausabwässer sind an die kommunale Abwasserbehandlungsanlage anzuschließen

(3) Müllentsorgung über Müllabfuhr des Landkreises. Sondermüll ist separat zu entsorgen

(4) Versorgungskabel - Elektro sind nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand zulässig. Bei Ausbau des Versorgungsnetzes ist der Versorgungsträger rechtzeitig zu verständigen und entsprechend abzustimmen. Gef. sind zusätzliche Flächen für Transformatoren o.ä. mit entspr. Dienstbarkeiten nötig Schutzzone oberirdischer und unterirdischer Versorgungsleitungen sind zu besetzen. Das Merkblatt über Baumstandorte bzw. die Richtlinie DVGW GW 125 ist zu beachten.

(5) Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück breitflächig zu versickern und rückzuführen bevor es an das öffentliche Kanalsystem geleitet wird

(6) Bei Ausbaunotwendigkeit des Telekommunikationsnetzes ist der Versorgungsträger rechtzeitig zu verständigen und entsprechend abzustimmen.

(7) Die Richtlinien über Flächen für Feuerwehren auf Grundstücken DIN 14090/2:2007 das DVGW- Arbeitsblatt W 405/2:2008 sowie ein entsprechender Ausbau des Hydrantennetzes sind zu bearbeiten.

VERFAHRENSVERMERKE

(1) Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 10.12.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 00.00.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

(2) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 00.00.2024 hat in der Zeit vom 00.00.2024 bis einschließlich 00.00.2024 stattgefunden. Den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 00.00.2024 Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis 00.00.2024 gegeben.

(3) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 00.00.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2024 bis 00.00.2024 öffentlich ausgestellt. Die Auslegung wurde am 00.00.2024 öffentlich bekannt gemacht.

(4) Der Markt Bad Birnbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 00.00.2024 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 00.00.2024 als Sitzung beschlossen.

Bad Birnbach, den

(Siegel)

Dagmar Feicht 1. Bürgermeisterin

(5) Der Markt Bad Birnbach hat das Inkrafttreten des Bebauungsplanes am durch Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgestellt wird.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB und § 214 und § 215 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Bad Birnbach, den

(Siegel)

Dagmar Feicht 1. Bürgermeisterin

DECKBLATT Nr. 10

BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET BAD BIRNBACH

-VORENTWURF-

Stand der Planung: 10.12.2024

Maßstab 1:1000

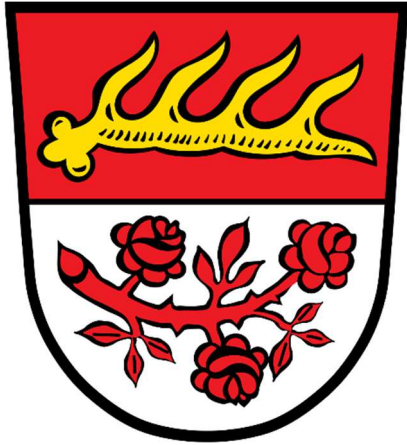
Planverfasser Bebauungsplan: Arc Architekten Partnerschaft mbB

Brennecke-Kilian-Kohlmeier-Leid-Riesinger

Alfons-Hundsrucker-Str. 11

84364 Hirschbach

.....



BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET“ Deckblatt Nr. 10

Markt Bad Birnbach

Teil 2 von 2: Begründung gem. § 2a BauGB

Gemeinde	Markt Bad Birnbach
Landkreis	Rottal Inn
Reg.-Bezirk	Niederbayern
Vorentwurf	10.12.2024
Entwurf	
Endfassung	

Planung:

Arc Architektenpartnerschaft mbB
Brennecke-Kilian-Kohlmeier-Leidl-Riesinger
Alfons-Hundsrucker-Str. 11
84364 Bad Birnbach

Inhaltsverzeichnis

I. BEGRÜNDUNG.....	3
1 Erfordernis, Ziel und Zweck der Planaufstellung.....	3
1.1 Erfordernis der Planaufstellung.....	3
1.1.1 Allgemeines	3
1.2 Ziel und Zweck der Planaufstellung.....	3
2 Übergeordnete Planungen	3
2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)	3
2.2 Regionalplan Donau-Wald.....	4
2.3 Flächennutzungsplan des Marktes Bad Birnbach	4
3 Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung	4
3.1 Bestandsaufnahme.....	4
3.2 Ziele und Inhalte des städtebaulichen Konzepts.....	4
3.3 Festsetzungen.....	5
3.3.1 Textliche Festsetzungen	5
3.3.2 Festsetzungen zur Grünordnung, Freiraumgestaltung	5
4 Erschließung	5
4.1 Straßen- und Verkehrserschließung.....	5
4.2 Wasserversorgung, Löschwasserversorgung	5
4.3 Abwasserentsorgung.....	5
4.4 Müllentsorgung	5
5 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans.....	6
5.1 Landschaftsbild.....	6
5.2 Lärm.....	6
5.3 Hochwasserschutz.....	6

I. BEGRÜNDUNG

1 Erfordernis, Ziel und Zweck der Planaufstellung

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1.1 Allgemeines

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist und im öffentlichen Interesse liegt.“

Um die gewerbliche Entwicklung im Ort zu fördern und zu lenken hat der Markt Bad Birnbach im Jahr 1989 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet“ aufgestellt. Über die Jahre wurde der Bebauungsplan mit 9 Deckblättern an aktuelle Entwicklungen angepasst.

1.2 Ziel und Zweck der Planaufstellung

Im Westen des Geltungsbereiches wird im gültigen Bebauungsplan ein Baurecht eine Schule mit Turnhalle, den Bauhof mit Kurgärtnerei und für einen Großparkplatz ausgewiesen. Alle diese Nutzungen sind inzwischen an anderer Stelle im Ortsgebiet realisiert worden.

Im Osten des Gebietes waren im Urplan von 1989 gewerbliche Flächen vorgesehen. Mit dem Deckblatt 6 wurde Baurecht zurückgenommen und in Flächen für die Landwirtschaft umgewidmet. Diese Fläche wird von dem Landwirt jedoch jetzt nicht mehr für den Betrieb benötigt und die Gemeinde konnte die Flächen erwerben.

