

BEBAUUNGSPLAN „GE MÜHLENSTRASSE“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

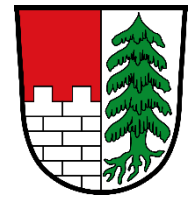
ENTWURF

STAND: 26.09.2022

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

| | |
|---|-----------|
| A) Planrechtliche Voraussetzungen | 3 |
| B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes | 5 |
| C) Geplante bauliche Nutzung | 5 |
| D) Flächenverteilung | 6 |
| E) Sonstiges | 6 |
| F) Grünordnung | 9 |
| G) Umweltbericht | 10 |
| H) Anhang | 22 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|--|----------|
| Abb. 1: Ausschnitt Karte Raumstruktur (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 04/2022) | 3 |
| Abb. 2: Ausschnitt Karte Natur & Landschaft (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 04/2022) | 4 |
| Abb. 3: Ausschnitt Karte Rohstoffsicherung (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 04/2022) | 4 |

Tabellenverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| Tab. 1: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung..... | 18 |
| Tab. 2: Erheblichkeit der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens..... | 21 |

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).

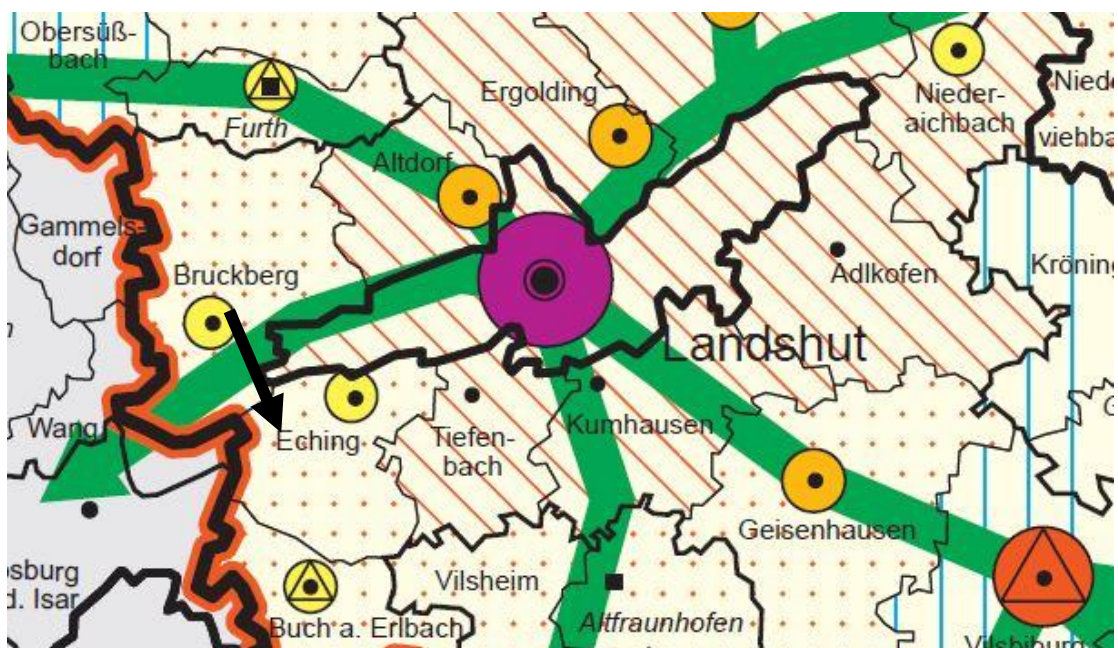


Abb. 1: Ausschnitt Karte Raumstruktur (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 04/2022)

