

2. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Rohstoffgewinnung und Industriegebiet Schlagmann“

Deckblatt NR 2:

„Erweiterung Nordwest“

STADT: ZEILARN
LANDKREIS: ROTTAL-INN
REG.BEZIRK: NIEDERBAYERN



BEGÜNDUNG

PLANUNGSTRÄGER

Gemeinde Zeilarn
Rupertistraße 22
84367 Zeilarn

Karl Holböck
Erster Bürgermeister

PLANUNG



Köppel Landschaftsarchitekt
Katharinenplatz 7
84453 Mühldorf a. Inn
Tel.: 08631/988851

Barbara Grundner-Köppel



1. Fassung vom (Vorentwurf) 07.08.2025
 2. Fassung vom (Entwurfsfassung) 08.01.2026
- Änderungen zur 1. Fassung gelb markiert

1. Allgemeines	3
2. Verfahrensverlauf Beschluß	3
3. Rechtsgrundlagen	3
4. Geltungsbereich	3
4.1 Beschreibung.....	5
5. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	6
6. Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
6.1 Flächennutzungsplan	6
6.2 Regionalplan	6
6.3 Landesentwicklungsprogramm.....	7
7. Prüfung alternativer Standorte	7
8. Städtebauliches Konzept	8
9. Vorgesehene Festsetzungen	8
9.1 Gültigkeit	8
9.2 Art der Baulichen Nutzung	8
9.3 Abgrabungen.....	8
9.4 Grenzabstände	9
9.5 Wasserleitung	9
9.6 Niederschlag	9
9.7 Eingriff und Ausgleich	9
9.8 Ausgleichsflächen.....	9
10. Auswirkungen der Planung (Eingriffsregelung) und Umweltbericht	10
10.1 Rechtsgrundlagen und Methodik naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	10
10.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter	10
10.3 Vermeidungsmaßnahmen	12
10.4 Ausgleichsbedarf.....	12
10.5 Kompensation	13
10.6 Artenschutz.....	13
10.7 Umweltbericht.....	14
11. Flächenbilanz	15

1. Allgemeines

Die Gemeinde Zeilarn, Landkreis Rottal-Inn, beabsichtigt den rechtskräftigen Bebauungsplan „Rohstoffgewinnung und Industriegebiet Schlagmann“ zu ändern und zu erweitern.

Die Planung umfasst eine Erweiterung von Abbauflächen, um das Rohstoffvorkommen möglichst vollständig entsprechend Regionalplan auszunutzen.

2. Verfahrensverlauf Beschluß

Der Gemeinderat beschloss in seiner Sitzung vom 03.04.2025 die Aufstellung der 2.Änderung des Bebauungsplanes Rohstoffgewinnung und Industriegebiet Schlagmann.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.08.2025 hat in der Zeit vom 14.8.2025 bis 18.09.2025 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.08.2025 hat in der Zeit vom 14.08.2025 bis 18.09.2025 stattgefunden.

Im Rahmen der Beteiligung sind Stellungnahmen eingegangen. Diese wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Soweit den Anregungen gefolgt werden konnte, wurden sie in den Bebauungsplan übernommen. Soweit eine Berücksichtigung nicht möglich war, wurde dies im Abwägungsprotokoll mit entsprechender Begründung dokumentiert.

3. Rechtsgrundlagen

Grundlage der Bauleitplanung ist das Baugesetzbuch (BauGB). Ergänzend sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV) sowie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) heranzuziehen.

4. Geltungsbereich

Die Gemeinde Zeilarn liegt im südlichen Bereich des Landkreises Rottal-Inn. Der Planungsbereich selbst befindet sich südöstlich des Ortes Zeilarn.

Von der Überplanung betroffen sind die Flurnummern 1436/2, 1443, 1445 (T), 1445/1, 1445/2 und 1449 der Gemarkung Gumpersdorf.

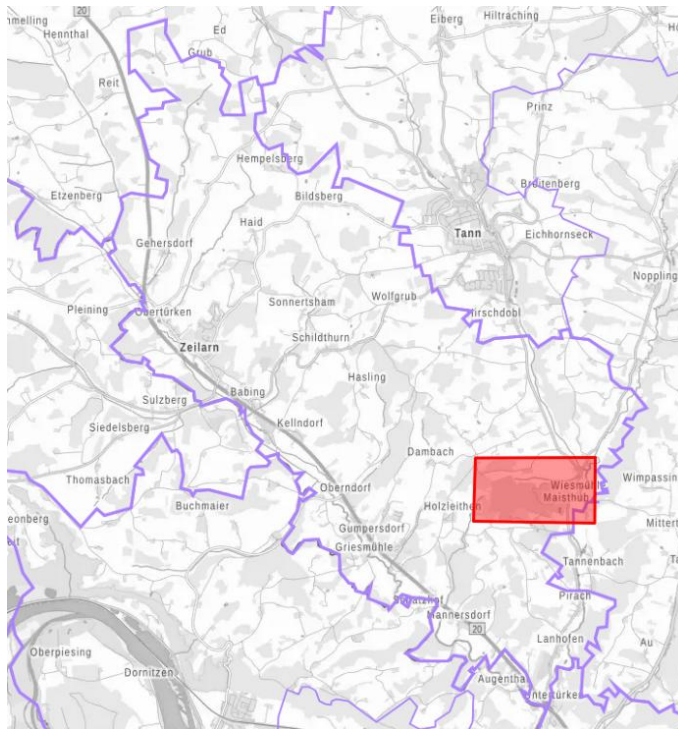


Abbildung 1: Lage im Raum, Gemeindegrenzen lila, Quelle BayernAtlas, abgerufen am 21.03.2025