Seit geraumer Zeit besteht im Gemeindegebiet ein Mangel an gewerblichen Flächen. Mit diesem Bebauungsplan soll dem Rechnung getragen werden und für Gewerbebetriebe zusätzliche Flächen ausgewiesen werden. Um das benachbarte Kurgebiet mit nachhaltiger Energie versorgen zu können soll eine Fläche für ein zentrales Heizwerk ausgewiesen werden.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Der gesamte Landkreis Rottal Inn ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als „allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ eingestuft.

Die vorliegende Planung trägt durch das bedarfsorientierte, nachhaltige Baukonzept dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und auszubauen sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern (vgl. LEP 1.3.1). Sie entspricht dem Anbindegebot (LEP 3.3), vermeidet damit eine Zersiedelung der Landschaft und grenzt sich durch Grünstrukturen klar ab.

Die Planung entspricht damit auch den weiteren Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms hinsichtlich:

- Ressourcen schonen
- Flächensparen
- Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien
- Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten

2.2 Regionalplan Landshut

Der Markt Bad Birnbach liegt im Osten des Landkreises Rottal Inn und damit innerhalb der Planungsregion des Regionalplans 13 – Landshut.

2.3 Flächennutzungsplan des Marktes Bad Birnbach

Der derzeit rechtwirksame Flächennutzungsplan des Marktes Bad Birnbach legt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Gebietskategorien fest „GE“, Gemeindbedarfsfläche Schule und Sportplatz, Parkplatzerweiterung, Kurgärtnerei, Landwirtschaft. Künftig sollen hier ein Sondergebiet erneuerbare Energie, Gewerbefläche und Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen werden.

Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplan mit Deckblatt 27 geändert.

3 Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung

3.1 Bestandsaufnahme

Der geplante Geltungsbereich des Deckblattes 10 umfasst in zwei Teilflächen eine Gesamtfläche von insgesamt 100.910 m².

Er beinhaltet im westlichen Teilbereich die Grundstücke mit der Fl.Nr. 424, 425, 426, 426/1, 437, 437/1, und Teile der Grundstücke mit der Fl.Nr. 437/3, 436, 427 der Gemarkung Bad Birnbach.

Im Westen wird das Gebiet durch die Grabpointstraße, im Osten durch den Bleichenbacher Weg. Die Industriestraße quert den Geltungsbereich ungefähr mittig. Im Süden und Norden geht das Gebiet in landwirtschaftlich genutzte Flächen über.

Er beinhaltet im östlichen Teilbereich die Grundstücke mit der Fl.Nr. 531/2 und 531/1 sowie einen Teil des Grundstücks mit der Fl.Nr. 536 der Gemarkung Bad Birnbach.

Im Norden wird das Gebiet durch die Industriestraße, im Westen durch den Franzosengraben und im Osten durch eine bestehende Zufahrtsstraße begrenzt. Im Süden geht das Gebiet in landwirtschaftlich genutzte Flächen über.

3.2 Ziele und Inhalte des städtebaulichen Konzepts

Mit der vorliegenden Planung soll der bestehende Bebauungsplan auf die aktuellen Anforderungen angepasst werden. Nutzungen wie Bauhof, Kurgärtnerei und Schule sind inzwischen anderweitig langfristig untergebracht und deshalb nicht mehr zu berücksichtigen – der Bedarf an Gewerbeflächen ist hingegen nach wie vor sehr groß. Somit wird durch die Planung dem Bedarf Rechnung getragen.

3.3 Festsetzungen

3.3.1 Textliche Festsetzungen

3.3.1.1 Gebietsart gem. BauNVO

Als Gebietsart wurden für die zwei Teil-Geltungsbereich folgende Gebietsarten gewählt:

West: SOEE Sondergebiet erneuerbare Energie, LW Landwirtschaft, GE Gewerbe

Ost: GE Gewerbe

3.3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den bestehenden Festsetzungen im restlichen Gebiet: GRZ von 0,5 und eine GFZ von 1,0.

3.3.1.3 Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung orientieren sich im wesentlichen an den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes und wurden nur im Bereich der Dachform, Dachneigung und Eindeckungsmaterialien angepasst.

3.3.2 Festsetzungen zur Grünordnung, Freiraumgestaltung

Der vorliegende Bebauungsplan soll mit dessen Festsetzungen zur Grünordnung sicherstellen, dass der ursprüngliche Ansatz des Bebauungsplanes auch in die Freiräume weitergetragen werden kann.

4 Erschließung

4.1 Straßen- und Verkehrserschließung

Der der zweitgeteilte Geltungsbereich wird über mehrere Straßen erschlossen:

Der Abschnitt West wird erreicht über Straßen Grabpointstraße, Industriestraße und Bleichenbacher Weg. Zu inneren Erschließung des Gebietes wird zwischen Bleichenbacher Weg und Grabpointstraße eine neue Straßenverbindung erstellt.

Der Abschnitt Ost wird erreicht über die Industriestraße und über eine neu zu erstellende Anbindung an die Mooswiesenstraße.

4.2 Wasserversorgung, Löschwasserversorgung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung wird durch den Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung des Marktes Bad Birnbach sichergestellt.

4.3 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt in allen Bereichen im Trennsystem.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über das vor Ort bestehende Vier-Tonnen-System. In der Planung sind die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des AWV (Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn) zu beachten, insbesondere die Ausweisung von ausreichend Stellplätzen für die Abfallbehälter des praktizierten 4-Tonnen-Holsystems.

5 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

5.1 Landschaftsbild

Gewerbegebiete stellen immer eine Belastung für das Landschaftsbild dar. Durch Festsetzungen zu straßenbegleitenden Alleen und Grundstückseingrünungen wurde versucht die Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten.

5.2 Lärm

Da die beiden Teilgebiete ausschließlich von Gewerbegebietsnutzungen und landwirtschaftlichen Flächen umgeben sind ist keine negative Auswirkung auf schützenswerte Nachbarbebauung zu erwarten.

5.3 Hochwasserschutz

Die Bauflächen liegen außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

MARKT BAD BIRNBACH



Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
Gemarkung Bad Birnbach; die betroffenen Flurnummern u. Teilflächen werden in der Planzeichnung
des Deckblattes dargestellt.

