

Bebauungsplanes Nr. 1 „Arbing“

7. Änderung

Gemeinde Reischach
Landkreis Altötting
Regierungsbezirk Oberbayern



Fassung vom 27.07.2023

Planung:



Äußere Neumarkter Str. 80
84453 Mühldorf am Inn
Tel.: 08631 3028450
Mail: info@landschafftraum.com
Web: www.landschafftraum.com

Bearbeitung:

Beatrice Schötz, Landschaftsarchitektin

09. AUG. 2023

Gemeinde Reischach

Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung.....	5
1.1	Übersichtskarte.....	5
1.2	Anlass und Ziel der Aufstellung.....	5
2	Planung und Gegebenheiten.....	6
2.1	Lage und derzeitige Nutzung.....	6
2.2	Gelände.....	6
2.3	Grundwasser.....	6
2.4	Oberflächengewässer und Starkniederschläge	6
2.4.1	Oberflächengewässer	6
2.4.2	Starkniederschläge	6
2.5	Erschließung.....	6
2.5.1	Verkehr	6
2.5.2	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser	6
2.5.3	Telekommunikation	7
2.5.4	Stromversorgung	7
2.5.5	Abfallentsorgung	7
2.6	Immissionsschutz	7
2.7	Brandschutz und Löschwasserversorgung	7
2.8	Bodendenkmalpflegerische Belange	7
2.9	Ziele der Raumordnung	7
2.10	Grundflächenzahl.....	8
3	Umweltbericht	9
3.1	Einleitung.....	9
3.1.1	Rechtliche Grundlagen.....	9
3.1.2	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	9
3.1.3	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan	10
3.1.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	11
3.1.5	Schutzgebiete	11
3.2	Wirkung des Vorhabens.....	11
3.2.1	Baubedingt Wirkfaktoren.....	12
3.2.2	Anlagebedingte Wirkfaktoren	12
3.2.3	Betriebsbedingte Wirkfaktoren.....	12
3.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	12
3.4	Wechselwirkungen.....	14
3.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	14

3.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	14
3.6.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	14
3.6.2	Eingriffsermittlung.....	15
3.6.3	Ausgleichsberechnung	17
3.7	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	17
3.8	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	17
3.9	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	18
4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	18

Anhang

- Bebauungsplan Nr. 1 „Arbing“ 7. Änderung mit integrierter Grünordnung vom 17.05.2023
- Meldebogen Ökokonto Fl.Nr. 167, Gemarkung Reischach
- Meldebogen Ökokonto Fl.Nr. 1383, Gemarkung Reischach

Verwendete Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauVorIV	Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen
BayKompV	Bayerische Kompensationsverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
BVW	Bayerische Vermessungsverwaltung
Fl.-Nr.	Flur-Nummer
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
StMB	Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
ÜBK25	Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000
WP	Wertpunkte nach der Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV

1 Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

1.1 Übersichtskarte

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Norden des Landkreises Altötting im Südosten des Ortsteils Arbing der Gemeinde Reischach. Die Lage ist nachfolgender Abbildung zu entnehmen.

