

# **BEBAUUNGSPLAN „GE MÜHLENSTRASSE“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

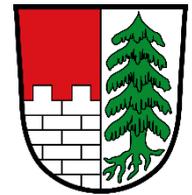
### **VORENTWURF**

STAND: 30.05.2022

#### **GEMEINDE ECHING I.NDB.:**

##### **vertreten durch:**

**1. Bgm. Max Kofler**  
Viecht, Hauptstraße 12  
84174 Eching i.Ndb.



#### **PLANVERFASSER:**



**LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN**

##### **STEFAN LÄNGST**

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

AM KELLENBACH 21

D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN

Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753

info@laengst.de www.laengst.de

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>A)</b>	<b>Planrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>3</b>
<b>B)</b>	<b>Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes .....</b>	<b>5</b>
<b>C)</b>	<b>Geplante bauliche Nutzung.....</b>	<b>5</b>
<b>D)</b>	<b>Flächenverteilung.....</b>	<b>6</b>
<b>E)</b>	<b>Sonstiges .....</b>	<b>6</b>
<b>F)</b>	<b>Grünordnung.....</b>	<b>7</b>
<b>G)</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>8</b>

## **Abbildungsverzeichnis**

<b>Abb. 1:</b>	<b>Ausschnitt Karte Raumstruktur (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 04/2022) .....</b>	<b>3</b>
<b>Abb. 2:</b>	<b>Ausschnitt Karte Natur &amp; Landschaft (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 04/2022) .....</b>	<b>4</b>
<b>Abb. 3:</b>	<b>Ausschnitt Karte Rohstoffsicherung (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 04/2022) .....</b>	<b>4</b>

## **Tabellenverzeichnis**

<b>Tab. 1:</b>	<b>Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....</b>	<b>16</b>
<b>Tab. 2:</b>	<b>Erheblichkeit der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens.....</b>	<b>19</b>

## A) Planrechtliche Voraussetzungen

### 1. Baugebietsausweisung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Eching i.Ndb. ist das Planungsgebiet als Gewerbegebiet (GE) gekennzeichnet und kann als weiterer Abschnitt des bereits bestehenden Gewerbegebietes GE-Hanselmühle gesehen werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst die Flurstücke mit den Fl.Nrn. 94, 86/6, 86/1 (Teilfläche) und 81/3 (Teilfläche) der Gemarkung Berghofen, Gemeinde Eching i.Ndb. Das Flurstück Fl.Nr. 94 wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und soll künftig der gewerblichen Nutzung dienen. Darüber hinaus soll im südöstlichen Bereich – ausgehend von der Ecke Mühlenstraße/Wasserbruck entlang der Flurstücke Fl.Nrn. 86/6 und 86/1 (Teilfläche) – der Schotterweg in Richtung Weiherstraße (Fl.Nr. 81/3) asphaltiert sowie im Bereich unterhalb des Flurstücks Fl.Nr. 94 für die beidseitige Befahrung ausgebaut werden.

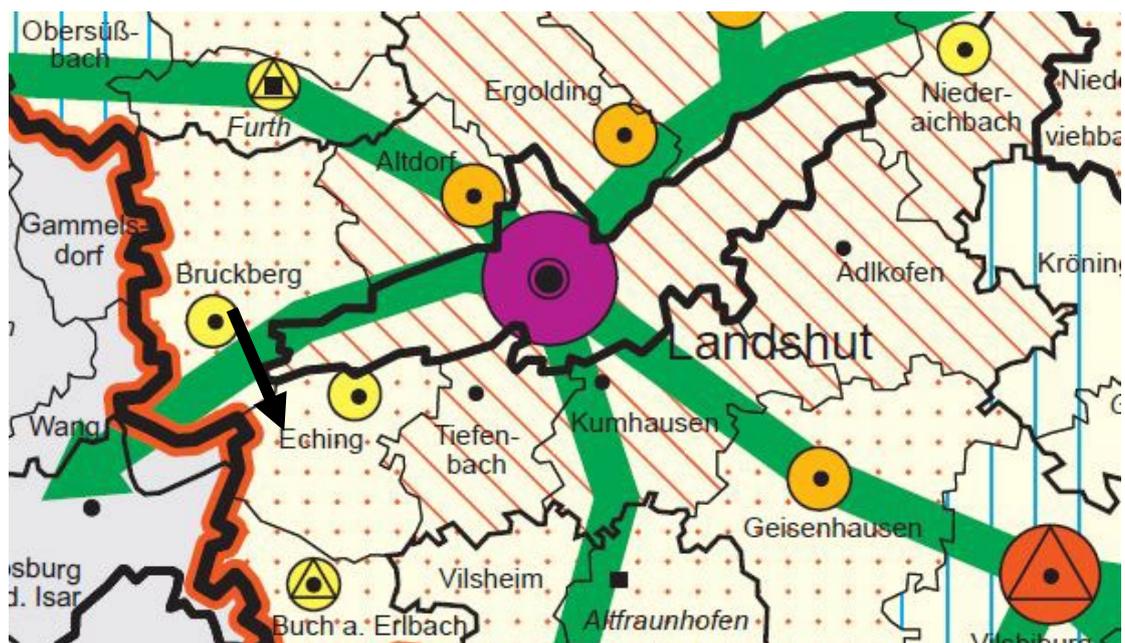
### 2. Ziele übergeordneter Planungen

#### Regionalplan

##### **Raum-/ Wirtschaftsstruktur**

Die Gemeinde Eching i.Ndb. liegt als Kleinzentrum westlich des Oberzentrums Landshut sowie im Planungsbereich des Gewerbegebietes im Allgemeinen ländlichen Raum.

Gemäß des Regionalplans Landshut ist im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen anzustreben, die Region Landshut als attraktiven, leistungsfähigen und innovativen Wirtschaftsraum zu stärken und zu sichern. (vgl. Regionalplan Landshut, Teil B - V Wirtschaft, 1 Leitbild, regionale Wirtschaftsstruktur, 1.1). Die dezentrale, regionale Wirtschaftsstruktur mit einer gesunden Mischung aus Großbetrieben und leistungsfähigen, mittelständischen Betrieben sowie einem breiten Branchenspektrum ist für die Wettbewerbsfähigkeit der Region von besonderer Bedeutung. (vgl. Regionalplan Landshut, Teil B - V Wirtschaft, 1 Leitbild, regionale Wirtschaftsstruktur, 1.2).



**Abb. 1:** Ausschnitt Karte Raumstruktur (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 04/2022)

### Landschaftliche Vorbehaltsgebiete / Regionaler Grünzug

Das Planungsgebiet ist weder Bestandteil eines Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets noch eines Regionalen Grünzugs.

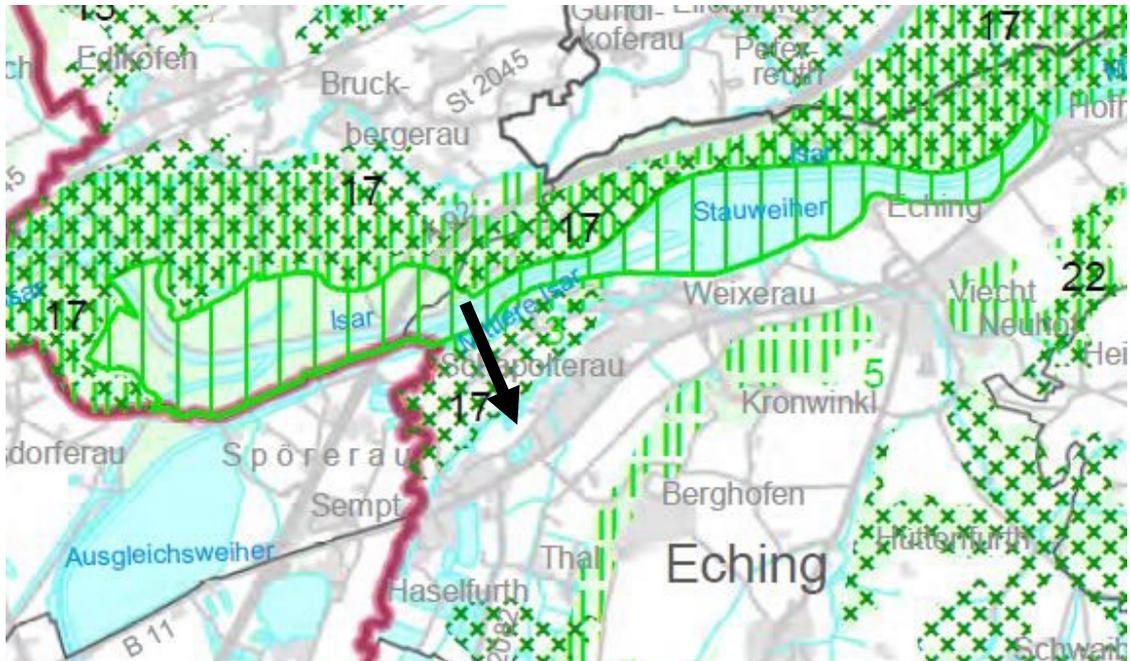


Abb. 2: Ausschnitt Karte Natur & Landschaft (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 04/2022)