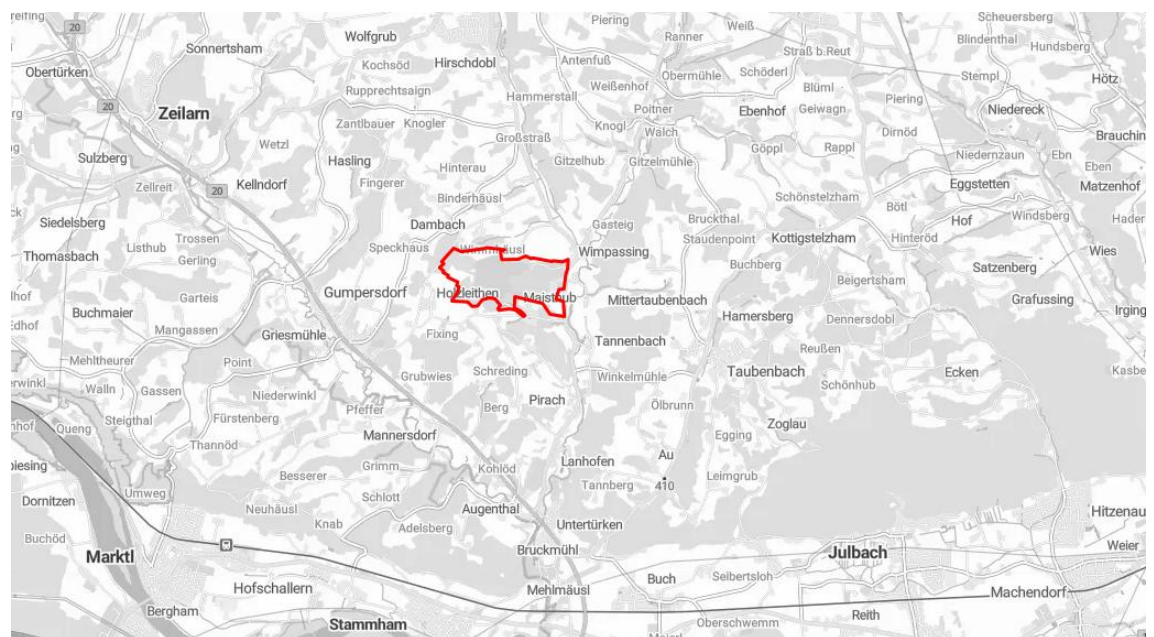


Abbildung 2: Lage im Raum, Rot bestehender BBP, Quelle BayernAtlas, abgerufen am 24.06.2025