„GEWERBEGEBIET BAD BIRNBACH“; DECKBLATT NR. 10 GE n. § 8 BauNVO; SOEE n. § 11 BauNVO

UMWELTBERICHT

VORENTWURFSFASSUNG V. 10.12.2024

Gefertigt: 10.12.2024

Geändert:

Bearbeitung:

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Achim Ruhland

Joseph-von-Eichendorff Str. 37

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

Inhaltsverzeichnis:

MARKT BAD BIRNBACH	1
1. EINLEITUNG	3
2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS	3
3. DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE UMWELTRELEVANTE ZIELE UND IHRE BEGRÜNDUNG	4
3.1.Landesentwicklungsprogramm LEP Bayern St. 01.06.2023	4
3.2.Regionalplan	5
3.3.rechtskr. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	7
3.4.Naturschutz u. Sonst. Schutzgebiete	7
3.5.Artenschutz n. (§§39 ff. u. §§ 44 ff. d. BNatSchG);	8
3.5.1.Bewertung des Standortes hinsichtlich der möglichen Betroffenheit allgemeiner Arten n. §§39 ff BNatSchG und streng geschützter Arten §§44 ff BNatSchG	8
3.5.2.Maßnahmen zur Strukturanreicherung innerhalb des Baugebietes hinsichtlich des Artenschutzes.	8
4. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHL. PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG	9
4.1.Methodik der Umweltprüfung	9
4.2.Bestandsaufnahme des Standortes anhand der Schutzgüter	10
4.3.Bewertung des Eingriffs anhand der Schutzgüter	15
5. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG / NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	17
5.1.Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	17
5.2.Prognose bei Durchführung des Vorhabens	17
6. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH	17
6.1.Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung	17
6.2.Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	18
6.2.2.Ermittlung des Kompensationsbedarfs anhand Anlagengröße	20
7. PLANUNGSAalternativen, Abwägung - Monitoring	21
7.1.Standortwahl (FNP-Ebene)	21
7.2.Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	21
7.3.Maßnahmen zur Überwachung - Monitoring	21
8. ZUSAMMENFASSUNG UND METHODIK	22
8.1.Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	22
8.2.Allgemein verständliche Zusammenfassung	22

1. EINLEITUNG

Das Baugesetzbuch verpflichtet zur wirksamen Umweltvorsorge, weshalb die Auswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen sowie auf Kultur- und Sachgüter als auch auf deren Umweltfolgen zu prüfen sind.

Der §2a BauGB führt eine generelle Umweltprüfung (UP) als regelmäßigen Bestandteil des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung ein. Die Inhalte der Umweltprüfung finden sich im Umweltbericht als selbstständigen Teil der Begründung.

Die Beschreibung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen, die Auswirkungen des Vorhabens auf diese und die Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen und deren Ausgleich weichen nicht ab, sondern werden auf Ebene des Bebauungsplanes konkretisiert.

2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Ziel des Bebauungsplandeckblattes Nr. 10 mit integrierter Grünordnungsplanung für das Gewerbegebiet Bad Birnbach ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung / Rücknahme und Umstrukturierung von Gewerbeflächen zu schaffen. Im Zuge der Umstrukturierung soll auch eine Sondergebietsfläche für erneuerbare Energien zur Versorgung des Kurgebietes und Ortskern errichtet werden. Eine Teilfläche des Deckblatt Nr. 6 wird wieder zur Gewerbefläche umgewandelt, was zu einer näheren Betrachtung der Flächenverteilungen / Neuversiegelung führt. Die landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen des Gewerbegebietes werden lediglich neu überplant, da es einen rechtskräftigen Bebauungsplan für den Umgriff der Flächen bereits gibt.

Im Sinne des Gesetzgebers werden neue Strukturen an vorhandene Strukturen am Ort angegliedert. Es werden rechtskräftige Gewerbeflächen umstrukturiert, um eine an den Bedarf ausgerichtete Entwicklung des Marktes Bad Birnbach, sicherzustellen.

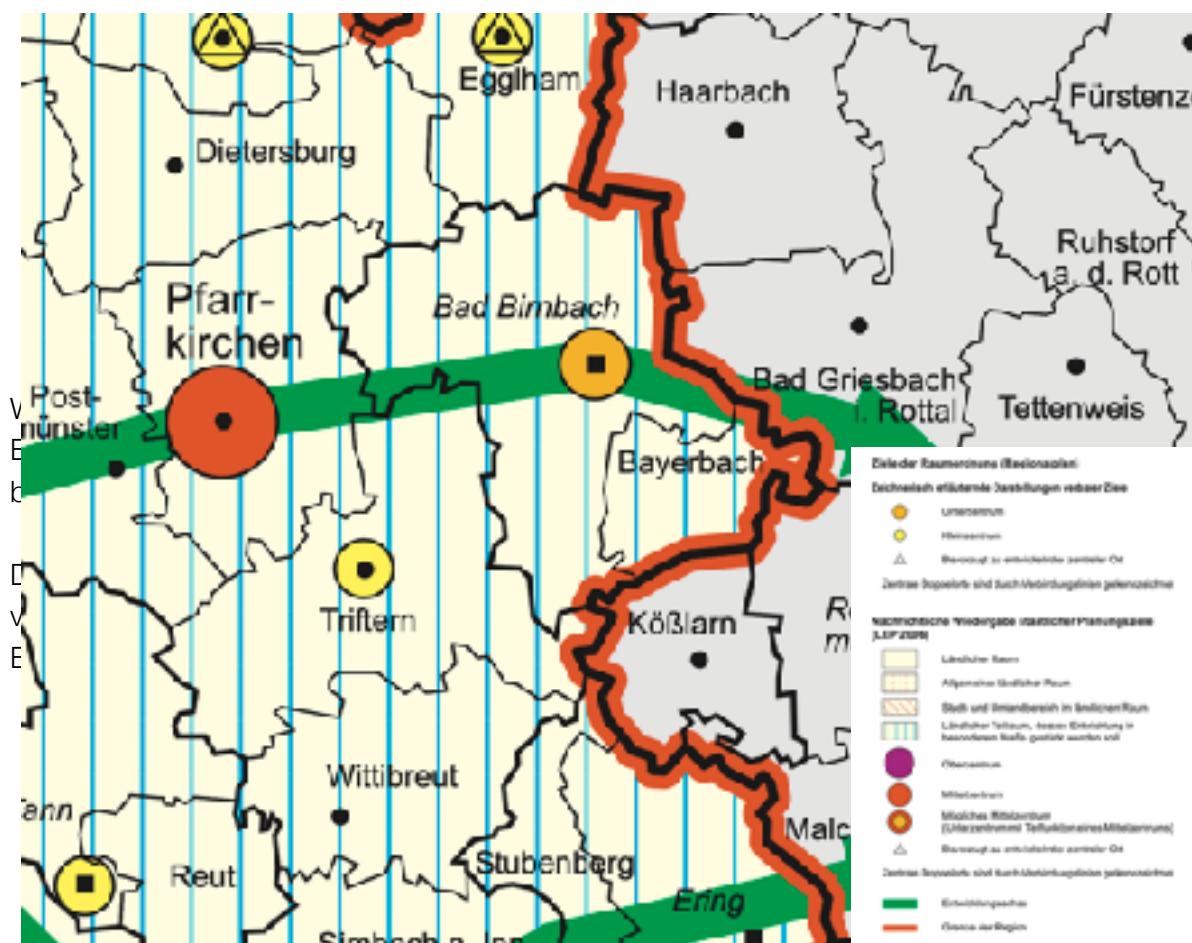
Der Geltungsbereich umfasst die im Bebauungsplan-Deckblatt umgrenzten Fl.Nrn. und Fl.Nr.Tlfl der Gemarkung Bad Birnbach. Die beiden Bereiche die zur Deckblattänderung vorgesehen sind haben eine Flächenausdehnung von Gesamt 10,09 ha.