### Rohstoffsicherung

Das Planungsgebiet liegt weder in einem Vorranggebiet noch in einem Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze.

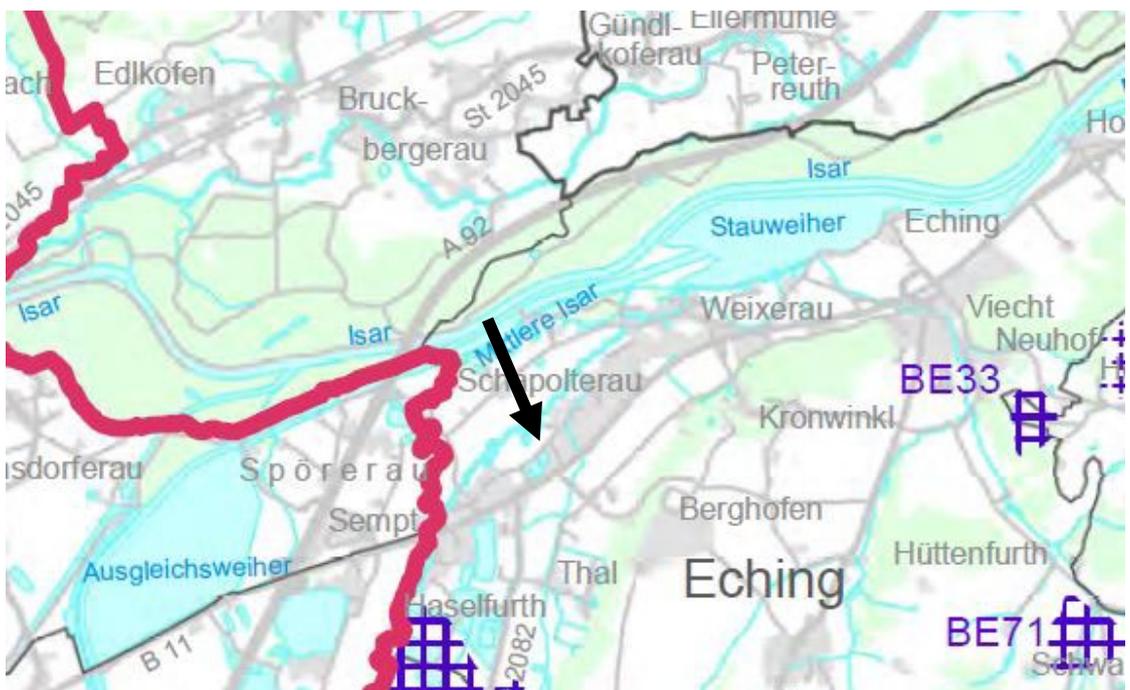


Abb. 3: Ausschnitt Karte Rohstoffsicherung (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 04/2022)

### **Landesentwicklungsprogramm (LEP)**

Gemäß des Landesentwicklungsprogramms Bayern sollen die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen erhalten und verbessert werden (vgl. LEP Bayern, 5.1).

## **B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes**

### 1. Lage

Die Gemeinde Eching i.Ndb. liegt westlich der Stadt Landshut. Das Planungsgebiet grenzt an die bereits bestehenden Gewerbegebiete „GE-Hanselmühle I“ bzw. „GE-Hanselmühle Point“ an, die im westlichen Gemeindebereich liegen und durch die Gemeindestraßen sowie die Bundesstraße B11 gut an den überörtlichen Verkehr angebunden sind. Die Entfernung zur Autobahn A92 beträgt etwa 2,6 km. Die örtliche als auch überörtliche Verkehrsanbindung des geplanten Gewerbegebietes ist daher als sehr gut zu bezeichnen.

### 2. Größe

Die Gesamtfläche für das geplante Gewerbegebiet inkl. des geschotterten Weges im Süden beträgt innerhalb des Geltungsbereiches 28.704 m<sup>2</sup> und umfasst folgende Flurstücke der Gemeinde Eching i.Ndb.:

Gemarkung Berghofen:

- Fl.Nr. 94
- Fl.Nr. 86/6
- Fl.Nr. 86/1 (Teilfläche)
- Fl.Nr. 81/3 (Teilfläche)

### 3. Beschaffenheit des Geltungsbereiches

Die für das Gewerbegebiet vorgesehene Fläche (Fl.Nr. 94) wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Zwischen Ecke Mühlenstraße/Wasserbruck und Weiherstraße (Fl.Nrn. 86/6, 86/1 (Teilfläche) und 841/3 (Teilfläche)) verläuft ein geschotterter Weg. Nördlich des Geltungsbereichs mäandriert die Kleine Sempt - ein Gewässer 2. Ordnung - dessen Ufervegetation im Rahmen der Biotopkartierung Bayern als Biotopfläche erfasst ist. Das Relief des Planungsgebietes ist nahezu eben. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 405,00 und 406,00 m ü. NN. Weder Hochwassergefahrflächen noch Bodendenkmäler befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs, grenzen jedoch unmittelbar an. Eine 20-kV-Mittelspannungsfreileitung quert von Süd nach Nord das Planungsgebiet.

## **C) Geplante bauliche Nutzung**

Das geplante Gewerbegebiet dient der Ansiedlung weiterer kleiner und mittelständischer Unternehmen. Im Planungsgebiet werden zwei Baufenster zur Errichtung von Bürogebäuden, Lagerhäusern sowie weiteren dem Gewerbe dienenden Gebäulichkeiten festgesetzt. Eine beidseitig befahrbare Stichstraße erschließt das Gebiet intern. Weiterhin wird die Verbindungsstraße zwischen Ecke Mühlenstraße/Wasserbruck und Weiherstraße - die sich derzeit als geschotterter Weg darstellt - zur verbesserten Anbindung des Gewerbegebietes asphaltiert und im Bereich unterhalb des Flurstücks Fl.Nr. 94 ausgebaut. Die derzeit durch das Projektgebiet verlaufende 20-kV-Mittelspannungsfreileitung soll zurückgebaut und ersatzweise als Erdkabel entlang der Wege verlegt werden.

## D) Flächenverteilung

Überschlägige Ermittlung der Brutto- und Nettofläche  
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches 28.704 m<sup>2</sup>,  
davon

- Bereich innerhalb der Baugrenzen	ca. 19.213 m <sup>2</sup>
- Straße (Planung)	ca. 1.189 m <sup>2</sup>
- Straße (Bestand)	ca. 1.768 m <sup>2</sup>
- private Freifläche	ca. 2.495 m <sup>2</sup>
- interne Ausgleichsfläche	ca. 4.039 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche Geltungsbereich** ca. **28.704 m<sup>2</sup>**

## E) Sonstiges

### Erschließung

Der Standort für die geplanten gewerblichen Flächen zeichnet sich durch eine ausgesprochen verkehrsgünstige Lage aus. Die Erschließung erfolgt von Süden her über die bereits bestehende Straße Wasserbruck bzw. über die von Ost nach West verlaufende Mühlenstraße. Die interne Erschließung wird über eine beidseitig befahrbare Stichstraße gewährleistet. Der geschotterte Weg zwischen Ecke Mühlenstraße/Wasserbruck und Weiherstraße wird entsprechend asphaltiert und im Bereich unterhalb des Flurstücks Fl.Nr. 94 für eine beidseitige Befahrung ausgebaut. Somit stellen die Rahmenbedingungen eine ideale Voraussetzung für die Erschließung des künftigen Planungsgebietes dar.