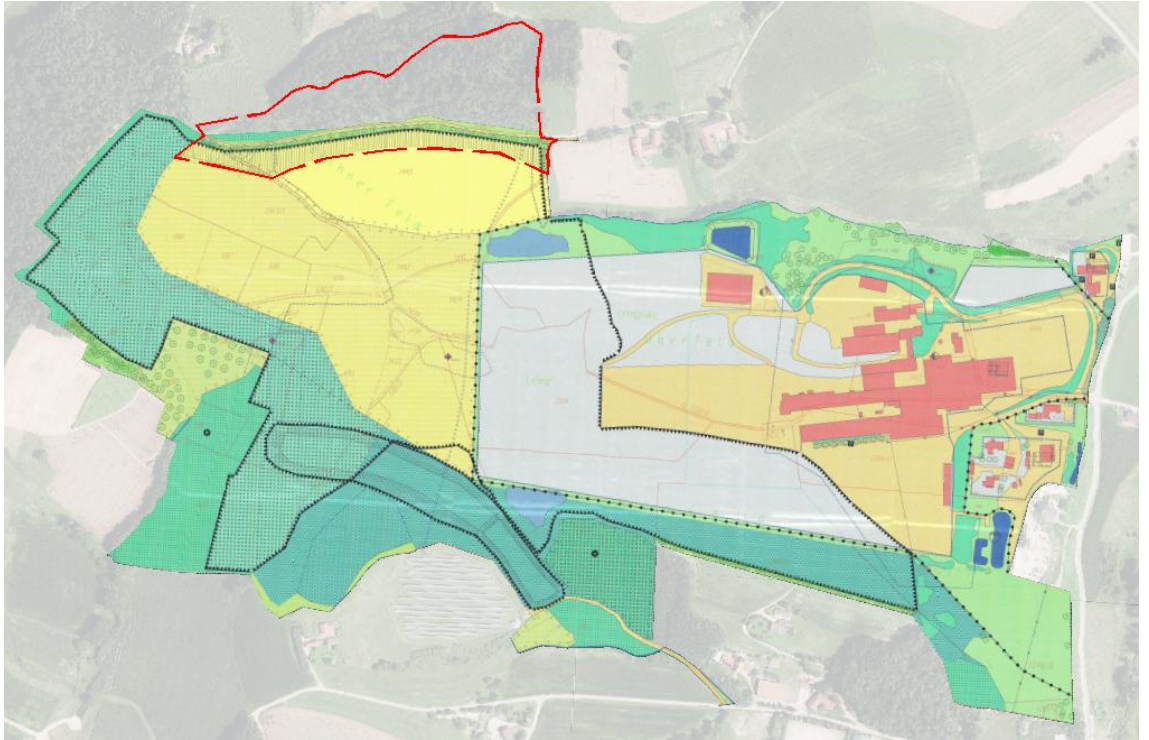


Abbildung 3: Bestehender Bebauungsplan mit Lage Erweiterung, ohne Maßstab

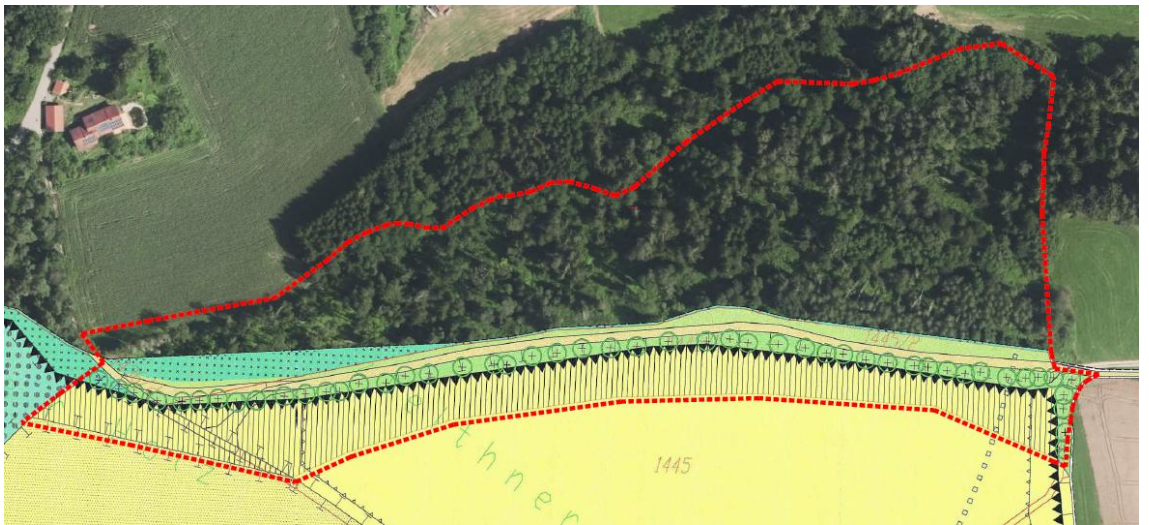


Abbildung 4: Luftbild und bestehender Bebauungsplan mit Geltungsbereich

4.1

Beschreibung

Die Grenze des bestehenden Bebauungsplans „Rohstoffgewinnung und Industriegebiet Schlagmann“ verläuft nördlich des bestehenden Weges auf der Flurnummer 1445/1. Die daran angrenzende Erweiterungsfläche besteht überwiegend aus Wirtschaftswald. Südlich des Weges finden intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie Rohstoffabbau statt.

Der Geltungsbereich umfasst somit sowohl Teile des bestehenden Bebauungsplans als auch Erweiterungsflächen. Dies ist in der Notwendigkeit begründet, für die nach Norden rückende Abbaufäche bestehende Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes abzuändern.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

im Norden:	Wirtschaftswald und intensiv landwirtschaftliche genutzte Fläche
im Osten:	Wirtschaftswald und intensiv landwirtschaftliche genutzte Fläche
im Süden:	Geltungsbereich bestehender Bebauungsplan
im Westen:	Wirtschaftsweg, Wirtschaftswald

Größe Geltungsbereich	rund 53.530 m ²
Davon Überdeckung bestehender BBP:	rund 20.381 m ²
Davon Zusätzlicher Flächenbedarf:	rund 33.149 m ²

5. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Inhalt der vorliegenden Planung umfasst eine Abbauerweiterung für Lehm ohne Wiederverfüllung im Nordwesten des bestehenden Bebauungsplanes, um das Rohstoffvorkommen möglichst vollständig entsprechend Regionalplan auszunutzen.

Die Gemeinde plant, die im gültigen Bebauungsplan festgelegte Abbaugrenze nach Norden zu verschieben. Dazu wird der Geltungsbereich erweitert und der bestehende Bebauungsplan im Überdeckungsbereich angepasst. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans (BP) werden die rechtlichen Voraussetzungen für die Planung geschaffen (§ 9 Abs. 12 BauGB).

Die Rekultivierung nach erfolgter Auskiesung führt das bestehende Konzept weiter. Im Böschungsbereichen und der nördlichen Abbausohle ist eine Wiederaufforstung durch Pflanzung und gelenkte Sukzession geplant. Die im bestehenden BBP festgesetzte Steilwand bleibt konzeptionell erhalten; sie rückt durch die Erweiterung jedoch weiter nach Norden. Im Bereich der südlichen Abbausohle wird das Rekultivierungsziel „Sandmagerasen“ weitergeführt und vergrößert.