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete / Regionaler Grünzug

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

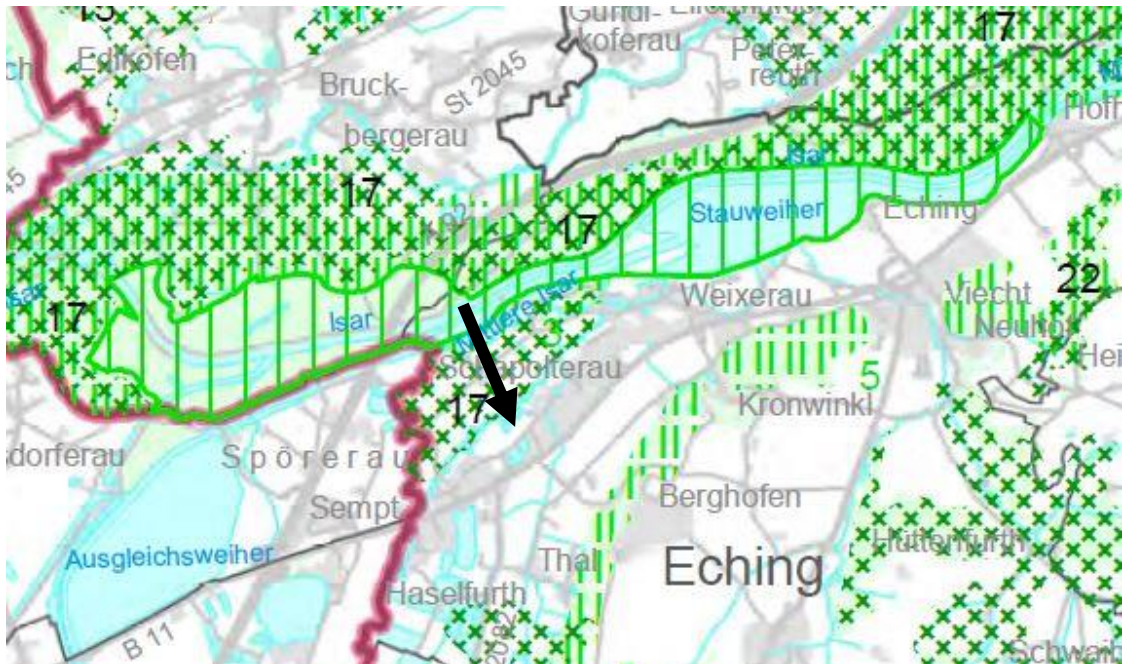


Abb. 2: Ausschnitt Karte Natur & Landschaft (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 04/2022)

Rohstoffsicherung

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

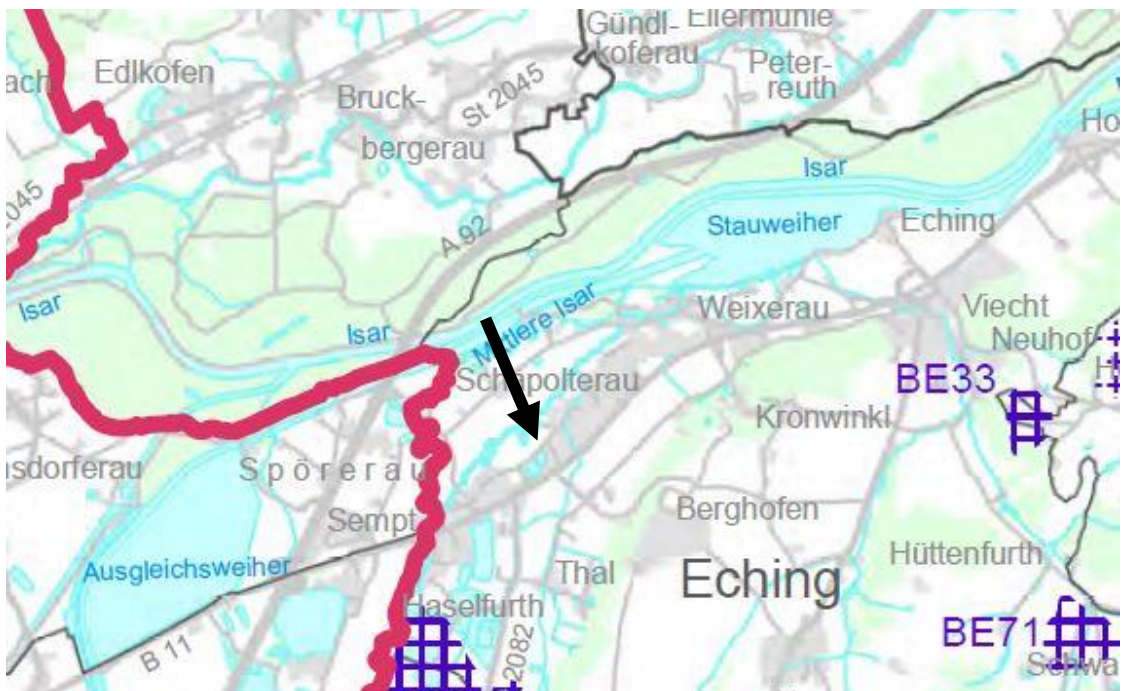


Abb. 3: Ausschnitt Karte Rohstoffsicherung (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 04/2022)