### Immissionsschutz

Durch die bereits ausgewiesenen, großflächigen Gewerbegebiete im Planungsumfeld ist die Nachbarschaft weitestgehend vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt. Den nächstgelegenen Immissionsort stellt die Wohnbebauung (Fl.Nr. 96/7, 96/6 und 96/2 der Gemarkung Berghofen, Gemeinde Eching i.Ndb.) nordöstlich des Planungsgebietes dar. Grundsätzlich sind die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß der aktuellen Fassung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift „TA Lärm“ einzuhalten.

### Wasserwirtschaft

#### Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Gewerbegebietes erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils. Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage kann als gesichert angesehen werden. Die voraussichtliche Bedarfsmenge sowie die Festlegung der Übergabeeinrichtung sind mit der Gemeinde Eching i.Ndb. abzustimmen.

#### Oberflächenwasser

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit vor Ort flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht versickert werden. Dies kann genehmigungsfrei geschehen, insofern die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt und die Vorgaben der zugehörigen Technischen Regel (TRENGW) eingehalten werden.

#### Oberflächengewässer

Nördlich des Geltungsbereiches verläuft die Kleine Sempt, ein Gewässer 2. Ordnung. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer.

### Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird über die bestehende Kanalisation der Kläranlage Weixerau, die von der Gemeinde Eching betrieben und unterhalten wird zugeführt.

### **Altlasten**

Der Gemeinde Eching i.Ndb. sind keine Altlasten bekannt.

### **Bodendenkmalpflege**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich laut dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege kein Bodendenkmal. Unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs grenzt ein Bodendenkmal an (Aktennummer D-2-7538-0079). Südwestlich des Geltungsbereiches gelegen befindet sich ein weiteres Bodendenkmal (Aktennummer D-2-7538-0078).

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### **Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung ist auf Landkreisebene zentral geregelt und ist als gesichert zu betrachten. Die Abfallsammelbehälter müssen für die Sammelfahrzeuge auf anfahrbaren, öffentlichen Straßen bereitgestellt werden.

### **Energieversorgung**

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG (ehemals E.ON Bayern AG) mit Hauptsitz in Regensburg und kann als gesichert betrachtet werden. Da in Gewerbegebieten der tatsächliche Bedarf vorab schwer abzuschätzen ist, müssen evtl. zusätzlich notwendige Trafostationen vom Grundstückseigentümer bzw. jeweiligen Gewerbetreibenden in Abstimmung mit dem Energieversorgungsunternehmen zum Zeitpunkt der Objektplanung festgelegt werden.

## **F) Grünordnung**

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte:

- Entwicklung eines Gehölzsaums mit extensivem Grünland auf einem 7 m breiten Streifen entlang des südlichen Ufers der Kleinen Sempt als Pufferzone zwischen Gewässer bzw. Biotopfläche und Gewerbegebiet.
- Zur Einbindung in die umgebende Landschaft werden die Gebäudeanlagen entsprechend den Festsetzungen eingegrünt.
- Die Baugrundstücke werden entsprechend den Festsetzungen durchgrünt.

## G) Umweltbericht

### Inhaltsverzeichnis

<b>G.1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>9</b>
G.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtige Ziele des B-Plans .....	9
G.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung.....	9
<b>G.2</b>	<b>Artenschutzrechtlicher Beitrag</b> .....	<b>9</b>
<b>G.3</b>	<b>Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung</b> .....	<b>11</b>
<b>G.4</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung</b> .....	<b>14</b>
<b>G.5</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung</b> .....	<b>14</b>
G.5.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter .....	14
G.5.2	Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich .....	14
G.5.3	Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.1 des Leitfadens .....	14
G.5.4	Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens .....	15
<b>G.6</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b> .....	<b>18</b>
<b>G.7</b>	<b>Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken</b> .....	<b>18</b>
<b>G.8</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</b> .....	<b>18</b>
<b>G.9</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b> .....	<b>19</b>

## G.1 Einleitung

### G.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtige Ziele des B-Plans

Ziel des Bebauungsplans ist die gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde Eching i.Ndb. durch einen weiteren Abschnitt des bereits bestehenden Gewerbegebiets „GE-Hanselmühle I“ bzw. „GE-Hanselmühle Point“ im Westen der Gemeinde.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Fl.Nrn. 94, 86/6, 86/1 (Teilfläche) und 81/3 (Teilfläche) der Gemarkung Berghofen, Gemeinde Eching i.Ndb. Das Flurstück mit der Fl.Nr. 94 wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt, südlich angrenzend verläuft ein geschotterter Weg (Fl.Nr. 86/6, 86/1 (Teilfläche), 81/3 (Teilfläche)). Das Gebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Eching i. Ndb. als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.

### G.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, der Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung berücksichtigt.

Grundlage ist bei der Umsetzung bzw. der verbindlichen Bauleitplanung die Arbeitshilfe „Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage Januar 2003 zur Eingriffsregelung.

## G.2 Artenschutzrechtlicher Beitrag

Das Planungsgebiet wird künftig gewerblich genutzt. Im Osten sowie im Süden schließen die bereits bestehenden Gewerbegebiete „GE-Hanselmühle I“ bzw. „GE-Hanselmühle Point“ an. Nördlich an den Geltungsbereich grenzt die Kleine Sempt, ein Gewässer 2. Ordnung, deren Ufervegetation gemäß der Biotopkartierung Bayern als Biotopfläche gekennzeichnet ist. Dieser Bereich wird von der Planung nicht tangiert. Die Fläche, die für die gewerbliche Nutzung vorgesehen ist, hat derzeit keine besondere Wertigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, da der Bereich intensiv ackerbaulich genutzt wird. Ebenso trifft dies auf den im südlichen Geltungsbereich gelegenen, zur Asphaltierung vorgesehenen geschotterten Weg zu.

Insgesamt gesehen beinhalten die für das Gewerbegebiet vorgesehenen Bereiche aufgrund der homogenen, landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche wenige bis keine höherwertigen Lebensraumvoraussetzungen. Im Folgenden werden die als planungsrelevant beurteilten Tierarten auf eine potenzielle Verwirklichung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG geprüft.

### Säugetiere

Durch die Erfassung der Strukturausstattung des Gebietes lassen sich Aussagen hinsichtlich der Habitatqualität des Gebietes und der Eignung als nutzbarer Lebensraum für Säugetierarten ableiten. Prüfungsrelevante Arten wie Fledermäuse oder der Biber finden im Planungsgebiet keine geeigneten Lebensräume. Eine Beeinträchtigung dieser Arten ist daher durch die Planung nicht zu erwarten.

Tötungs- und Verletzungs- sowie Störungs- oder Schädigungsverbotstatbestände können für diese Arten mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Weitere gemeinschaftsrechtlich geschützte Säugetierarten sind aufgrund ihrer Lebensraumansprüche bzw. ihrer Verbreitung in Bayern im Einflussbereich des Vorhabens nicht zu erwarten.

### **Reptilien**

Der Bereich innerhalb der Baugrenzen hat keine Lebensraumeignung für Reptilien. Potentielle Lebensräume für beispielsweise die Zauneidechse sind Grenz- und Übergangsbereiche wie beispielsweise Randbereiche von Verkehrswegen. Aufgrund der fehlenden strukturellen Vielfalt und des dichten Bewuchses entlang des geschotterten Weges kann jedoch auch in diesem Bereich von einer geringen Habitateignung für Reptilien ausgegangen werden. Damit kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, die Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie eine gravierende Störung von Reptilien gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

### **Amphibien**

Das Planungsgebiet hat bisher innerhalb der Baugrenzen keine Lebensraumeignung für Amphibien. Die nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Kleine Sempt kann aufgrund ihrer Dynamik als Lebensraum für Amphibien ausgeschlossen werden. Ohnehin wird in den Bereich entlang des Fließgewässers nicht eingegriffen. Eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, die Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie eine gravierende Störung von Amphibien gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG kann deshalb ausgeschlossen werden.