6. Planungsrechtliche Voraussetzungen

6.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Zeilarn verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan mit Datum vom 30.09.1999. Im betreffenden Bereich ist derzeit überwiegend Wald ausgewiesen. Daneben finden sich Flächen für Verkehr und Ausgleichsflächen. Eine Fortschreibung des FNP erfolgt im Parallelverfahren.

6.2 Regionalplan

Das Vorhaben liegt innerhalb des Regionalplanes 13 Landshut.

Der Erweiterungsbereich befindet sich innerhalb des Vorranggebietes LE 51 Bodenschätze -Lehm Gumpersdorf-Ost (violett) und im Vorbehaltsgebiet T79 Wasserversorgung Mannersdorf (hellblaue Kreuze). Im Nordwesten grenzt das Vorranggebiet T32 Wasserversorgung Mannersdorf an.

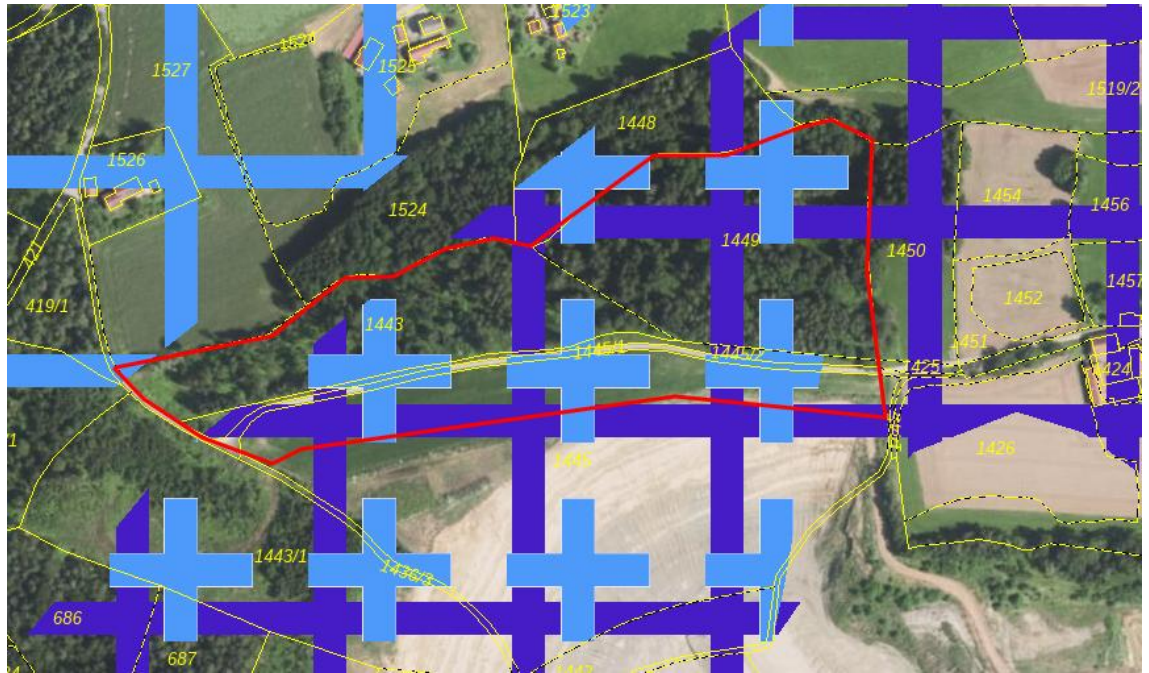


Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan, ohne Maßstab, verändert durch BKL

6.3 Landesentwicklungsprogramm

Das Vorhaben befindet sich in der Region 13 Landshut innerhalb der Kreisregion Rottal-Inn und ist als "Allgemeiner ländlicher Raum" eingestuft.

Das Landesentwicklungsprogramm zielt darauf ab, gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen zu erhalten und zu schaffen. Dabei werden auch die natürlichen Lebensbedingungen und das Landschaftsbild berücksichtigt. Mit der Teilfortschreibung 2023 wird der Schwerpunkt auf den Klimawandel gelegt, um Planungen und Maßnahmen auf die Klimaneutralität Bayerns auszurichten.

Die Gewinnung von Rohstoffen liegt gemäß des Landesentwicklungsprogramms im öffentlichen Interesse. Die Vorkommen sollen möglichst zusammenhängend und vollständig erschlossen werden. Anschließend sind die Flächen schrittweise einer geeigneten Folgenutzung zuzuführen.

7. Prüfung alternativer Standorte

Zur langfristigen Sicherung des Rohstoffbedarfs benötigt die Firma Schlagmann geeignete Erweiterungsmöglichkeiten. Daher wird unternehmensintern kontinuierlich geprüft, welche potenziellen Flächen innerhalb des Vorranggebiets wirtschaftlich realisierbar sind. Besonders geeignet erscheint die Fläche im Nordwesten, da sie sowohl an das bestehende Abbaugelände grenzt als auch den benötigten Rohstoff in ausreichender Schichtmächtigkeit und Qualität bietet. Dabei handelt es sich nicht um eine Entweder-oder-Entscheidung, sondern vielmehr um eine zeitliche Priorisierung. Langfristig ist die Erschließung weiterer Rohstoffvorkommen essenziell, um den Betrieb am Standort nachhaltig zu sichern.