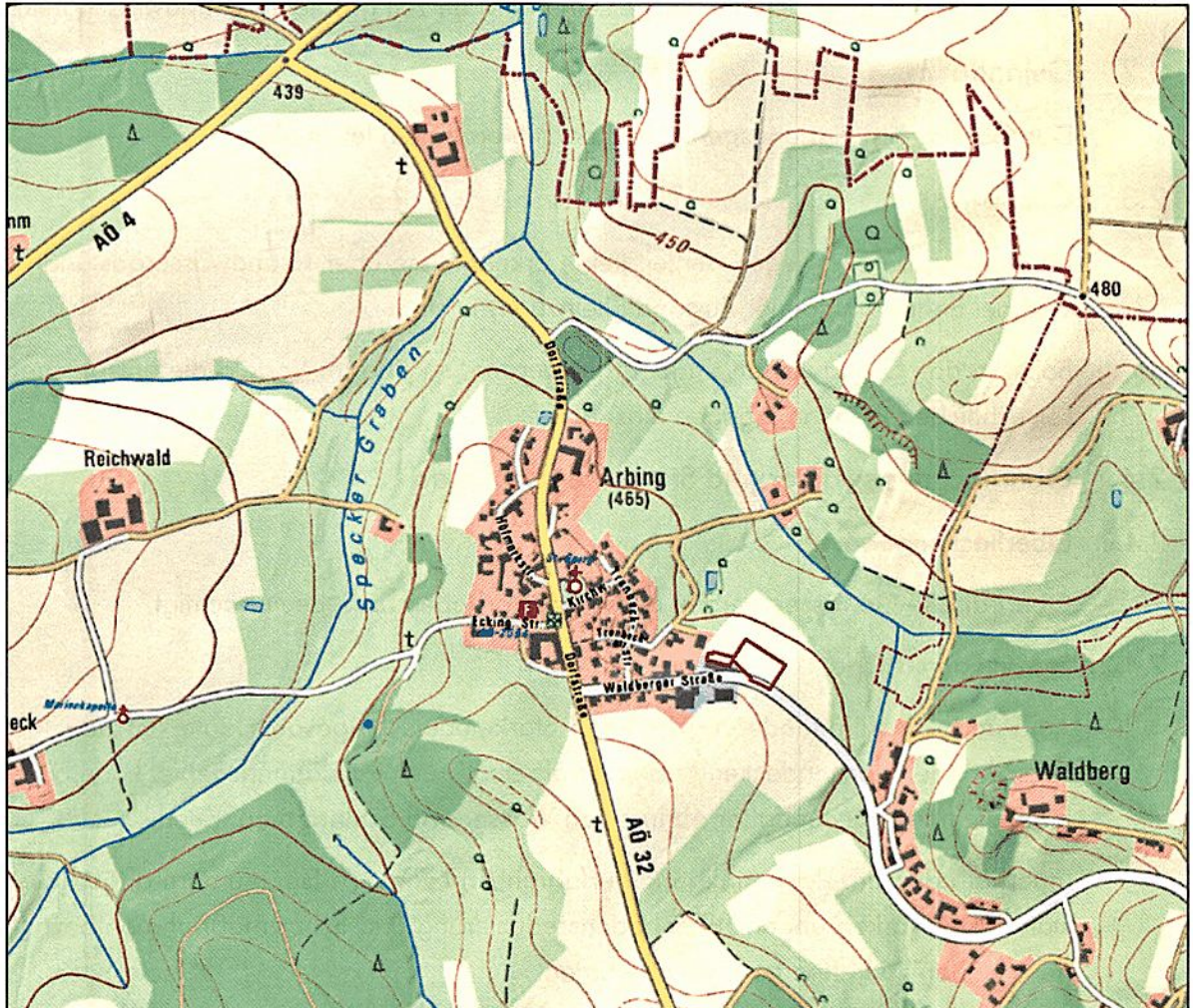


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Topographischen Karte. Rot: Geltungsbereich (grob). Ohne Maßstab. Geobasisdaten © BVV. Quelle: BayernAtlas, Zugriff am 10.03.2023

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Arbing“ beinhaltet die Fl.-Nr. 1633/1 (TF), 1633/2 (TF) und 1642/3 der Gemarkung Arbing und hat eine Gesamtgröße von ca. 3.723 m².

1.2 Anlass und Ziel der Aufstellung

Die Gemeinde Reischach hat am 23.02.2023 beschlossen, die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Arbing“ mit integrierter Grünordnung aufzustellen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (2021) ist der Vorhabensbereich bereits als Mischgebiet ausgewiesen, um ansässigen Betrieben Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten.

2 Planung und Gegebenheiten

2.1 Lage und derzeitige Nutzung

Die Vorhabensfläche liegt am südöstlichen Ortsrand von Arbing an der Waldberger Straße. Im Westen grenzt sie an Arbing, während sie ansonsten von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben ist. Auch die Fläche selbst wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt.