### **Schmetterlinge**

Das Planungsgebiet weist keinerlei Lebensraumeignung für Schmetterlinge auf. Eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, die Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie eine gravierende Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG kann deshalb ausgeschlossen werden.

### **Vögel**

Zur Beurteilung der potentiell artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen wird der mögliche Brutvogelbestand herangezogen, der aufgrund der gegebenen Lebensraumausstattung im Wirkraum des geplanten Vorhabens vorhanden sein kann.

Das Hauptaugenmerk in der vorliegenden Prüfung wurde auf die Vogelarten gelegt, die in den entstehenden Offenlandbereichen brüten, sprich typische Feldvogelarten wie beispielsweise die Feldlerche. Das Potential der Habitateignung im Vorhabengebiet kann jedoch durch die direkt angrenzenden, gewerblich genutzten Bereiche sowie durch die Gehölzbestände im Norden und der damit verbundenen Kulissenwirkung weitestgehend ausgeschlossen werden. Die angrenzenden Strukturen führen somit zu ungünstigen Lebensraumvoraussetzungen für bodenbrütende Feldvogelarten. Unter Betracht der genannten Punkte kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, die Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie eine gravierende Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Für häufige Vogelarten, die Teilbereiche des Untersuchungsgebietes als Nahrungssuchraum nutzen, können unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen durch die ackerbauliche Nutzung sowie der gewerblichen Nutzung der umgebenden Bereiche, gravierende Beeinträchtigungen durch Lärm ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sind für diese Vogelarten aufgrund ihrer noch weiten Verbreitung bzw. aufgrund der Vorbelastungen im Gebiet nicht zu erwarten. Somit lassen sich Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG vermeiden, bzw. treten nicht ein.

### **G.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen des Gewerbegebietes. Dabei werden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

#### **Naturraum**

Das Untersuchungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit (nach Ssyman) „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65) sowie nachgeordnet in der Untereinheit (nach Meynen/Schmithüsen et al.) „Münchener Ebene“ (051).

#### **Schutzgut Boden**

Die Münchener (Schotter-)Ebene ist ein über mehrere Eiszeiten entstandener Sander. Das oberflächennahe geologische Ausgangsmaterial der Münchener Ebene besteht im Wesentlichen aus Kalkschotter (Niederterrassenschotter). Die eiszeitlichen Schotter liegen den grundwasserstauenden Sedimenten der Oberen Süßwassermolasse auf, die lokal als Flinz (Flinzsande, Flinzmergel) bezeichnet werden.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte Bayern (1:25.000) herrscht im nördlichen Geltungsbereich fast ausschließlich kalkhaltiger Gley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel oder Alm) über Carbonatsandkies (Schotter) und im südlichen Teil fast ausschließlich humusreiche Pararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter), gering verbreitet mit flacher Flussmergeldecke, vor. Die Böden sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung anthropogen stark überprägt.

Es ist davon auszugehen, dass durch die geplante gewerbliche Nutzung keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen entstehen. Bau- und anlagenbedingt ist aufgrund der Eingriffsschwere in das Bodengefüge sowie der darauffolgenden Versiegelung der Flächen mit Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu rechnen. Vermeidungsmaßnahmen minimieren die erheblichen Auswirkungen des Eingriffs.

#### **Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer fehlen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Nördlich gelegen - direkt angrenzend an das Planungsgebiet – verläuft das Fließgewässer Kleine Sempt, ein Gewässer 2. Ordnung. Der Grenzbereich des Geltungsbereiches in Richtung des Fließgewässers bleibt vom Vorhaben unberührt und erhält zum Gewerbegebiet hin eine Ausgleichsfläche, die als Puffer zwischen diesem und dem Fließgewässer fungiert. Wasserrechtliche Schutzgebiete fehlten innerhalb des Geltungsbereiches. Eine Hochwassergefahrfläche (HQ100) befindet sich östlich im Bereich des Bebauungsplanes „GE-Hanselmühle Point“.

Mit einer Gefährdung des Grundwassers durch die beschriebene Nutzung als Gewerbegebiet ist nicht zu rechnen, jedoch nicht völlig auszuschließen. Da ein gebietspezifisches Bodengutachten mit Messungen zum genauen Grundwasserstand nicht vorliegt, werden allgemeine Aussagen zum vermuteten Grundwasserstand aus den geologischen Verhältnissen und der Begründung zum Bebauungsplan „GE-Hanselmühle I“ abgeleitet. Das Vorkommen von Gley, ein von Grundwasser geprägter Boden, deutet auf einen hohen Grundwasserstand im Planungsgebiet hin. Laut der Begründung zum Bebauungsplan „GE-Hanselmühle I“ liegt der Grundwasserspiegel ca. 1,5 bis 2,0 m unter der Geländeoberkante (GOK). Aus den Erfahrungswerten der benachbarten Gewerbegebiete lässt sich annehmen, dass der Grundwasserflurabstand etwa 2,0 bis 2,5 m beträgt. Bei Hochwasser der nördlich verlaufenden Isar kann dieser auch geringer ausfallen.

Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstand sind baubedingt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Anlagen- und betriebsbedingt ist mit einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu rechnen.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Im Projektgebiet herrscht feuchtgemäßigtes Klima mit warmen Sommern. Die mittlere jährliche Niederschlagssumme beträgt ca. 982 mm, die Temperaturmittelwerte liegen im Januar bei 0,1 °C, im Juli bei 19,4 °C, im Jahresmittel bei 9,8 °C. Klimatisch liegt das Projektgebiet im Übergangsbereich von mäßig feuchtem, sommerwarmen Kerngebiet Niederbayerns zum kühlfeuchten Alpenvorland.

Das Untersuchungsgebiet hat insgesamt kaum eine Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft. Im Zusammenhang mit dem Vorhaben sind bau-, anlagen- und betriebsbedingt keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.

### **Schutzgut Arten und Lebensräume**

Die für die gewerbliche Nutzung vorgesehene Fläche wurde bisher intensiv ackerbaulich genutzt und weist aufgrund ihrer Strukturarmut eine geringe ökologische Wertigkeit auf. Im nördlichen Grenzbereich des Geltungsbereiches mäandriert die Kleine Sempt, deren Ufervegetation als amtlich kartierte Biotopfläche (Biotopteilflächennummer 7538-0053-002, Bezeichnung „Ufervegetation entlang der Kleinen Sempt zwischen dem Anwesen Sempt und Weixerau“) festgesetzt ist. Innerhalb und im unmittelbaren Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich keine weiteren Schutzgebiete.

Prinzipiell ist mit dem Vorhaben ein Verlust von Lebensraum verbunden. Bedeutsame Beeinträchtigungen von Flora und Fauna bleiben jedoch aus, da die Fläche - bis auf Ausnahme des Bereiches entlang der Kleinen Sempt – bezüglich des Biotopwertes und Artenausstattung überwiegend als geringwertig eingestuft werden kann. Insgesamt bedingt das Vorhaben somit nur geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten und Lebensräume. Betriebsbedingt sind keine nennenswerten Umweltauswirkungen zu erwarten. Lediglich bau- und anlagenbedingt ist mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Das Planungsgebiet erscheint aufgrund seiner Nachbarschaft zu den bereits bestehenden Gewerbegebietsteilen und der Nähe zu den vorhandenen Stromtrassen im Hinblick auf die Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild als ein bereits vorbelasteter Standort. Visuelle Beeinträchtigungen ergeben sich durch die 110-kV-Hochspannungsfreileitung und die direkt durch das Projektgebiet verlaufende 20-kV-Mittelspannungsfreileitung, der ausgeräumten Agrarlandschaft in westlicher Richtung sowie die heterogenen Bauformen (gewerbliche Gebäulichkeiten) auf den angrenzenden Gewerbegebietsgrundstücken im Osten sowie im Süden. Positiv hervorzuheben sind lediglich die Vegetationsstrukturen entlang der Kleinen Sempt nördlich des Geltungsbereiches.