8. Städtebauliches Konzept

Der bestehende Bebauungsplan unterteilt den Geltungsbereich grob in Gewerbe- bzw. Industriegebiete sowie Ausgleichsflächen. Letztere stellen den Endzustand nach erfolgter Rohstoffgewinnung dar.

Das städtebauliche Konzept sichert eine Konzentration von Gebäuden, Fertigungs- und Lagerstätten auf einen Kernbereich, während gleichzeitig durch die Festlegung von Ausgleichsflächen die Kompensation des Eingriffs und die Einbindung in die Landschaft gewährleistet wird. Dieses Konzept wird auch in der Erweiterung verfolgt.

Das Konzept schafft die Legitimation des Abbaus und sichert eine ausreichende Kompensation des Eingriffs. Der Bebauungsplan stellt folgerichtig den Zustand nach durchgeführter Rekultivierung dar. Nach abgeschlossenem Abbau steht der Bereich wieder vollständig und dauerhaft gesichert mit einer höheren Lebensraumqualität der Natur zur Verfügung.

9. Vorgesehene Festsetzungen

9.1 Gültigkeit

Es handelt sich um die teilweise Überarbeitung eines bestehenden Bebauungsplans. Die Festsetzungen des ursprünglichen Plans bleiben uneingeschränkt in Kraft. Die vorgenommenen Regelungen beziehen sich ausschließlich auf das Deckblatt.

9.2 Art der Baulichen Nutzung

Die Flächen sind für den Rohstoffabbau mit anschließender Rekultivierung vorgesehen. Der Trockenabbau ist zulässig, einschließlich des Betriebs der für Abbau und Förderung erforderlichen Maschinen. Bürogebäude sowie Anlagen zur Aufbereitung und Verarbeitung des gewonnenen Materials sind innerhalb des Geltungsbereichs des Deckblatts nicht gestattet.

9.3 Abgrabungen

Innerhalb des festgelegten Bereichs sind Abgrabungen bis zur wassersperrenden Schicht zulässig. Staub- und Lärmemissionen sind während der Arbeiten zu minimieren. Die Böschungsneigung muss den gültigen Vorschriften entsprechen; bei Überschreitung der zulässigen Werte ist ein Standsicherheitsgutachten erforderlich. Abgrabungen sind durch einen umlaufenden Wall zu sichern.

Zur Genehmigung des Abbaus ist ein Abgrabungsantrag einzureichen. Die für den Abbau erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind bereits im Bebauungsplan berücksichtigt, sodass die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit rechtswirksam werden des Bebauungsplanes abgearbeitet und im darauffolgenden Abgrabungsantrag nicht mehr erforderlich ist.

Nach Abschluss der Abgrabung ist eine fachgerechte Rekultivierung gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans durchzuführen, welche im Abgrabungsantrag nochmals detailliert dargestellt wird.

9.4 Grenzabstände

Für den Abbau sind die Grenzabstände gem. Abbaurichtlinien zur Gewinnung von Sand und Kies einzuhalten. Eine Unterschreitung der Grenzabstände kann auf Ebene der Abbaugenehmigung beantragt und muss begründet werden. In den Abstandsflächen ist die Schüttung eines Walles zulässig.

9.5 Wasserleitung

Durch den Abbau, welcher durch den Bebauungsplan legitimiert wird, verläuft eine bestehende Wasserleitung. Diese wird durch den Vorhabensträger rückgebaut und an anderer Stelle wieder hergestellt. Es kommt nicht zu einer Unterbrechung der Wasserversorgung.

9.6 Niederschlag

Zum Erhalt der Grundwasserneubildung wird Niederschlagswasser innerhalb des Abbaubereiches versickert.

9.7 Eingriff und Ausgleich

Das Deckblatt schafft die rechtliche Grundlage für die Erweiterung des Abbaubereichs der Firma Schlagmann. Folglich ist der Vorhabenträger verpflichtet, den erforderlichen Ausgleich zu erbringen. Hierbei entstehende Überschüsse stehen ebenfalls dem Vorhabenträger zur Verfügung.