Sondergebiets für erneuerbare Energien wird ein neuer Baustein der Infrastruktur sogar ergänzt.

3.2.Regionalplan

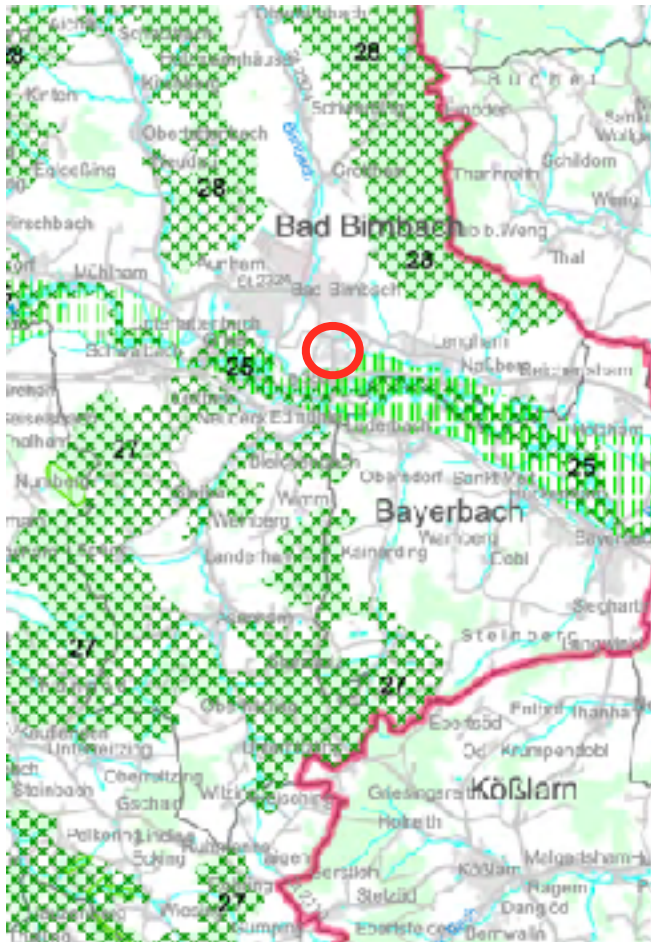
Nach dem **Regionalplan Landshut, Region 13** liegt das Gebiet im allgemeinen ländlichen Raum dessen Entwicklung im besonderem Maße gestärkt werden soll.

Auszug aus der Karte 1 - Raumstruktur



Auszug aus dem Regionalplan Karte BI Natur und Landschaft

Wie der Auszug aus dem Regionalplan zeigt, liegt die Vorhabensfläche Gewerbegebiet Bad Birnbach außerhalb von Schutzzonen und landschaftlicher Vorbehaltsgebiete. Die



Vorbehaltsgebiete werden von der Planung weder berührt noch beeinträchtigt.

3.3. rechtskr. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Ein **Flächennutzungsplan** ist vorhanden. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan wurden die Änderungen des nun folgenden Bebauungsplan bereits geändert und neu dargestellt.

3.4. Naturschutz u. Sonst. Schutzgebiete

Die **Biotopkartierung Bayern Flachland** führt im näheren Anschluss an die Vorhabensfläche keine Biotopflächen auf. (Nachfolgend Grafik aus dem BayernAtlas Thema Natur)



Die Grafik zeigt, dass keine Biotopflächen auf der Vorhabenfläche vermerkt sind. Desweiteren werden von der Planung keine FFH-Schutzgebietsflächen und Landschaftsschutzgebiete betroffen.

3.5.Arenschutz n. (§§39 ff. u. §§ 44 ff. d. BNatSchG);

Um den weiteren Artenrückgang zu stoppen. Der Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verankert worden. Das Gesetz definiert den rechtlichen Rahmen für den Natur- und Landschaftsschutz nach den internationalen Standards und beschreibt Ziele und Maßnahmen für allgemein geschützte Arten (§§39 ff.) sowie besonders und streng geschützte Arten (§§ 44ff.)

3.5.1.Bewertung des Standortes hinsichtlich der möglichen Betroffenheit allgemeiner Arten n. §§39 ff BNatSchG und streng geschützter Arten §§44 ff BNatSchG

Hinsichtlich der angetroffenen Nutzung handelt es sich hier um landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen, die je nach Düngung und Mahdturnus bearbeitet werden. Ein Düngerauftrag zur Ertragssteigerung auf der Fläche ist ersichtlich. Anliegend an die Vorhabenfläche sind im umliegend Gewerbe- und Versorgungsflächen ersichtlich. Im westlichen Bereich des neuen Sondergebietes ist ein Übergang zum Sportplatzgebiet ersichtlich.

Durch die intensive Nutzung und die anliegenden Störquellen auf der Fläche können viele streng geschützte Tier- und Pflanzenarten weitgehend im Vorherein ausgeschlossen werden, so dass für die Bewertung des Standortes lediglich die Arten herangezogen werden können, die diesen Lebensraum bewohnen.