Somit kommt es durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes zu keiner gravierenden Verschlechterung des Landschaftsbildes, zumal das Gewässerbegleitgehölz der Kleinen Sempt in keiner Weise von der Planung beeinträchtigt wird. Insgesamt sind die bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild daher als gering einzustufen.

### **Schutzgut Mensch (Erholung)**

Das Planungsgebiet hat aufgrund der derzeit intensiv landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche und den umgebenden Gewerbegebietsteilen keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Es entstehen somit durch die vorgelegte Planung keine nachteiligen Auswirkungen im Bereich der landschaftsgebundenen Erholungsfunktion.

### **Schutzgut Mensch (Immissionen)**

Den nächstgelegenen Immissionsort stellt die Wohnbebauung (Fl.Nr. 96/7, 96/6 und 96/2 der Gemarkung Berghofen, Gemeinde Eching i.Ndb.) nordöstlich des Planungsgebietes dar. Aufgrund der Lärmvorbelastung durch die bereits bestehenden Gewerbegebiete „GE-Hanselmühle I“ bzw. „GE-Hanselmühle Point“, der von Ost nach West verlaufenden Mühlenstraße mit Verkehrslärm sowie der landwirtschaftlichen Flächen in östlicher Richtung, bei denen zeitweise mit Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen zu rechnen ist, sind die Umweltauswirkungen, verursacht durch das geplante Gewerbegebiet, als gering anzusehen.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Hinweise auf Kultur- und Sachgüter bzw. Bodendenkmäler liegen laut dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege im Projektgebiet nicht vor. Unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs grenzt ein Bodendenkmal an (Aktennummer D-2-7538-0079, „Siedlung und verebnete Gräben vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung). Südwestlich des Geltungsbereiches gelegen befindet sich ein weiteres Bodendenkmal (Aktennummer D-2-7538-0078, „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Urnenfelderzeit“). Aufgrund der Nähe bestehender Bodendenkmäler ist lediglich baubedingt mit geringen Umweltauswirkungen zu rechnen.

## **G.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung des Vorhabens weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche bestehen bleiben. Die Möglichkeit zur Verbesserung der Standortvoraussetzungen für leistungsfähige kleine und mittelständische Betriebe bliebe aus. Zudem könnten die grünordnerischen Maßnahmen im Gebiet nicht umgesetzt werden.

## **G.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

### **G.5.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

#### **Schutzgut Boden**

- Vermeidung von Bodenkontamination und nicht standortgerechten Bodenveränderungen
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung

#### **Schutzgut Wasser**

- Zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufes soll das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert werden.

#### **Schutzgut Arten und Lebensräume**

- Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut für die Anlage der internen Grün- und Ausgleichsflächen
- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen

#### **Schutzgut Landschaft**

- Ein-/ Durchgrünungsmaßnahmen

### **G.5.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich**

Da durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1 und 1a BauGB zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen; der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln. Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erfolgt anhand des bayerischen Verfahrens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BStMLU, 2. Auflage, Januar 2003).

### **G.5.3 Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.1 des Leitfadens**

Die vereinfachte Vorgehensweise entsprechend Ziffer 3.1 des Leitfadens ist bei dem gegenständlichen Bebauungsplan nicht anwendbar, da es sich um kein reines oder allgemeines Wohngebiet handelt. Somit kommt das Regelverfahren nach Ziffer 3.2 zur Anwendung.

#### **G.5.4 Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens**

##### Einstufung des Plangebietes vor Bebauung (Bestandsbeurteilung):

Der Untersuchungsraum kann hier auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Größe 28.704 m<sup>2</sup>) beschränkt bleiben, da vorhabenbezogene oder schutzgebietspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht zu erwarten sind (siehe Kapitel G.3).

##### Ergebnis:

Das Plangebiet ist hinsichtlich der vorherrschenden Bedeutung als Fläche geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) einzustufen.

##### Auswirkungen des Eingriffs

Das Planungsgebiet mit einer Größe von 28.704 m<sup>2</sup> setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Bestehende Flächennutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
- geschotterter Weg / Straße	ca. 1.768 m <sup>2</sup>
- intensiv ackerbaulich genutzte Fläche	ca. 26.936 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 28.704 m<sup>2</sup></b>

Die Eingriffsfläche ist entsprechend der Eingriffsintensität der Planung wie folgt zuzuordnen:

GE - Flächen mit hohem Versiegelungs- / Nutzungsgrad (Typ A I)

Die zulässigen Eingriffe in dem geplanten Baufeld werden gemeinsam ermittelt und sollen dann durch entsprechende Grün- bzw. Ausgleichsflächen ausgeglichen werden. Insgesamt reduziert sich der Eingriffsbereich hinsichtlich seiner Beeinträchtigungen auf eine Fläche von 20.402 m<sup>2</sup>.

**Tab. 1: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

<i>Nutzung</i>	<i>Fläche</i>		<i>Faktor nach Leitfaden</i>	<i>Ausgleichserfordernis / -fläche</i>	
<b>Eingriffsfläche</b>					
GE Baufenster (ohne private Freifläche)	19.213	m <sup>2</sup>	0,35	6.725	m <sup>2</sup>
Straße	1.189	m <sup>2</sup>	0,35	416	m <sup>2</sup>
<b>Eingriffsfläche gesamt</b>	<b>20.402</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		<b>7.141</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Bestandsfläche</b>					
private Freifläche	2.495	m <sup>2</sup>			
Straße	1.768	m <sup>2</sup>			
<b>Bestandsfläche gesamt</b>	<b>4.263</b>	<b>m<sup>2</sup></b>			
<b>Ausgleichsfläche intern</b>					
Extensives Grünland	2.018	m <sup>2</sup>	1,00	2.018	m <sup>2</sup>
Gehölzuffersaum mit extensivem Grünland	2.021	m <sup>2</sup>	1,00	2.021	m <sup>2</sup>
<b>Ausgleichsfläche intern gesamt</b>	<b>4.039</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		<b>4.039</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>					
	<b>28.704</b>	<b>m<sup>2</sup></b>			
<b>Ausgleichsfläche extern</b>					
Externe Ausgleichsfläche	3.102	m <sup>2</sup>	1,00	3.102	m <sup>2</sup>
<b>Ausgleichsfläche extern gesamt</b>				<b>3.102</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Ausgleichsflächen gesamt</b>				<b>7.141</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Ausgleichsflächenbilanz</b>			<b>+</b>	<b>0</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**Festlegung des Kompensationsfaktors**

Kategorie I / Gebietstyp A – Spanne der Kompensationsfaktoren 0,3 bis 0,6:

Aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzfläche erscheint im Bereich des Gebietstyps B der Kompensationsfaktor 0,35 gerechtfertigt.

**Ergebnis:**

**Nach den Ermittlungsgrundsätzen des Regelverfahrens ist aus fachlicher Sicht eine Ausgleichsfläche von 7.141 m<sup>2</sup> für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erforderlich, die insoweit in die Abwägungsentscheidung einzustellen ist.**

### **Maßnahmen und Standort des Ausgleichs**

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das gegenständliche Satzungsverfahren erfolgt durch folgende Maßnahmen:

#### **Entwicklungsziele**

Auf der internen Ausgleichsfläche (Teilfläche der Fl.Nr. 94, Gemarkung Berghofen, Gemeinde Eching i.Ndb.) soll ein Gehölzuffersaum mit extensivem Grünland hergestellt werden. Die externe Fläche zur Umsetzung von Maßnahmen entsprechend dem Restausgleichserfordernis wird im weiteren Verfahren geklärt und angezeigt.

#### **Aufwertungsmaßnahmen**

Der Uferrandstreifen der Kleinen Sempt, der derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, soll in einen Gehölzuffersaum mit extensivem Grünland überführt werden. Die Fläche hat eine Größe von **2.021 m<sup>2</sup>** (Anrechnungsfaktor 1,0). Außerdem soll auf **2.018 m<sup>2</sup>** extensives Grünland im Westen des geplanten GE 1 im Anschluss an den geplanten Uferrandstreifen entwickelt werden.