2.2 Gelände

Das Gelände im Planungsgebiet fällt nach Norden hin leicht ab.

2.3 Grundwasser

Im Planungsbereich liegen derzeit keine Erkenntnisse über Grundwasserabstände vor. Diese sind bei Bedarf in eigener Zuständigkeit zu ermitteln.

Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

2.4 Oberflächengewässer und Starkniederschläge

2.4.1 Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

2.4.2 Starkniederschläge

Aufgrund der Klimaänderung nehmen Starkniederschläge an Häufigkeit und Intensität zu. Diese können flächendeckend überall auftreten. Auch im Planungsgebiet kann bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm auftreten.

Innerhalb der Einzelgenehmigungsverfahren sind von den Eigentümern daher in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden zu treffen bzw. vorzunehmen.

Je nach Größe und Lage der einzelnen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger führt. Es wird auf § 37 WHG verwiesen.

2.5 Erschließung

2.5.1 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die bestehende Kreisstraße AÖ 32 und die Waldberger Straße. Es müssen keine zusätzlichen Flächen zur Verkehrsanbindung versiegelt werden.

2.5.2 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser

Das neue Baugebiet wird an das örtliche Wasserversorgungsnetz und an die bestehende Kanalisation angeschlossen.

2.5.3 Telekommunikation

Zur Versorgung des Planungsgebietes mit Telekommunikationsdienstleistungen ist die Herstellung von Telekommunikationsanlagen möglich. Die dafür notwendige Trasse ist mit der Telekom abzustimmen.

2.5.4 Stromversorgung

Das neue Baugebiet wird an das bestehende Stromleitungsnetz angeschlossen.

2.5.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Vorschriften liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Altötting.

2.6 Immissionsschutz

Im Zuge des Bauantragsverfahrens ist ein lärmtechnischer Nachweis zu erbringen. Notwendige Abstände bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

2.7 Brandschutz und Löschwasserversorgung

Grundsätzlich ist für die Löschwasserversorgung das DVGW-Blatt W 405 anzuwenden. Zufahrts- und Aufstellflächen sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen. Die Feuerwehrezufahrt ist zusätzlich nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Es wird im Zuge der Erschließungsplanung eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt.

2.8 Bodendenkmalpflegerische Belange

Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler betroffen.

2.9 Ziele der Raumordnung

Als allgemeiner Grundsatz des Regionalplans Südostoberbayerns ist eine nachhaltige Entwicklung der Region in ihrer Gesamtheit und Teilräumen in Bezug auf die Erhaltung und Verbesserung als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung und Erhaltung sowie Sicherung bzw. Wiederherstellung der landschaftlichen Schönheit und Vielfalt formuliert.

Gemäß Regionalplan Südostoberbayern (18) liegt Arbing innerhalb des ländlichen Teilraums, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Die Gemeinde Reischach hat Teil an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung und ist als Unterzentrum eingestuft.

Nach den Zielaussagen des Regionalplanes Südostoberbayern „soll die Wirtschaftskraft der Region Südostoberbayern nachhaltig entwickelt, ausgebaut und gestärkt werden“. Dabei sollen in „allen Teilräumen der Region [...] eine angemessene Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ermöglicht werden“.

Naturräumlich ist das Planungsgebiet der Haupteinheit „Isar-Inn-Hügelland“ (Nr. 060) im Bereich des Unterbayerischen Hügellands zuzuordnen. Im näheren Umfeld ist das „Hügelland zwischen Erharting und Markt“ als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen.

Weitere Vorgaben des Regionalplans sind:

"Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden. Das gilt vor allem für Gebirgs-, Fluss-, Wiesentäler und Entwicklungsachsen. [...]