Der Standort ist durch die anliegenden Gewerbe- und Versorgungsflächen und der intensiven Nutzung sehr beeinträchtigt, so dass nicht davon ausgegangen wird, dass streng geschützte Tier- und Pflanzenarten hier ihren Lebensraum haben. Natürlich kann es aber vorkommen, dass die Fläche im Einzugsgebiet streng geschützter Arten, mit großem Lebens- und Jagdraum liegt. Diese finden aber durch die anliegende südlichen großflächigen Grünstrukturen noch genügend Ausweichraum.

Die Grafik vorherige Seite zeigt ein Vorranggebiet des Kiebitzes auf, welches aber von der Planung nicht berührt wird.

3.5.2.Maßnahmen zur Strukturanreicherung innerhalb des Baugebietes hinsichtlich des Artenschutzes.

Die Bewertung des Standortes ergab nur einen geringen Strukturwert für Flora und Fauna durch die intensive Bewirtschaftung der Fläche. Nach vorliegender Planung werden am Rand und auch innerhalb des geplanten Gewerbegebietes folgende strukturanreichernde Festsetzungen getroffen.

- Anlage von extensiv genutzten Wiesenstrukturen mit einem hohen Anteil an Kräutern auf den internen Ausgleichsflächen
- Integration von Festsetzungen zur Durchgrünung auch der privaten Grundstücke und einer geringeren Flächenversiegelung innerhalb des Gewerbegebietes.

4. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHL. PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG

4.1. Methodik der Umweltprüfung

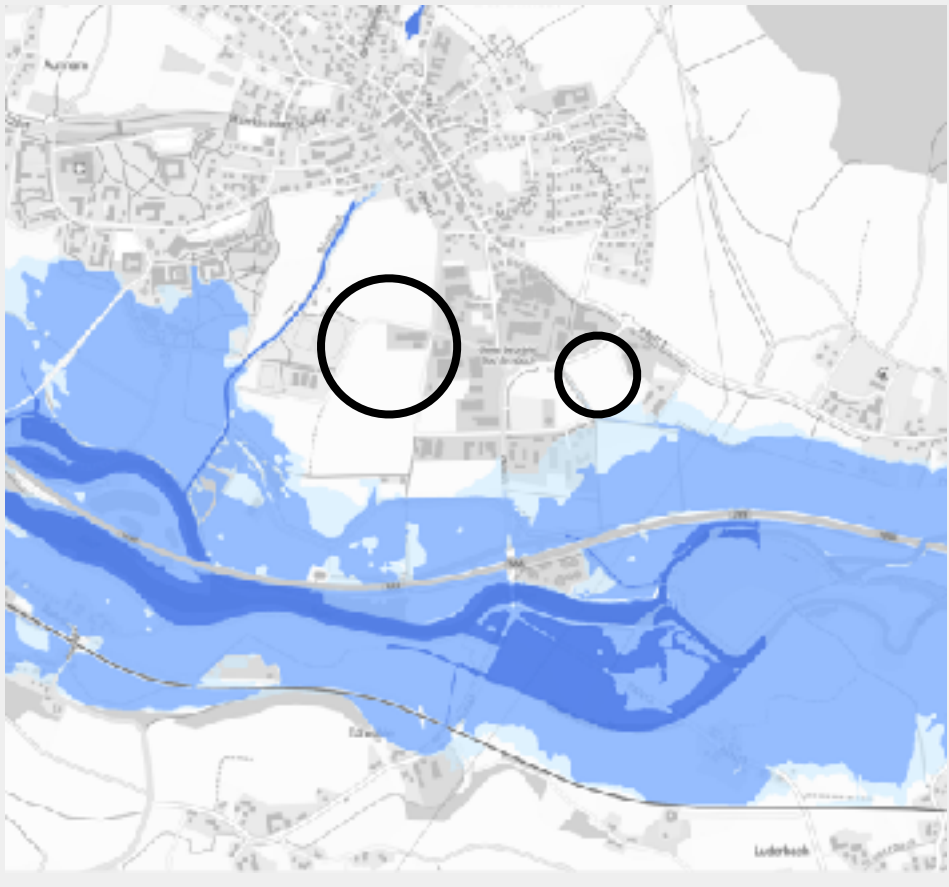
Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes des Marktes Bad Birnbach. Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes entstanden, sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), RP (Regionalplan Region Landshut Nr. 13) entnommenen Inhalte.

Weiterhin wurden im Online-Portal Fin-Web und Umweltatlas Bayern, sowie durch eigene Bestandsaufnahmen die Datengrundlagen vervollständigt. Über alle nicht verzeichneten Themen werden gutachterliche Abschätzungen getroffen.

4.2. Bestandsaufnahme des Standortes anhand der Schutzgüter

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
BODEN	BESTAND
	Standortkundliche Landschaftsgliederung 1:1 000 000
	Tertiärhügelland, Iller-Lechplatte und Donautal
	Bodenkarte 1:200 000 / Übersichtsbodenkarte 1:25 000
	Bodenkarte M. 1/200000 Nr. 13 , Gleye und Braunerde-Gleye aus Flusslehm Bodenkarte M. 1/25000 Nr. 73a Fast ausschließlich Gley- Braunerde aus Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)
	Baugrund n. Umweltatlas Bayern
	L, nd Kies-, Sand: Fluss Schmelzwasserablagerungen, Flussande, nichtbindige Moränenablagerungen, sandig/kiesige Tertiärablagerungen; mittlere Tragfähigkeit - mittel bis hoch;
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele : • Sicherstellung, dass die bewachsene, filterfähige Oberbodenschicht auf der Vorhabenfläche verbleibt. • Dauerhafte Sicherung des natürlichen Oberbodens durch Bewuchs (Sicherung der Filterfunktion des Oberbodens)
	Maßnahmen: • Umwandlung von offenem intensiv bewirtschafteten Ackerland zu dauerhaft bewachsenen Flächen mit extensiver Nutzung • Anlage von naturschutzfachlich hochwertigen Wiesen- und Baum-Strauchgesellschaften im Übergang zwischen Gewerbeflächen und landwirtschaftlichen Flächen, welche zur Regeneration des Bodens von der landwirtschaftlich intensiven Nutzung führt. • Im Rahmen der Bautätigkeiten auf den Flächen ist jeweils ein Bodengutachten zu erstellen, um sicherzustellen, dass die Tragfähigkeit für die zu errichtenden Bauwerke gesichert ist.
WASSER	BESTAND
	Nach Auskunft des IÜG liegt die Vorhabenfläche außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete; Die Vorhabenfläche liegt aber im südlichen Bereich (Geltungsbereich II - 21.933,74qm) am Rand der HQExtrem Linie