Die Ansaat wird ausschließlich mit autochthonem Saatgut (z. B. zertifiziertes Regio-Saatgut) durchgeführt. Pflege der Fläche: 1- bis 2-schürige Mahd (erste Mahd ab 15.6.) mit Abfuhr des Mähguts. Auf der Fläche wird auf Düngung und auf Pflanzenschutzmittel verzichtet.

Die externe Ausgleichsfläche und die dort geplanten Aufwertungsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren geklärt und angezeigt.

#### **Zusammenfassung**

Mit den festgelegten Maßnahmen innerhalb der Ausgleichsfläche erfolgt jeweils die erforderliche Aufwertung von Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, oberer Wert: Ackerflächen bzw. Grünlandflächen) in Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, oberer Wert: artenreiches oder extensiv genutztes Grünland (magere/feuchte Wiesen und Weiden)).

Für die Ausgleichsfläche wird ein Aufwertungsfaktor von 1,0 unterstellt. Insgesamt stehen also durch die geplanten Maßnahmen **7.141 m<sup>2</sup>** zur Verfügung. Abzüglich des notwendigen Ausgleichsflächenbedarfs in Höhe von **7.141 m<sup>2</sup>** kann das Eingriffsvorhaben als vollumfänglich ausgeglichen gesehen werden.

## **G.6 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurden bereits vorsorglich weitere Flächen für die Entwicklung von Gewerbegebieten im Gemeindebereich festgelegt. Das Planungsgebiet schließt unmittelbar an die bereits bestehenden Gewerbegebiete „GE-Hanselmühle I“ bzw. „GE-Hanselmühle Point“ an und erscheint deshalb als die einzig sinnvolle Fläche zur Ausweitung des Gewerbegebietes.

## **G.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurden der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan der Gemeinde Eching i.Ndb. sowie das ABSP Landshut und Angaben der Fachbehörden verwendet.

## **G.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Auf Grund der insgesamt geringen Umweltauswirkungen in den einzelnen Schutzgütern werden keine gesonderten Überwachungsmaßnahmen für notwendig erachtet.

## G.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Für das geplante Vorhaben wurde ein Standort im Westen der Gemeinde Eching i.Ndb. gewählt. Die Fläche stellt sich derzeit als intensiv ackerbaulich genutzte Fläche dar und schließt unmittelbar an das bereits bestehende Gewerbegebiet an. Die Beeinträchtigung der nächstgelegenen Wohnbebauung durch das geplante Gewerbegebiet ist aufgrund bereits vorhandener gewerblicher Strukturen als gering anzusehen. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Geplante Vermeidungsmaßnahmen minimieren den naturschutzrechtlichen Eingriff. Der verbleibende Eingriff wird intern und extern ausgeglichen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

*Tab. 2: Erheblichkeit der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens*

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagenbedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Ergebnis</b>
<b>Boden</b>	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
<b>Wasser</b>	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
<b>Klima/Luft</b>	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
<b>Arten und Lebensräume</b>	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
<b>Landschaftsbild</b>	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
<b>Mensch (Erholung)</b>	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
<b>Mensch (Immissionen)</b>	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit

Gemeinde Eching i.Ndb., 30.05.2022

.....  
 (1. Bürgermeister Max Kofler)

## PRÄAMBEL

Zielsetzungen des Gemeinde Eching i.Ndb.:

Mit der Festsetzung dieses Gewerbegebiets im Qualitätsstandard „Öko-Plus-Gewerbegebiet“ will die Gemeinde Eching i.Ndb. den dringenden gesellschaftlichen Erfordernissen auf dem Gebiet des nachhaltigen Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen bei gleichzeitiger Berücksichtigung ökonomischer Belange in besonderer Weise gerecht werden.

Die Zielsetzungen des Gemeinderats umfassen die folgenden Bereiche:

### **Bauökologie:**

- Ressourcenschonung wie Flächensparen und Wassersparen
- Arten- und Biotopschutz
- Durchgrünung
- Lärmschutz
- Verwendung umweltfreundlicher Baustoffe

### **Baubiologie:**

- Gesunde Arbeitsbedingungen, Wohlfühlambiente für Mitarbeiter

### **Fair-Trade-Aspekt:**

- Vermeidung von Baumaterialien aus Kinderarbeit bei der Erschließung des Gewerbegebiets

### **Bauästhetik:**

- Vorgabe von Farben für Dächer und Wände
- an das Gelände angepasste Kubatur der Baukörper

### **Klimaschutz:**

- Energieeffizienz, Energieeinsparung, regenerative Energienutzung
- Verwendung möglichst CO<sub>2</sub>-neutraler Baustoffe
- Anbindung an ÖPNV

### **Ökonomische Vorteile für Betriebe:**

- u.a. hohe Arbeitsplatzqualität

### **Erschließung:**

- Möglichst geringer Flächenverbrauch
- Möglichst wenig Versiegelung
- Versickerung des Oberflächenwassers
- Hochwertiger Uferrandstreifen an der Sempt
- nach Möglichkeit Verwendung von PVC-freien Baumaterialien
- Gezielte Auswahl der Baumaterialien (z.B. keine Kinderarbeit)
- Insektenfreundliche LED-Straßenbeleuchtung
- Bemühungen zur Anlage einer ÖPNV-Haltestelle

Aufgrund des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90), des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung, erläßt die Gemeinde Eching i.Ndb. folgende Satzung:

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 0.1 GEWERBEGEBIET

#### 0.1.1 Art der baulichen Nutzung (nach § 8 BauNVO)

0.1.1.1 Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie die Errichtung und der Betrieb eines Blockheizkraftwerkes.

0.1.1.2 Zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, wobei sie als freistehende Wohngebäude unzulässig sind. Die Wohnfläche der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen dürfen max. 100 m<sup>2</sup> betragen. Pro Grundstück ist nur 1 WE (Wohneinheit) zulässig.

0.1.1.3 Im Gewerbegebiet sind unzulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Intensiv- und Massentierhaltung
- Tierkörperbeseitigungsanlage
- Müllverbrennungsanlage
- Vergnügsstätten (insbesondere Diskotheken und Spielhallen)
- Schlächtereien, Krematorien
- Biogasanlagen bzw. Industriebiogasanlagen, ausgenommen hiervon ist die Holzvergasung
- Beherbergungsbetriebe
- Freiflächenphotovoltaikanlagen
- öffentliche Tankstellen

#### 0.1.2 Baukörper und bauliche Gestaltung

0.1.2.1 Zur Gestaltung der Wandflächen werden Weißtöne, helle und dunkle Farbtöne, silber-metallische Oberflächen zugelassen, grelle Farbtöne sind unzulässig. Ausnahmsweise sind kleinere untergeordnete Flächen farbig zulässig. Die Verwendung von Firmenfarben in der Fassade ist im Rahmen der "Corporate Identity" erlaubt.

0.1.2.2 Als Fassadengestaltung sind Glasflächen, Metall- und Holzverkleidungen, glatte Putzflächen, glatter Sichtbeton und Mauerwerk oder Betonverkleidungen zugelassen, die Verwendung von Waschbeton ist unzulässig. Fenstergrößen müssen den Gebäudeproportionen angepasst werden.  
Vor Gebäuden mit Fassadenabschnitten mit einer Länge von mehr als 15,00 m ist zur Gliederung eine Fassadenbegrünung, ein schmalkroniger Einzelbaum (zählt nicht zu den geforderten Bäumen unter 0.2.5), eine Verkleidung aus Holz oder eine Montage von Elementen zur Gewinnung von solarer Energie jeweils mit einer Breite von mind. 6,00 m vorzusehen.

0.1.2.3 Zulässige Dachformen/-neigung:

- Flachdach oder Pultdach
- Gleichseitiges Satteldach mit mittigem First
- Dachneigung max. 18° Grad

0.1.2.4 Zulässige Dachdeckungen:

Pult- und Satteldach:

Als Dacheindeckungen sind alle harten Deckungen mit folgenden Ausnahmen zulässig:

Unbeschichtete, metallische Materialien wie kupfer-, zink- oder bleihaltige Materialien sind sowohl als Eindeckung als auch für Regenwasserleitungen unzulässig.