9.8 Ausgleichsflächen

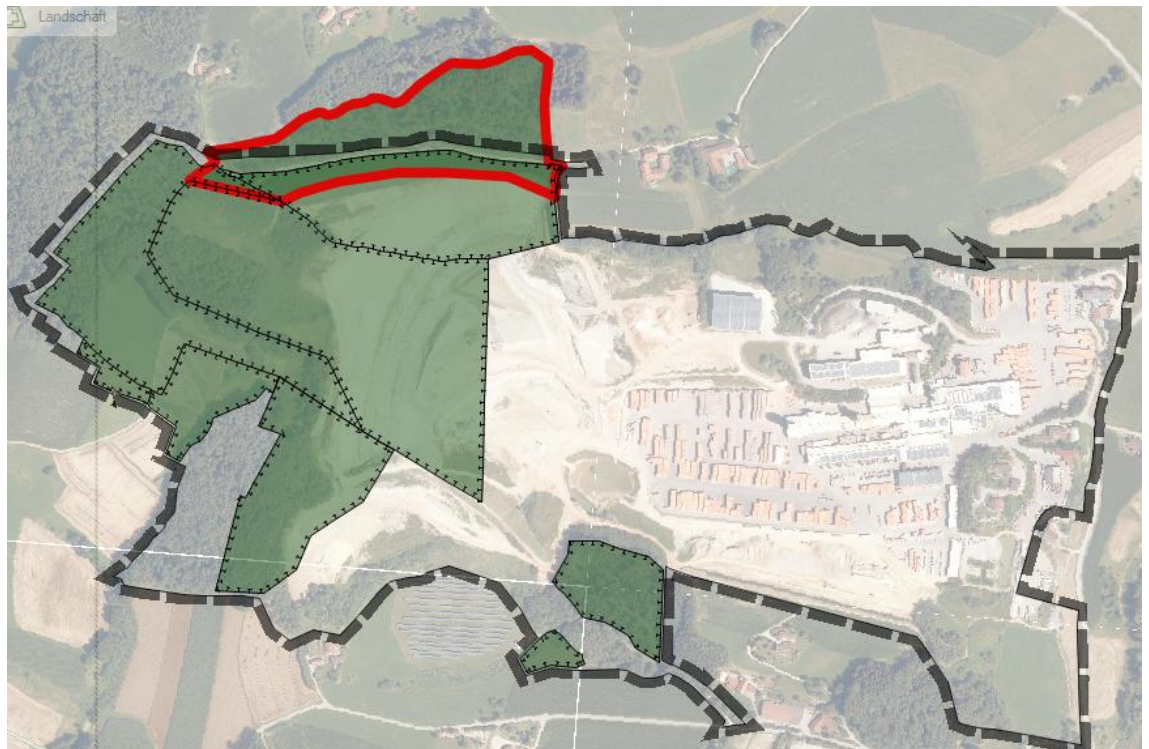


Abbildung 6: Lage der übergreifenden Ausgleichsflächen. Geltungsbereich Deckblatt (rot) und Urplan (grau) sowie Ausgleichsflächen (grün), ohne Maßstab

Der bestehende Bebauungsplan sieht die Schaffung großflächiger und zusammenhängender Lebensräume vor. An dieses Konzept wird räumlich und inhaltlich angeschlossen. Neben der Art der Ausgleichsfläche wird jeweils der Herstellungszeitpunkt, die Herstellung und die Pflege festgesetzt. Bei den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen handelt es sich um standortgerechten Laubmischwald durch gelenkte Sukzession, Sandmagerrasen und naturnahe Steilwände.

10. Auswirkungen der Planung (Eingriffsregelung) und Umweltbericht

10.1 Rechtsgrundlagen und Methodik naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Berücksichtigung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt im Normalfall gemäß dem Leitfaden *„Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“* in der aktuellen Fassung. Der vorliegende Fall lässt sich mit diesem jedoch nicht passgenau abbilden.

Die Berechnung des Ausgleichsbedarfs erfolgt in diesem Sonderfall nach den Arbeitshilfen zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) bei Rohstoffgewinnungsvorhaben.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf Grundlage des aktuellen Zustandes der Ausgangsflächen. Im Bereich des bestehenden Bebauungsplans ist hier jedoch nicht der tatsächliche Zustand anzusetzen, sondern der rechtsgültig festgesetzte Zielzustand.

Der Vorhabenträger ist verpflichtet, den erforderlichen Ausgleich zu leisten. Der Ausgleich erfolgt auf der Eingriffsfläche, ein externer Ausgleich wird nicht angestrebt. Der gesamte Geltungsbereich wird nach Abschluss der Abbautätigkeiten zur Ausgleichsfläche. Es entsteht ein Überschuss, da mehr Wertpunkte generiert, als benötigt werden. Überschüssige Ausgleichsmaßnahmen stehen der Firma Schlagmann für weitere Vorhaben zur Verfügung.

Zum Ausgleich der Rodung benötigter Waldausgleich wird innerhalb des Geltungsbereiches des Deckblattes erbracht. Ggf. über die hier umsetzbare Fläche hinausgehende Forderungen werden im Zuge des Abbauantrages innerhalb des Geltungsbereichs des Urplans auf geeigneten Flächen umgesetzt.

10.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Aufgrund der Lage im Außenbereich und den Abständen zur Wohnbebauung kann erfahrungsgemäß die Aussage getroffen werden, dass die Ansiedlung aus immissionsschutzfachlicher Sicht realisierbar ist. Mit Wahrung des Stands der Technik und des Minimierungs-/ Vermeidungsgebots sind schädliche Umwelteinwirkungen vom Standort im Außenbereich nicht zu befürchten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Baufeldfreimachung und den Abbau wird der bestehende Lebensraum erheblich verändert. Nach Umsetzung der festgelegten Rekultivierungsmaßnahmen entsteht im Endzustand ein höherwertiges und langfristig geschütztes Habitat. Um in der Zwischenzeit negative Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt zu vermeiden oder zu minimieren, wurden ökologische Begehungen von einer biologischen Fachkraft

durchgeführt. Entsprechende Maßnahmen **werden spät, zum nächsten Verfahrensschritt wurden** nach Vorlage der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) **auf Ebene des Bebauungsplanes** festgesetzt.