Die Gemeinden sollen die Einzelhandelsgrundversorgung gewährleisten und durch geeignete Maßnahmen die Attraktivität und Erreichbarkeit ihrer dörflichen Ortskerne, historisch gewachsenen Geschäftszentren und Stadtteilzentren erhalten, stärken und verbessern. Einzelhandelsgroßprojekte sollen baulich und verkehrlich in die Siedlungsstruktur integriert sein. Periphere Standorte sollen vermieden werden." (Begründung zum Regionalplan Region Südostoberbayern)

Die Vorgaben der Regionalplanung werden durch die Planung beachtet.

Die Grundzüge der Planung sind durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 (Art der baulichen Nutzung) und 1.2 (Maß der baulichen Nutzung) erkennbar.

2.10 Grundflächenzahl

Der Orientierungswert für die GRZ bei einem Mischgebiet liegt bei 0,6. In der vorliegenden Planung wird davon abgewichen und 0,8 festgesetzt. Die Notwendigkeit dieser Abweichung wird wie folgt begründet:

Die Überschreitung des gesetzlichen Orientierungswertes der GRZ gemäß § 17 BauNVO um 0,2 wird als notwendig erachtet, da eine noch größere Ausweitung am östlichen Ortsausgang von Arbing in den Außenbereich vermieden werden soll und die geplante Bebauung eine optimale Ausnutzung der Bauparzelle darstellt. Bei dem geplanten Büro- und Lagergebäude für einen bereits dort ansässigen Elektrobetrieb handelt es sich um eine nicht wesentliche störende Gewerbeerweiterung für den Ort Arbing, so dass sich die Überschreitung des gesetzlichen Orientierungswertes nicht negativ auf die Umgebung auswirkt.

3 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Rechtliche Grundlagen

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

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

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

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

3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Die Grenzen des Planungsgebiets bildet im Süden die Waldberger Straße, im Osten und Norden die Flurstücke 1642 und 1633 der Gemarkung Arbing sowie im Westen das Flurstück 1534/6 der Gemarkung Arbing.

Die Fläche selbst wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. Abb. zeigt den Umgriff des Bebauungsplans im Luftbild.



Abb. 2: Umgriff des Geltungsbereichs im Luftbild (rot). Ohne Maßstab. Geobasisdaten © BWV. Quelle: Bayern-Atlas, Zugriff am 10.03.2023.

3.1.3 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Mischgebiets in Arbing geschaffen werden. Umfang und Art der Bebauung ist den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

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

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

Zur Absicherung der Verträglichkeit für die Ortschaft und die Landschaft dienen v. a. folgende Inhalte bzw. Festsetzungen:

- Festlegung von max. Wandhöhen für die unterschiedlichen Gebäude
- Gestalterische Festsetzungen für Gebäude
- Ein- und Durchgrünung des Bearbeitungsgebietes
- Festsetzung von zulässigen Abgrabungs- und Aufschüttungshöhen
- Detaillierte Festsetzungen zur Einbindung in die Landschaft

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

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung und der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall die Inhalte des rechtskräftigen Flächennutzungsplans sowie die vorhandenen Schutzgebiete bzw. geschützten Bestände berücksichtigt.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (November 2021)

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der Vorhabensbereich bereits als Mischgebiet dargestellt. An den nördlichen, östlichen und südlichen Rändern ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Diese wird in der Planung aufgegriffen und entsprechend angelegt.