Auf Sattel- und Pultdächern sind PV-Anlagen vorgeschrieben und parallel zur Dachhaut anzubringen. Norddächer sind nicht zwingend mit PV-Anlagen auszustatten, jedoch mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.

Flachdächer:

Auf Flachdächern sind PV-Anlagen und eine extensive Dachbegrünung mit einem Bodenaufbau von mind. 7 cm vorgeschrieben. Werden Flachdächer mit einer Dachfläche über 1.000 m<sup>2</sup> mit einer PV-Anlage belegt, kann auf eine extensive Dachbegrünung verzichtet werden.

0.1.2.5 Wand-/ Gesamthöhe:

GE 1: Die zulässige Wand-/ Gesamthöhe beträgt 15,00 m.

GE 2: Die zulässige Wand- / Gesamthöhe beträgt 12,00 m.

Unterer Bezugspunkt für die Wand- / Gesamthöhe ist die Geländehöhe von 406,00 m ü. NN.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die Oberkante der Dachhaut.

- bei Pultdächern gilt die niedrigste Wandhöhe
- Die Wandhöhen dürfen ausnahmsweise durch notwendige Betriebsanlagen (z. B. Kamine, Spänelager, Lüftungsanlagen etc.) überschritten werden, wenn dies aus konstruktiven oder technischen Gründen notwendig ist.

**0.1.3 Gestaltung des Geländes**

0.1.3.1 Das Gelände darf insgesamt in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht wesentlich verändert oder gestört werden, damit das vorhandene Landschaftsrelief erhalten bleibt.

Zulässig sind Geländeanschlüpfungen und –abgrabungen bis zu 100 cm. Geländeabstufungen an den Grundstücksgrenzen, beispielsweise durch Stützmauern, sind unzulässig.

**0.1.4 Werbeanlagen**

0.1.4.1 Werbeanlagen müssen mit ihrer Oberkante unterhalb der Traufhöhe bleiben und dürfen eine max. Größe von 6,00 m<sup>2</sup> aufweisen. Fassadenwerbung an der Gebäudewand kann die maximale Größe überschreiten.

0.1.4.2 Werbeanlagen sind mit den Fassaden gestalterisch abzustimmen.

0.1.4.3 Unzulässig sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen, Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Lichtreklamen mit grellen Farben oder Farbmischungen, akustische Werbeanlagen und die Verwendung von Skybeamern.

0.1.4.4 Werbeanlagen dürfen nicht in den Außenbereich hinauswirken. Gemäß § 33 Abs. 1 StVO darf der Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht durch innerörtliche Werbung oder Propaganda gestört werden.

0.1.4.5 Werbepylone über 10,00 m, und Fahnenmasten über 7,00 m sind unzulässig.

**0.1.5 Einfriedungen**

0.1.5.1 Höhe der Einfriedung: max. 2,00 m, gemessen ab Oberkante fertiges Gelände

0.1.5.2 Sockelhöhe: bis max. 15 cm über Oberkante fertiges Gelände bodenbündig anzugleichen

**0.1.6 Versorgungsleitungen**

0.1.6.1 Die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen ist aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen unzulässig.

**0.1.7 Stellplätze**

0.1.7.1 Auf die gültige Stellplatzverordnung der Gemeinde Eching i.Ndb. wird verwiesen.

## 0.1.8 Beleuchtung

- 0.1.8.1 Die Außenbeleuchtung ist mit UV-armen und energiesparenden Leuchtmitteln (gelb), z.B. LED oder Natriumdampflampen, zum Schutz nachtaktiver Insekten auszuführen.

## 0.2 GRÜNORDNUNG

### 0.2.1 Grünflächen

Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der potentiell natürlichen Vegetation (s. Artenliste) zu orientieren. Es sind nach Möglichkeit autochthone Pflanzen bzw. autochthones Saatgut zu verwenden. Ausfallende Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Qualitätsanforderungen der entfallenden Bepflanzung zu entsprechen. Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht als Arbeits- oder Lagerflächen und für Zufahrten erforderlich sind, sind als extensive Grünflächen anzulegen oder zu unterhalten.

### 0.2.2 Mindestqualität Pflanzung

Bäume:

Sol. mind. 3xv, Stammumfang (StU) 14-16, mB

Sträucher:

3xv, 100-150, mB

### 0.2.3 Artenliste

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

Alle Arten von Obstbäumen (vorzugsweise Hochstämme) sind zulässig. Nadelgehölze aller Art, hängende und buntlaubige Arten und Sorten sind im gesamten Gebiet nicht zulässig.

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Echter Schneeball

Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen

Abhängig von der gewählten Art sind entsprechende Rankhilfen vorzusehen.

#### **0.2.4 Dachbegrünung**

Die Dachbegrünung von Flachdächern und geneigten Dächern kann als Grünfläche angerechnet werden.

#### **0.2.5 Private Grünflächen**

Über die im Plan festgesetzten Grünflächen sollen weitere private Grünflächen entwickelt werden. Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht als Arbeits- oder Lagerflächen und für Zufahrten erforderlich sind, sind als extensive Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Es muss mindestens ein Grünflächenanteil von 10% pro Gewerbegrundstück im Freiflächengestaltungsplan nachgewiesen werden. Zur Förderung des Artenreichtums sind vegetationsfreie oder -arme Kies- oder Splittbeete unzulässig. Die einzelnen Parzellen sind, soweit kein baulicher Grenzanbau stattfindet, mit Gehölzpflanzungen voneinander abzugrenzen bzw. gegen den öffentlichen Raum hin einzugrünen. Auf den Baugrundstücken ist pro 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 3 Laubbäume zu pflanzen (s. Artenliste). Ausfallende Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen.

#### **0.2.6 Freiflächengestaltungsplan**

Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan, mindestens im M. 1:200, einzureichen.

#### **0.2.7 Zeitpunkt der Pflanzungen**

Die Eingrünung und Bepflanzung haben spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Erschließungsanlage zu erfolgen.  
Die Gehölzpflanzungen innerhalb der Baugrenzen sind in der nach Fertigstellung des Gebäudes folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.

#### **0.2.8 Beläge**

Pkw-Stellplätze sind generell mit einem versickerungsfähigen Pflaster bzw. Belag auszubilden (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster oder Drainpflaster), soweit die geltenden Richtlinien der Wasserwirtschaft dem nicht entgegenstehen.

### **0.3 IMMISSIONSSCHUTZ**

#### Zulässigkeit von "Betriebsleiterwohnungen"

Bei Bauanträgen für Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern ist nachzuweisen, dass deren Schutzanspruch vor unzulässigen Lärm- und Geruchsmissionen - eventuell durch geeignete Objektschutzmaßnahmen - erfüllt werden kann, ohne eine Einschränkung der zulässigen Geräuschemissionen bereits bestehender Betriebe, bestehender landwirtschaftlicher Betriebe bzw. noch unbebauter Gewerbegrundstücke in der Nachbarschaft nach sich zu ziehen.

### **0.4 WASSERWIRTSCHAFT**

Das unverschmutzte Oberflächenwasser von Dachflächen und Parkplätzen, Stellplätzen, Zufahrten, etc. ist breitflächig auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Für die Versickerung von Niederschlagswasser in Gewerbegebieten gilt grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) in der aktuell gültigen Fassung.

Ansonsten ist beim Landratsamt Landshut eine wasserrechtliche Gestattung zu beantragen.

Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, abgefüllt, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen (Art. 37 BayWG).

## TEXTLICHE HINWEISE

### **A DENKMALSCHUTZ**

Laut dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gibt es im Planungsgebiet keine Hinweise auf Bodendenkmäler. Trotzdem wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt Landshut oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG ist zu beachten.