Schutzgut Boden und Fläche

Bei der Gewinnung von Rohstoffen kommt es zu einem Verlust des natürlichen Bodengefüges. Nach Abschluss der Rohstoffgewinnung wird der gesamte Bereich als Ausgleichsfläche angelegt, wobei keine Wiederverfüllung erfolgt. Ein annähernd ursprüngliches Bodengefüge mit seinen Funktionen wird somit nicht wiederhergestellt.

Als Lebensraum steht die Fläche nach Ende des Abbaus wieder vollständig zur Verfügung. Es kommt zu keiner dauerhaften Flächeninanspruchnahme oder Versiegelung.

Schutzgut Wasser

Das Vorhaben liegt im Vorbehaltsgebiet T79 Wasserversorgung Mannersdorf. Beim geplanten Trockenabbau verbleibt entsprechend dem bestehenden Verfahren eine ausreichende Deckschicht, sodass eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann. Natürlich entstandene Gewässer und Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt. Der Schutzbereich des Wildbaches bleibt unverändert. Es werden keine Flächen versiegelt, der bestehende Wirtschaftsweg wird hingegen zurückgebaut. Durch die Nachnutzung wird langfristig die Gefahr von Schadstoffeinträgen durch Pestizide und Düngemittel reduziert.

Dem Vorhaben stehen keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegen.

Schutzgut Klima und Luft

Während der Baufeldfreimachung und des Abbaus kommt es zu einer temporären Erhöhung der Emissionswerte, die nach Abschluss der Rohstoffgewinnung wieder zurückgehen. Die Rodungsmaßnahmen führen zur Entfernung von Gehölz auf etwa 3 ha, was lokal die Sauerstoffproduktion, Luftfilterung sowie die Regulierung von Temperatur und Luftfeuchtigkeit beeinflusst.

Da die Fläche als Ausgleichsfläche vorgesehen ist, sind keine Belastungen durch Schadstoffe oder Gerüche zu erwarten. Langfristig führt die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zu einer Verbesserung.

Schutzgut Landschaftsbild

Der Rohstoffabbau verändert das Landschaftsbild im Erweiterungsbereich deutlich. Durch die Verlagerung nach Norden wird der Bergrücken durchbrochen, der bisher das Abbaugelände abschirmt. Die erforderliche Rodung verstärkt diesen Effekt, wobei größere Waldflächen in nördlicher Richtung erhalten bleiben. Im Westen ist der ehemalige Wald aufgrund von Sturm und Käferbefall bereits nicht mehr vorhanden.

Außer einer Andeckung von nicht verwertbaren Lagerstättenanteilen ist keine Wiederverfüllung geplant, wodurch die Veränderung des Reliefs dauerhaft bleibt. Zur Reduzierung der Auswirkungen wird die Abbautiefe an der Nordspitze verringert. Die genaue Höhenabwicklung wird im Rahmen der Abbaugenehmigung geklärt. Geplante Ausgleichsflächen beinhalten die Erhaltung eines Waldstreifens sowie eine Wiederaufforstung, um langfristig eine Integration in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur-, Sach- und Baudenkmäler sind im Planungsgebiet und in relevanter Umgebung nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind nicht verzeichnet und optisch nicht erkennbar, können aber nie ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplan sind in den Festsetzungen entsprechende Hinweise gegeben.

10.3 VermeidungsmaßnahmenSchutzgut Mensch

- Erhalt und Ergänzung der randlichen Grünstrukturen

Tiere und Pflanzen

- Erhalt und Ergänzung der randlichen Grünstrukturen
- Maßnahmen für den speziellen Artenschutz **nach Vorliegen des Gutachtens entsprechend spezieller Artenschutzrechtlicher Prüfung**
- Ausweisung von Flächen für den Natur- und Artenschutz

Boden und Fläche

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Fachgerechter Umgang mit Ober- und Unterboden
- Vermeidung von Dünge- und Pestizideinträgen
- Entsiegelung durch Rückbau des bestehenden Wirtschaftsweges

Wasser

- Entsiegelung durch Rückbau des bestehenden Wirtschaftsweges und Versickerung vor Ort
- Erhalt und Schutz des vorhandenen Grabens
- Erhalt der grundwasserüberdeckenden Schicht in ausreichender Stärke

Klima und Luft

- Anlage von Ausgleichsflächen und langfristiger Umbau des vorhandenen Waldes zur Verbesserung des Mikroklimas
- Technische Maßnahmen zur Reduktion von Lärm und Staub im Zuge des Abbauantrags

Landschaftsbild

- Pflanzung und Anlage von Ausgleichsflächen zur Wiedereingliederung in das Landschaftsbild

Kultur und weitere Sachgüter

- Gegebenenfalls Meldung von Bodenfunden

10.4 Ausgleichsbedarf

Die Bilanzierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt vollständig in Bereichen, für die keine Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt wurde. Diese dient in der Regel zur Bestimmung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs. Da dieser Wert hier nicht vorliegt, wird alternativ das Berechnungsverfahren angewendet, das auch bei der Bewertung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Rohstoffabbau zur Anwendung kommt.