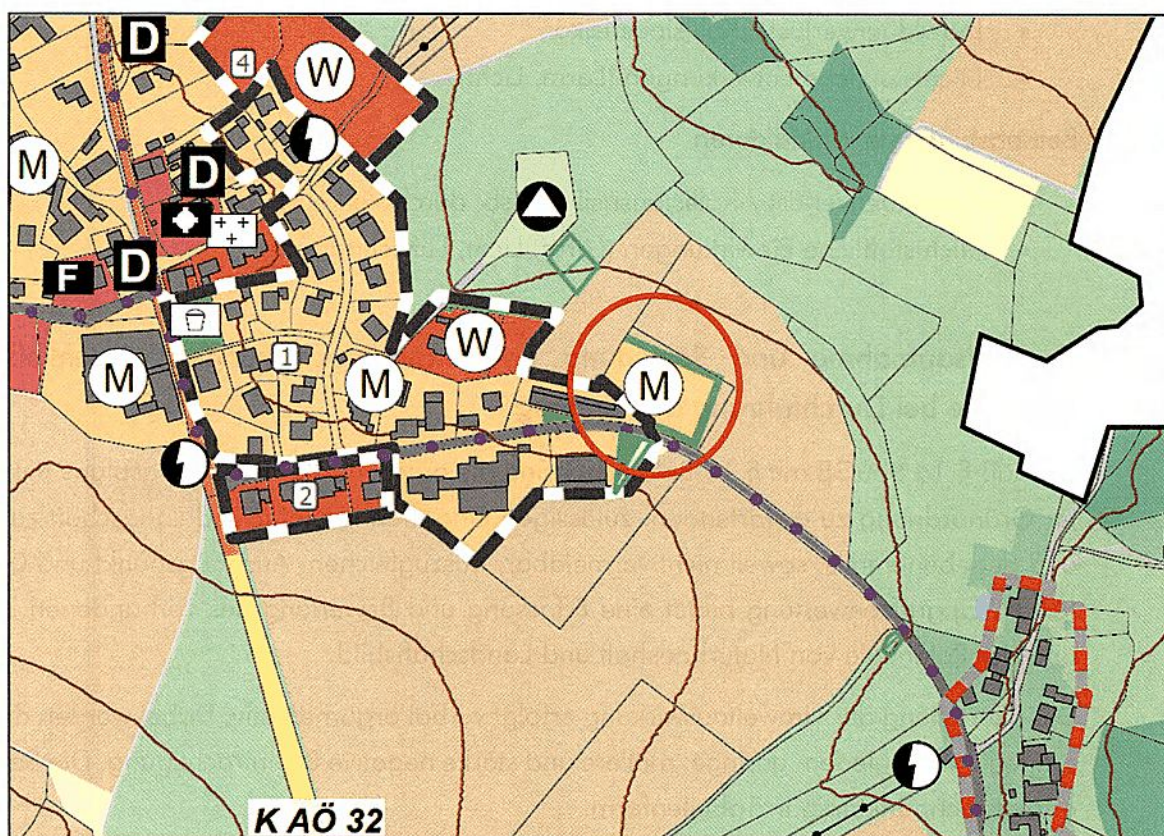


Abb. 3 Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reischach (10.03.2023). Erweiterungsfläche rot markiert. Ohne Maßstab.

3.1.5 Schutzgebiete

Vom Vorhaben sind keine Schutzgebiete oder Biotopflächen auf der Fläche selbst oder in näherer Umgebung betroffen.