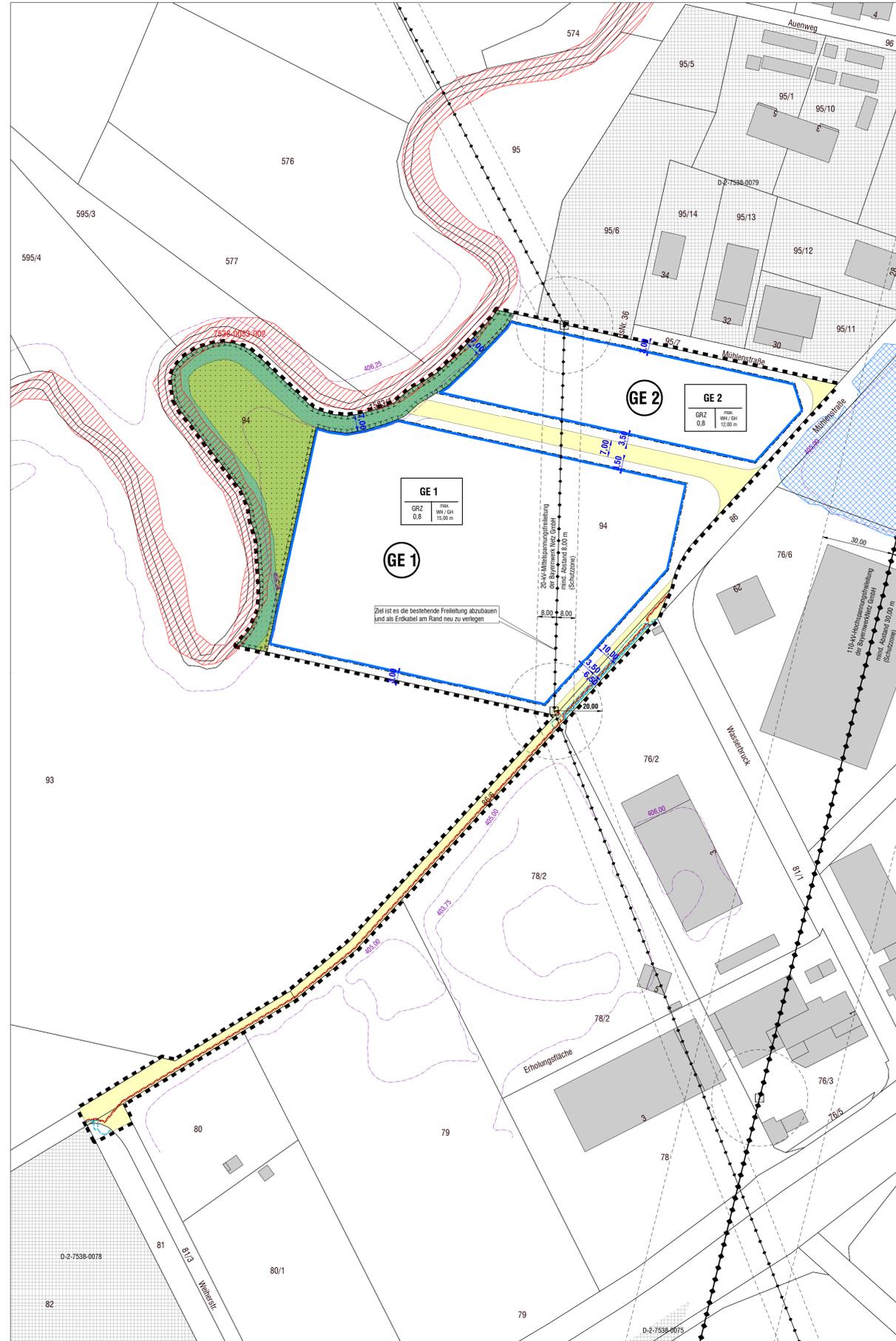
### **B HOCHWASSER / STARKREGEN**

Nach den Bestimmungen der §§ 5 und 37 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser bzw. Starkregen betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasser- bzw. Starkregenfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser bzw. Starkregen anzupassen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Stand 30.05.2022

# BEBAUUNGSPLAN "GE MÜHLENSTRASSE" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796 BayRS 2020-1-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) und Art. 81 Abs. 2 Bayerische Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.06.2007 (GVBl. S. 596, BayRS 2132-1-9), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und der Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetz - BayNatSchG - i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S.82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352), erlässt die Gemeinde Eching i.Ndb. diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
  - GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 

1	Nutzungsschablone	
2	1 Art der baulichen Nutzung	3 max. Wandhöhe in m
3	2 Grundflächenzahl GR	
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - 4.1 Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - 5.1 Straße
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  - 6.1 Planung
    - 6.1.1 Ausgleichsfläche
    - 6.1.2 Ufergehölzsaum mit extensivem Grünland
    - 6.1.3 extensivem Grünland

## PLANLICHE HINWEISE

- Sonstige Planzeichen
  - 7.1 Gebäude Bestand
- Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahme
  - 8.1 Biotopfläche mit Teilflächennummer
  - 8.2 Bodendenkmal mit Aktenzeichen
  - 8.3 Hochwassergefährdfläche (HQ100)
  - 8.4 Höhenlinien (m ü. NN)
  - 8.5 110-kV-Hochspannungsfreileitung (Lage ungenau) mit Schutzzone (30,00 m)
  - 8.6 20-kV-Mittelspannungsfreileitung (Lage ungenau) mit Schutzzone (8,00 m)
  - 8.7 Freileitungsmast (Lage ungenau)
  - 8.8 Kabel Mittelspannung (Lage ungenau)
  - 8.9 Kabel Niederspannung (Lage ungenau)
- Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten Grenzpunkte, Grenzen und Beschriftung
  - 9.1 94 Flurstücksnummer
  - 9.2 Flurstücksgrenze

## VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeinde Eching i.Ndb. hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „GE Mühlenstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „GE Mühlenstraße“ in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „GE Mühlenstraße“ in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „GE Mühlenstraße“ in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans „GE Mühlenstraße“ in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Eching i.Ndb. hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan „GE Mühlenstraße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
 

....., den .....  
Gemeinde Eching i.Ndb. (Siegel)

.....  
Max Kofler, 1. Bürgermeister
- Ausgefertigt
 

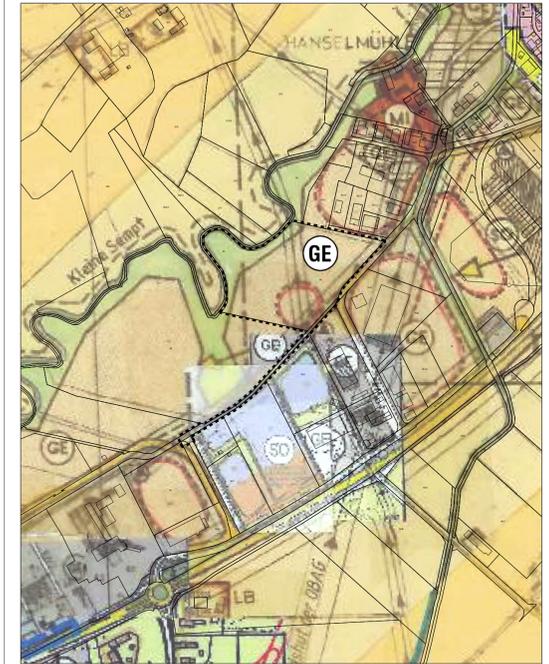
....., den .....  
Gemeinde Eching i.Ndb. (Siegel)

.....  
Max Kofler, 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „GE Mühlenstraße“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „GE Mühlenstraße“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
 

....., den .....  
Gemeinde Eching i.Ndb. (Siegel)

.....  
Max Kofler, 1. Bürgermeister

## ÜBERSICHTSPLAN AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



M 1:5.000

# BEBAUUNGSPLAN „GE MÜHLENSTRASSE“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

## VORENTWURF



GEMEINDE: ECHING I.NDB.  
KREIS: LANDSHUT  
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN



## PLANVERFASSER:

 LÄNGST & VÖRKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER  
Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme  
AM KELLENBACH 21  
D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN  
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753  
info@laengst.de www.laengst.de

M 1:1.000

DATUM: 30.05.2022

P1227