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele • Schaffung eines dauerhaften Bewuchses auf der Fläche (Erhöhung der Filterfunktion und Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit) im Gegensatz zur intensiven landwirtschaftlichen Nutzung • Ggf. Sammlung und Nutzung von Regenwasser zur Bewässerung der Grünanlagen und somit zur Schließung des Wasserkreislaufes ohne zusätzlichen Bedarf an Brauchwasser. • Rückhaltung von Oberflächenwasser auf der Vorhabenfläche (Regenrückhaltung offen)
	Maßnahmen
	• Festsetzung von großflächigen Grünstrukturen und Pflanzflächen innerhalb des Gewerbegebietes als extensiv genutzte Flächen • Ableitung des Oberflächenwassers auf die belebte Oberbodenschicht • Die inneren Parkflächen sind z.T., wo reines Parken vorgesehen ist als höchstwasserdurchlässige Beläge auszuführen. Das anfallende Oberflächenwasser wird flächig in angrenzende Seitenflächen abgeleitet oder in den bestehenden Regenwasserkanal abgeleitet.

SCHUTZGÜTER		BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
LUFT / KLIMA		BESTAND
		Frischluftentstehungsgebiete Durch die geringe Ausdehnung und den direkten Anschluss an bestehende bebaute Gebiete ist von keinem Frischluftentstehungsgebiet auszugehen.
		Bodennahe Aufwärmung Durch die landwirtschaftliche intensive Nutzung ist keine über dem Durchschnitt erwartbare Aufheizung von bodennahen Schichten zu erwarten. Durch die Versiegelung der Fläche wird sich die bodennahe Aufwärmung zwar erhöhen, was aber durch die anliegenden extensiv genutzten Flächen mit Bäumen und Sträuchern entschärft wird.
		Staubbelastung Je nach Bewuchs der Fläche ist von einer geringen Verfrachtung von Oberbodenmaterial zu rechnen.
		ZIELE UND MAßNAHMEN
		Ziele: • Durch die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der Vorhabenfläche und die Anlage von naturschutzfachlich hochwertigen Grünlandflächen und Pflanzbereiche soll verfrachteter Staub gebunden werden.
		Maßnahmen: • Dauerhafte Sicherung des Oberbodens durch Bewuchs und Extensivierung der Pflege • Staubbindung durch Eingrünung innerhalb des Vorhabensbereiches
ARTEN / LEBENSRAÜME		BESTAND
		Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage einer örtlichen Begehung und den Online-Auskunftssystemen
		Naturraum D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten HPNV Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald ABSP (060-D) Naturraum-Untereinheit Rott-Tal Gebietseigenes Saatgut / Gebietseigene Gehölze; BfN 6.1 Alpenvorland

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele • Durch die Anlage von extensiv genutzten Wiesenstrukturen und Baum-Strauchgesellschaften (momentan intensiv landwirtschaftlich, genutzte Fläche) soll der Artenreichtum auf der Vorhabenfläche erhöht werden. • Seltene oder geschützte Arten des Lebensraums sind nach derzeitigem Wissenstand nicht betroffen • Eine Untersuchung des Lebensraums zur Betroffenheit streng geschützter Arten hat stattgefunden
	Maßnahmen • Festsetzung zur Umwandlung der intensiv genutzten Ackerflächen, in Abschnitten, in eine artenreiche Blühwiesen mit Baumpflanzung • Festsetzung von 15cm Bodenabstand für Einzäunungen zur Sicherung der Durchlässigkeit für Kleinsäuger und Mittelsäuger • Durch die Extensivierung der Grünlandnutzung verbessert sich das Lebensraumgefüge für eine Vielzahl von Tierarten (Kleinsäuger, Insekten, Fledermäuse, Vögel, ...).
LANDSCHAFTSBILD	BESTAND
	Großlandschaft Alpenvorland
	Lage Die geplante Erweiterung der Gewerbegebietsflächen im direkten Anschluss an bestehende Gewerbegebiete, bebauten Bereiche entspricht dem Anbindegebot nach LEP
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele • Verringerung der Fernwirkung der Anlage durch ausreichende Eingrünung • Einbindung in die umgebende Landschaft durch Integration von landschaftsbildtypischen Lebensräumen
	Maßnahmen • Festsetzung einer Eingrünung
MENSCH	BESTAND
	Erholungswirkung Durch die Lage angrenzend von landwirtschaftlich genutzten Flächen und bereits bestehender Bebauung ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer Verschlechterung der Erholungswirkung kommt zu mal nur die Ränder der Bebauung erweitert werden.
	Lärm Durch die Errichtung der neuen Gebäude wird nur während der Bauzeit die Lärmbelastung auf der Fläche erhöht.

SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele • Begrenzung der Lärmbelastung auf der Vorhabenfläche auf die direkte Bauzeit • Eingrünung der Anlage zur Sicherung der momentanen Erholungswirkung
	Maßnahmen • Festlegung einer Eingrünung der Anlage • Einbindung der Anlage durch die Integration von landschaftstypischen Freiflächen direkt anliegend.
Kultur- und Sachgüter	BESTAND
	Baudenkmäler Keine nach Auskunft vorhanden
	Kulturgüter Keine nach Auskunft vorhanden
	Bodendenkmäler Keine nach Online Auskunft vorhanden
	ZIELE UND MAßNAHMEN
	Ziele • keine Ziele notwendig; es wird auf die einschlägigen Denkmalschutzgesetze bezüglich des Auffindens von Bodendenkmäler verwiesen.
	Maßnahmen • keine Maßnahmen notwendig; es wird auf die einschlägigen Denkmalschutzgesetze bezüglich des Auffindens von Bodendenkmäler verwiesen.

4.3. Bewertung des Eingriffs anhand der Schutzgüter

Die nachfolgende Bewertung der untersuchten Schutzgüter erfolgte in 3 Stufen:

Geringe, mittlere und hohe Beeinträchtigung durch die Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes an diesem Standort.

Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft.

SCHUTZGUT	BAUBEDINGT	ANLAGENBEDINGT	BETRIEBSBEDINGT
BODEN	- weitgehender Verlust der Bodenfunktionen durch Überbauung / Voll bzw. Teilversiegelung. - Seltene Bodentypen sind nicht betroffen	- Flächeninanspruchnahme durch GE Nutzung erhöht - Aufgabe der Bewirtschaftung des Bodens	- Belastung nicht versiegelter / überbauter Böden durch Schadstoffeinträge von Verkehrsflächen (v. a. Streusalz)
Bewertung	HOCH	MITTEL	MITTEL
WASSER	- Keine Oberflächengewässer vorhanden - Durch Abschieben des Oberbodens geringer Verlust der Filterfunktion	- Versiegelung / Überbauung von Versickerungsbereichen - Erhöhung der Filterfunktion durch Anlage von Grünstrukturen und dauerhaften Bewuchs	- Verbesserung der Regenrückhaltefunktionen durch dauerhaften Bewuchs der Fläche - Errichtung eines Retentionsraums - Sammlung und Nutzung des Oberflächenwassers erlaubt - Verringerung der abzuleitenden Regenwassermengen
Bewertung	MITTEL	GERING	GERING
LUFT / KLIMA	- Zunahme der Schadstoff- und Feinstaubemissionen durch Baustellenverkehr - Staubemissionen	- verstärkte Aufheizung bodennaher Luftschichten durch Bebauung und Versiegelung	- geringe Zunahme der Schadstoffemissionen durch Hausbrand und Anlieferungsverkehr
Bewertung	MITTEL	MITTEL	GERING
ARTEN / LEBENSRAÜME	- Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Flächen, Einzelbäume - Anlage von privaten Grünflächen - Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG treten nicht ein.	- Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Flächen, Einzelbäume - Anlage von privaten Grünflächen	- Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Flächen, Einzelbäume - Anlage von privaten Grünflächen

SCHUTZGUT	BAUBEDINGT	ANLAGENBEDINGT	BETRIEBSBEDINGT
Bewertung	<i>GERING</i>	<i>GERING</i>	<i>GERING</i>
LANDSCHAFTSBI LD	-Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind während des Baus der Anlagen zu berücksichtigen hier kann es durch die Errichtung von Lager- und Betriebsflächen vorübergehend zu negativen Auswirkungen kommen	-Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Anlage werden durch die Eingrünung gemildert	- Durch den Betrieb und die Pflege werden keine negativen Auswirkungen erwartet
Bewertung	<i>MITTEL</i>	<i>GERING</i>	<i>GERING</i>
MENSCH	- Erholungseignung durch Baulärm beeinträchtigt - Langjährige Bautätigkeit auf der Fläche beeinträchtigt die Erholungswirkung - Erhöhung einer Lärmbeeinträchtigung durch Ausweisung eines GE	- Zusätzlicher Verkehrslärm durch Betrieb	- Zusätzlicher Verkehrslärm durch Betrieb
Bewertung	<i>MITTEL</i>	<i>GERING</i>	<i>GERING</i>
K U L T U R SACHGÜTER /	- Keine Beeinträchtigung	- Keine Beeinträchtigung	- Keine Beeinträchtigung
Bewertung	<i>GERING</i>	<i>GERING</i>	<i>GERING</i>

5. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG / NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

5.1. Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Flächen weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt mit aber bereits überplanten Gewerbeflächen, welche nach Rechtskraft jederzeit bebaut werden dürfen.

5.2. Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Bei Durchführung der Maßnahme geht landwirtschaftlich genutzter Grund verloren. Demgegenüber werden angelagert an die Vorhabensfläche Wiesen, Gehölzbestände und Einzelbäume gepflanzt, die die Lebensraumausstattung auf der Vorhabenfläche erhöhen. Es handelt sich durch die Deckblattänderung nur um eine Verlagerung von Gewerbeflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

6. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH

6.1. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung

Die Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Landschaftsbild kann durch die Eingrünung, der Minimierung der Bewirtschaftung, der Schaffung von dauerhaftem Grünland, minimiert werden.

Die neu geschaffenen Grünflächen intern berücksichtigen eine Verbesserung des Lebensraumes für die vorkommende Fauna und Flora und sorgen für zusätzliche Anpflanzungen, welche die Auswirkungen auf Mensch und Landschaftsbild ebenfalls minimieren.

Maßnahmen z. den Schutzgütern:

Landschaftsbild:

- Eingrünung der Gewerbegebietsflächen mit Wiesen, Einzelbäume und Strauchgruppen.

Tier- und Pflanzenwelt:

- Einsaat artenreicher Gras- und Kräutermischungen bei Beschädigung der Vegetationsschicht,
- Ansaat der (ehemaligen) intensiven Ackerflächen durch standortgerechtes Saatgut gebietseigener Herkunft
- Extensive Pflege des Grünlandes durch Mahd oder Beweidung.
- Minderung der Barrierewirkung für Klein- und Mittelsäuger durch Festsetzung einer durchlässigen Einfriedung.

Boden und Wasser:

- Örtliche, breitflächige Versickerung des Oberflächenwassers wo möglich.
- Minimierung der Bodenverdichtung in Wiesen- und Gehölzbereiche

6.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach §1a BauGB und §15 BNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Die Eingriffsermittlung wird entsprechend der Bayerischen Kompensationsverordnung (vgl. BayKompV 2014) in Verbindung mit der Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV (vgl. BayLfU (2014) (b)) durchgeführt. Sie ist im Hinblick auf die Einstufung der Ausgangs- und Zielbiotoptypen detaillierter als die Bewertungsmethode gemäß Leitfaden (vgl. StMLU 2003) und wurde daher als Bilanzierungsmethode bevorzugt.

Daneben wurden die folgenden Unterlagen beachtet:

- Arbeitshilfe zur Biotopwertliste (vgl. BayLfU (2014) (a)).
- Vollzugshinweise für den staatlichen Straßenbau (vgl. StMI, Oberste Baubehörde 2014)

6.2.1. Bestandsermittlung

Der Kompensationsbedarf wird mit Hilfe des Biotopwertverfahrens nach dem neuen Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung rechnerisch ermittelt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume werden flächenbezogen gem. Anlage 3.1 BayKompV ermittelt. Nach § 7 (2) BayKompV sind damit in der Regel auch die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft mit berücksichtigt. Ausgangszustand der Flächen für die geplante Entwicklung sind intensiv genutzte Ackerflächen, die dem Biotopnutzungstyp (BNT) A11 (vgl. BayLFU (2014) (a)) zugeordnet werden können. Dieser weist laut BayLfU 2014 (a) 2 Wertpunkte (WP) pro Quadratmeter auf.