3.2 Wirkung des Vorhabens

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

3.2.1 Baubedingt Wirkfaktoren

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

3.2.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren

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

3.2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

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

3.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

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

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

Schutzgut Mensch	
Bestand	Auswirkungen gering
<ul style="list-style-type: none"> nächste Wohnbebauung westlich etwa 50 m entfernt Baufläche hinsichtlich Lärmimmissionen unbelastet 	<ul style="list-style-type: none"> Erhöhtes Verkehrsaufkommen während Bau und Betrieb (insb. an der AÖ 22) Anschluss an ein bestehendes Mischgebiet
Schutzgut Arten & Biotope	
Bestand	Auswirkungen gering
<ul style="list-style-type: none"> intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen pot. Vorkommen von Feldvögeln / Bodenbrütern (bspw. Feldlerche) pot. Nutzung der Fläche zum Nahrungserwerb durch Beutegreifer keine Schutzgebiete im Geltungsbereich vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> dauerhafter Verlust von Offenlandlebensräumen kein Eingriff in Gehölze oder amtlich kartierte Biotope Erhöhung Strukturangebot durch Eingrünungsmaßnahmen anlagebedingte Barriere- und Fallenwirkung → zur Sicherung der Durchgängigkeit der Fläche für Klein- und Mittelsäuger werden sockellose Einfriedungen sowie ein Bodenabstand von mind. 10 cm festgesetzt
Schutzgut Boden & Fläche	
Bestand	Auswirkungen mittel
<ul style="list-style-type: none"> Pseudogley-Braunerde und pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Lehm (ÜBK25) oberste Bodenschicht aufgrund intensiver Landwirtschaft regelmäßig stark gestört Grundwasserüberdeckung mittlerer Schutzfunktion (Sickerwasserverweilzeit 3 - 10 Jahre) Deckschicht aus Lockergestein äußerst geringer bis sehr geringer Porendurchlässigkeit 	<ul style="list-style-type: none"> mittelschwere Beeinträchtigung durch Versiegelungen Eingriff in das natürliche Bodengefüge; Verlust von Oberboden → Oberboden ist nach Möglichkeit im Geltungsbereich wieder einzubringen (bspw. auf Pflanzflächen)
Schutzgut Wasser	
Bestand	Auswirkungen gering
<ul style="list-style-type: none"> keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich keine Wasserwirtschaftlichen Vorranggebiete betroffen 	<ul style="list-style-type: none"> Einstellung des Dünge- und Pestizideintrags; unter positiv anlagebedingte Verringerung der Grundwasserneubildungsrate aufgrund Versiegelung → unbelastetes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit im Geltungsbereich durch Schaffung von Retentionsräumen zu versickern Keine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern
Schutzgut Klima & Luft	
Bestand	Auswirkungen gering
<ul style="list-style-type: none"> Offenland als Kaltluftentstehungsgebiet → keine relevanten Luftaustauschbahnen erkennbar (kaum Flächenneigung) → keine Anbindung der Fläche an klimatisch belastete Bereiche 	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Kaltluftentstehungsgebiet, allerdings aufgrund relativ kleiner Fläche und kaum angrenzender Wohnnutzung geringe Funktion der Frischluftzufuhr. anlagebedingter Verlust der Kohlenstoffspeicherfunktion des Bodens durch Versiegelung → Speicherfunktion aufgrund der intensiven Landwirtschaft bereits gestört → Beitrag zum Klimawandel betriebsbedingte Produktion nichtstofflicher Emissionen (bspw. CO₂) → Verminderung durch Festsetzung von Dachbegrünung und Fassadenbegrünungen

Schutzgut Landschaftsbild	
Bestand	Auswirkungen gering
<ul style="list-style-type: none"> • insg. stark anthropogen überprägte Landschaft • Keine unmittelbare Nähe zu Rad-/Wanderwegen • Direkter Anschluss an bestehende Siedlungsfläche • Direkt auf den Eingriffsflächen keine Strukturelemente vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> • von Wohnsiedlung Waldberg aus Sicht auf Gewerbegebiet möglich → wird durch Eingrünungsmaßnahmen im eingeschränkt bzw. aufgewertet • durch Ortsrandeingrünung Verminderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds • Strukturaneicherung durch Hecken
Schutzgut Kultur- & Sachgüter	
Bestand	Auswirkungen gering
<ul style="list-style-type: none"> • landwirtschaftlich genutzte Fläche mit mittlerer Ertragsfähigkeit (Grünlandzahl 53) → Durchschnittswert Landkreis Altötting¹: GZ 49 • Keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt 	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen mit mittlerer Ertragsfähigkeit; im Vergleich zum Landkreisdurchschnitt geringfügig höherwertig

3.4 Wechselwirkungen

Bedeutsame Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern über das natürliche Maß hinaus sind nicht zu erwarten. Der Schlüsselfaktor für die meisten Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern ist der Boden. Viele Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und die diesbezüglichen Auswirkungen der Planung werden bereits in den jeweiligen Schutzgütern ermittelt und bewertet (so bspw. Wechselwirkung Boden - Klima: Verlust der Kohlenstoffspeicherfunktion des Bodens durch Versiegelung).