Die betroffenen Flächen werden entsprechend ihrer ökologischen Merkmale den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) gemäß der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zugeordnet. Im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans ist dabei nicht der aktuelle Zustand, sondern der durch den Bebauungsplan festgesetzte Zielzustand maßgeblich.

In Abhängigkeit von Betroffenheit und Wertigkeit (WP) ist ein fester Bilanzierungsfaktor vorgegeben. Zum errechneten Ausgleichsbedarf wird der verbal-argumentativ ermittelte Bedarf addiert. Es ergibt sich somit ein insgesamt zu erbringender Kompensationsbedarf von **235.736** Wertpunkten.

10.5 Kompensation

Nach Abschluss der Rohstoffgewinnung wird der gesamte Erweiterungsbereich entsprechend der Festsetzungen im bestehenden BBP als Ausgleichsfläche für Natur- und Artenschutz zur Verfügung gestellt werden. Als Zielbiotope sind standortgerechter Laubmischwald, Steilwände und Sandmagerrasen geplant. Durch die vollständige Kompensation werden **480.700** Wertpunkte erreicht, wodurch der Eingriff vollständig innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen wird. Eine zusätzliche Eingriffs- und Ausgleichskompensation im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist daher nicht erforderlich.

Die überschüssigen **244.964** Wertpunkte werden nach Umsetzung der Maßnahmen dem Ökokonto der Firma Schlagmann gutgeschrieben oder für weitere Planungen verwendet.

10.6 Artenschutz

Hinsichtlich des speziellen Artenschutzes wurden bereits Geländebegehungen durch eine biologische Fachkraft durchgeführt. Betroffene Arten und Biotopbäume wurden kartiert. **Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung liegt mit Stand Dezember 2025 vor.**

Aufgefunden wurden:

- Reptilien: Zauneidechse, Ringelnatter, Blindschleiche
- Amphibien: Gelbbauchunke, Laubfrosch, Springfrosch (Identifizierung nicht sicher), Erdkröte, Grasfrosch, Grünfrosch
- Vögel: Amsel, Blaumeise, Buchfink, Buntspecht, Erlenzeisig, Goldammer, Grünfink, Grünspecht, Haubenmeise, Heckenbraunelle, Kleiber, Kohlmeise, Mäusebussard, Misteldrossel, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Schwarzspecht, Singdrossel, Sommergoldhähnchen, Sperber, Star, Stieglitz, Sumpfmeise, Turmfalke, Waldbaumläufer, Zaunkönig, Zilpzalp
- Bei der Haselmaus erfolgte trotz gezielter Suche mit Niströhren kein Nachweis.
- Fledermäuse: Zwergfledermaus, Gattung Mausohren, Kleine Bartfledermaus, Wasserfledermaus, Mopsfledermaus, Breitflügelfledermaus

Mit Vorlage der saP zum 2. Verfahrensschritt werden evtl. notwendige Maßnahmen konkretisiert und entsprechend in die vorliegenden Unterlagen eingearbeitet.

Auf Ebene des Bebauungsplanes werden die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung enthaltenen Vermeidungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) festgesetzt.

Folgende notwendigen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen ergaben sich aus dem Fachgutachten:

- Kontrolle Nistplätze und Quartierstrukturen (Fledermäuse, Höhlenbrüter)
- Bergung von Nistplatz- Quartierstrukturen (Fledermäuse, Höhlenbrüter)
- Erhalt der Ost-West Leitstruktur für Fledermäuse
- Zeitliche Vorgaben zu Eingriffen in für Fledermäuse und Vögel relevante Bereiche
- Zeitliche Vorgaben zu Eingriffen in für Amphibien relevante Bereiche
- Vergrämgung der Zauneidechse
- Ökologische Baubegleitung (ÖBB)

Folgende notwendigen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) ergaben sich aus dem Fachgutachten:

- Biotopbaumausweisung
- Kompensation entfallender Quartierstrukturen für Fledermäuse und Nistmöglichkeiten für in Höhlen brütende Vögel
- Anlage von Ersatzgewässern für die Gelbbauchunke und den Springfrosch
- Aufwertung/Neuanlage von Ersatzhabitaten für die Zauneidechse

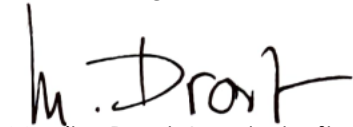
10.7 Umweltbericht

Der Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB, in dem alle Naturschutzbelange sowie die Betroffenheit der Schutzgüter dargestellt werden, ist Bestandteil dieser Begründung.

11. Flächenbilanz

	Fläche bisher in ha	Fläche neu in ha
Gesamtfläche	5,35	5,35
Geltungsbereich BBP	2,1	5,35
Außerhalb BBP	3,25	0
Wald	2,88	3,09
Grünland	1,05	0
Steilwand	1,1	0,36
Sandmagerrasen	0	1,9
Verkehrsflächen	0,32	0
Ausgleichsfläche	0	5,35

Bearbeitung:



Monika Drost, Landschaftsarchitektin