In diesem speziellen Fall von Verlagerungen von landwirtschaftlich genutzten Flächen / gewerblich genutzten Flächen / Verkehrsflächen etc. geht der Bilanzierung erst einmal eine Flächenbilanzierung voran, so dass eine Mehrversiegelung momentan nur rechnerisch zugewiesen werden kann.

Flächenbilanz Deckblatt Nr. 10

Geltungsbereich I - Flächengröße 78.976,10 qm;

Rücknahmeflächen;

Grundschule / Turnhalle	=	15.021,34 qm
Bauflächen / Verkehrsflächen	=	8.426,87 qm
Parkplatzfläche	=	13.440,40 qm
Gesamt	=	36.888,61 qm

Neuausweisung SO _{EE} , GE	=	30.885,20 qm
Verkehrsfläche Neu	=	2.394,34 qm
Gesamt	=	33.279,54 qm

Überhang der Rücknahmeflächen = 3.609,07 qm

Geltungsbereich II - Flächengröße 21.933,74 qm;

Rechtskräftiger Stand ist hier eine landwirtschaftliche Fläche n. Deckblatt Nr. 6

Neue Gewerbefläche	=	18.090,10 qm
Neue Straßenfläche	=	1.103,38 qm

Gesamteingriff Geltungsbereich II = 19.193,48 qm (A11)

Eingriffsfläche rechnerisch = 19.193,48 qm ./. 3.609,07 qm) 15.584,41 qm

6.2.2.Ermittlung des Kompensationsbedarfs anhand Anlagengröße

Als Beeinträchtigungsfaktor wurde für die Gewerbegebietsflächen entsprechend der Faktor 0,5 (gleich der GRZ) angesetzt. Zur Bilanzierung wurden lediglich die Flächen herangezogen (Baufensterfläche+Wege) deren Zustand sich verschlechtern. Alle anderen Flächen werden durch Ansaaten und Anpflanzungen aufgewertet.

Biotop- und Nutzungstyp	WP	Art der Beeinträchtigung	B.Faktor	Fläche in qm	Kompensationsbedarf (WP)
A11	2	Erschließung und Gewerbegebietsflächen	0,5	15.585	15.585 WP (15.585*2*0,5)
Planungsfk		- Naturnahe Gestaltung der Grünflächen	5 %		779 WP
Gesamt					14.806 WP

Es ergibt sich ein **Kompensationsbedarf** von **14.806** Wertpunkten

6.2.3.Darstellung des Kompensationsumfangs

Der Kompensationsumfang ergibt sich aus der als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Fläche im nördlichen Bereich des Geltungsbereich I - Entnahme der Kindergarten und Turnhallenfläche mit einer Aufwertung von Ackerland zu Grünland. (Festsetzung im B-Plan für die Folgenutzung)

Ausgangs- zustand (A)	W P (A)	Geplanter Biotop- und Nutzungstyp (Z)	WP (Z)	Saldo	Fläche in qm	Kompensation umfang (WP)
A11	2	G11	3	1	20.066,85	20.066,85
Gesamt						20.066,85

6.2.4. Berechnung der Wertpunkte

Aus dem Kompensationsbedarf (vgl. 6.2.2) und dem Kompensationsumfang (vgl. 6.2.3) kann eine Berechnung der Wertpunkte erfolgen. Wie die Tabelle zeigt, ergibt sich aus der Berechnung eine **Überdeckung von 5.261 WP**.

7. PLANUNGSAalternativen, Abwägung - Monitoring

7.1. Standortwahl (FNP-Ebene)

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

Für die Wahl eines Standortes spielen aber auch noch andere Kriterien eine Rolle:

- Vorhandene Erschließung durch Verkehrsanlagen und Versorgungsanlagen
- Verfügbarkeit der Fläche durch den Grundstückseigentümer -
- Technische Eignung auf Grund der Lage und Anbindung

Alle diese Kriterien erfüllt der Standort anliegend des Gewerbegebiets Bad Birnbach.

7.2. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort von vorne herein ausgeschlossen. Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

7.3. Maßnahmen zur Überwachung - Monitoring

Die zu erwartenden erheblichen Auswirkungen und die Maßnahmen zu deren Vermeidung und Ausgleich werden durch die zuständigen Fachbehörden sowie des Marktes Bad Birnbach überwacht. Zu beachten sind hier in diesem Zusammenhang insbesondere

- die Sicherung der Durchführung (Meldung zum Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz)
- die Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sowie
- die dauerhafte Pflege der angelagerten Grünflächen.

8. ZUSAMMENFASSUNG UND METHODIK

8.1. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der unmittelbare Untersuchungsbereich ist für die Wirkfaktoren Boden, Wasser, Luft, Tier- und Pflanzenwelt und Landschaftsbild auf den Geltungsbereich des kommenden Bebauungsplanes sowie das unmittelbar angrenzende Umfeld beschränkt. Die Beschreibung und Bewertung erfolgt verbal-argumentativ.

8.2. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Planungsgebiet ist bisher überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzt. Mit der Planung soll die Entwicklung von Gewerbeland innerhalb des Geltungsbereiches erwirkt werden.

Mit den Festsetzungen der Grünordnungsplanung werden Eingriffe auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vermieden und gemindert. Hinzu kommen insbesondere Maßnahmen zur Einbindung.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG treten unter Beachtung Konflikt vermeidender Maßnahmen für nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie und Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Arten nicht ein.

Mit dem Vorhaben sind keine nachhaltigen und erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die aufgeführten Planungsgrundlagen und Bestände wurden durch eine eigene Bestandsaufnahme ergänzt. Soweit keine weiteren Grundlagen vorlagen, wurden gutachterliche Abschätzungen durchgeführt

Erstellt:

Eichendorf, 10.12.2024



Achim Ruhland

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Joseph-von-Eichendorff Str. 37
94428 Eichendorf
Tel.: 0151 / 124 087 13
e-mail: info@ar-land.de