3.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans würde der Bereich des geplanten Gewerbegebiets weiterhin als intensiv landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt werden.

Die negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt (u. a. Nährstoffeintrag) wären in diesem Falle geringer einzustufen.

3.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.6.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Grünordnerische Maßnahmen (s. BP II.6)

- Vermeidung von Tierfallen durch sockellose Zäune
- Reduktion der Lichtemissionen

¹ gem. Vollzugshinweise zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV); Stand 2014.

- Verringerung des Versiegelungsgrades durch Einbau wasserdurchlässiger Beläge wo möglich
- Minimierung der Lärm- und Landschaftsbildbeeinträchtigungen durch Heckenpflanzungen aus heimischen Sträuchern und Bäumen

3.6.2 Eingriffsermittlung

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

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

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

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

Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild wird verbal-argumentativ ermittelt. Fernwirkungen sind im vorliegenden Fall aufgrund der Topografie nicht vorhanden. Landschaftsbildbeeinträchtigungen entstehen in erster Linie von der Wohnsiedlung im Nordwesten und Südosten aus betrachtet. Nach Norden, Osten und Westen hin wird das Mischgebiet eingegrünt. Zwar werden diese Maßnahmen eine Sicht auf die dahinter liegenden Gebäude nur bedingt einschränken; da jedoch keine markanten Sichtachsen oder hervorzuhebenden Landschaftsbildelemente betroffen sind und die Fläche bereits vorbelastet ist, wird kein erweiterter Ausgleichsbedarf gesehen.

Grundsätzlich entspricht nach neuem Leitfaden der Geltungsbereich der Eingriffsfläche. Im vorliegenden Fall beinhaltet der Geltungsbereich jedoch auch Flächen grünordnerischer Maßnahmen. Diese Flächen werden von der Eingriffsfläche abgezogen und bei der Eingriffsberechnung berücksichtigt.

Die Fläche wird entsprechend der Biotopwertliste gem. BayKompV größtenteils als Intensivgrünland (G11 & G12) eingestuft (Tabelle 1).

Die GRZ (=Eingriffsfaktor) wird auf Basis der Eingriffsfläche berechnet und beträgt 0,8. Durch entsprechende Minimierungsmaßnahmen kann ein Faktor von 15 % vom erforderlichen Ausgleich abgezogen werden. Somit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **6.459 Wertpunkten**. Details zur Ermittlung können nachfolgender Tabelle entnommen werden.

Tab. 1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzguts Arten & Biotope

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume						
Code	Bezeichnung		Fläche [m ²]	Bewertung [WP]	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf [WP]
G11	Intensivgrünland		2433	3	0,8	5839,2
G12	Intensivgrünland, brachgefallen		347	5	0,8	1388
O7	Bauflächen und Baustelleneinrichtungsflächen		321	1	0,8	256,8
V12	Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, befestigt		143	1	0,8	114,4
Summe						7598
Planungsfaktor		Begründung				Sicherung
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge						Festsetzung in BP II.7.5 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Fassadenbegrünung		Die positiven Auswirkungen einer begrünten Fassade sind vielfältig und betreffen das städtische Mikroklima, die Bausubstanz und die Lebensqualität im Wohnraum. Eine begrünte Wand stellt einen wertvollen Lebensraum für verschiedene Insekten und Vögel dar. Beispielsweise als Nistplatz für diverse Singvogelarten oder in Form von Blüten und Früchten als Nahrungsquelle				Festsetzung in BP I.3 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Ortsrandeingrünung mit einheimischen Sträuchern und Bäumen sowie fachgerechter Pflege		Die neu geschaffenen Heckenstrukturen dienen als Lebensraum und Nahrungsquelle für zahlreiche Artengruppen und werten zudem das Landschaftsbild im Vergleich zum vorherigen Zustand optisch auf				Festsetzung in BP II 6.2 – 6.5 gem §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Summe (max. 20 %)		15 %				
Summe Ausgleichsbedarf [WP]		6459				



Abb. 4: Biotoptypen im Plangebiet nach BayKompV sowie Flächen grünordnerischer Maßnahmen

3.6.3 Ausgleichsberechnung

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich in Höhe von 6.459 Wertpunkten erfolgt über 2 externe Flächen aus dem Ökokonto der Gemeinde Reischach (Fl.Nr. 167, Gemarkung Arbing und Fl.Nr. 1383, Gemarkung Reischach). Es wird auf die beiden Meldebögen im Anhang verwiesen. Die beiden Ökokonten haben folgenden Punktestand:

Fl.Nr. 167, Gemarkung Arbing	4.315 WP	
Fl.Nr. 1383, Gemarkung Reischach	2.500 WP	<u>2.350 WP</u>
Summe	6.815 WP	<u>6.665 WP</u>

09. AUG. 2023
 Gemeinde Reischach

3.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte im Gemeindegebiet wurden nicht untersucht.

Bürgermeister

3.8 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ mit einer Beurteilung der Auswirkungen in drei Stufen: gering, mittel und hoch.

Als Datengrundlage wurden der rechtskräftige Flächennutzungs- und Landschaftsplan, die Biotopkartierung Bayern, der Bayerische Denkmaltlas, der BayernAtlas und das FIS-Natur Online (FIN-Web) zugrunde gelegt.

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Landschaftsbild, Vegetation, Boden und Wasser wurden die Flächen augenscheinlich betrachtet und in ihrem Bestand

entsprechend dokumentiert. Eine detaillierte Kartierung der Flora und Bestandsaufnahme von Säugetieren, Vögeln, Weichtieren, Reptilien und Amphibien wurde nicht durchgeführt.

3.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

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

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Reischach plant die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Arbing“ mit integriertem Grünordnungsplan, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten und der bestehenden bzw. wachsenden Nachfrage an Gewerbeflächen gerecht zu werden. Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 0,37 ha umfasst die Fl.-Nr. 1633/1, 1633/2, 1642/3 der Gemarkung Arbing.

Die Fläche des Geltungsbereichs ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (2021) bereits als Mischgebiet ausgewiesen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,80 führt zu hohen baulichen Eingriffen und damit verbundenen Konfliktpunkten. Die geplante Maßnahme greift hauptsächlich in Gebiete geringerer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt ein. Erhöhte Auswirkungen ergeben sich vor allem durch die zusätzliche Versiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut **Mensch** sind während der Bauphasen vorhanden (Lärm), welche sich auf tagsüber werktags beschränken. Betriebsbedingt kommt es zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Umfeld des Vorhabens. Das **Schutzgut Arten und Biotope** wird primär durch den Verlust von potenziellem Lebens- und Nahrungsraum beeinträchtigt. Durch grünordnerische Maßnahmen werden neue Strukturen geschaffen, welche ähnliche Funktionen erfüllen und die Auswirkungen demnach vermindern. Eine direkte Betroffenheit planungsrelevanter Arten wird nicht erwartet. Die Ausweisung des Gewerbegebietes hat Versiegelungen des **Bodens** zur Folge. Diese können durch wasserdurchlässige Beläge im Bereich der Parkplätze etwas reduziert werden. Durch die Flächenversiegelung gehen auch Auswirkungen auf das **Grundwasser** einher. Um eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate zu gewährleisten, wird unbelastetes Regenwasser im Geltungsbereich dem Grundwasser zugeführt. Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen. Auswirkungen auf **Klima und Luft** treten im Rahmen der Kaltluftentstehung auf. Hier verbleibt

jedoch ausreichend offene Fläche, um die umliegende Bebauung zu versorgen. Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** können durch eine angemessene Eingrünung der Fläche entgegengewirkt und der Zustand sogar verbessert werden. Bezüglich der **Kultur- und Sachgüter** ist der Verlust von landwirtschaftlich genutzter Fläche zu verzeichnen.

Die Beurteilung beruht auf der Voraussetzung, dass

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

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf den verschiedenen Schutzgütern zusammen:

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