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 m² 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 m²,
davon

| | |
|------------------------------------|---------------------------|
| - Bereich innerhalb der Baugrenzen | ca. 20.821 m ² |
| - Straße (Planung) | ca. 84 m ² |
| - Straße (Bestand) | ca. 1.768 m ² |
| - private Freifläche | ca. 1.977 m ² |
| - interne Ausgleichsfläche | ca. 4.054 m ² |

Gesamtfläche Geltungsbereich ca. **28.704 m²**

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „GE Mühlenstraße“ werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der bereits bestehenden und nahezu vollständig bebauten Gewerbegebietsflächen im Ortsteil Weixerau nördlich der B 11 geschaffen. Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wird ausnahmsweise zugelassen.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei durch die im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die unterschiedlichen Gebietsarten genannten Orientierungswerte konkretisiert. Deren Einhaltung oder Unterschreitung an schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des jeweiligen Baugebiets/der jeweiligen Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung der Lärmimmissionen herangezogen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden.

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können zudem die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden, die in der Regel um 4 dB(A) höher liegen, als die im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 für die verschiedenen Gebietsarten genannten Orientierungswerte. Sie sind beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen rechtsverbindlich zu beachten.

| Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A)) | | | | | | |
|---|--|----------------|-----------------------------------|-----------|--|-----------|
| Anwendungsbereich | Städtebauliche Planung (Bauleitpläne) | | Neubau/Änderung von Verkehrswegen | | Gewerbelärm (Anlagen/Betrieb) | |
| Vorschrift | DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1, Ausgabe 2002 | | 16.BImSchV Ausgabe 1990/2014 | | TA Lärm (1998, letzte Änderung 6/2017) | |
| Nutzung | Orientierungswert | | Immissionsgrenzwert | | Immissionsrichtwert | |
| | Tag | Nacht* | Tag | Nacht | Tag | Nacht |
| Allg. Wohngebiete | 55 | 45 (40) | 59 | 49 | 55 | 40 |
| Misch-/Dorfgebiete | 60 | 50 (45) | 64 | 54 | 60 | 45 |
| Gewerbegebiete | 65 | 55 (50) | 69 | 59 | 65 | 50 |

():Der in Klammern angegebene, niedrigere Wert gilt für Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH aus Freising mit Datum vom 18.11.2022 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Projektnummer: 2606-2022 / V02). Darin wurden zum einen maximal zulässige Geräuschemissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung berechnet und zum anderen die auf das geplante Gewerbegebiet einwirkenden Immissionsbelastungen aus den bereits ausgewiesenen Gewerbe- und Sondergebieten im Planungsumfeld sowie aus dem Straßenverkehr auf der südlich verlaufenden B 11 berechnet und beurteilt. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Geräuschkontingentierung

Für die beiden Teilflächen des Gewerbegebiets wurden maximal zulässige Emissionskontingente nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12 ermittelt und zur Festsetzung empfohlen. Die Festlegung solcher Geräuschkontingente bedeutet, dass jeder Betrieb geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen treffen muss, sodass die allein von seinen Anlagen - einschließlich dem Verkehr auf dem Werksgelände - in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Gewerbegebiets verursachten Geräusche keine höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung mit dem Geräuschkontingent abgestrahlt würden. Der Nachweis muss mit dem Bauantrag eingereicht werden. Die Emissionskontingente wurden unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung durch die bereits ausgewiesenen Gewerbe- und Sondergebiete im Untersuchungsraum sowie unter Freihaltung angemessener Pegelreserven für die Vorhalteflächen im Südwesten und Nordosten der Planung, die gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan langfristig ebenfalls einer Nutzung als Gewerbegebiet zugeführt werden sollen, ermittelt.

Die verfügbaren Planwerte von 54 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts wurden an keinem der maßgeblichen Immissionsorte in Anspruch genommen. Um angemessene Pegelreserven für die langfristig zusätzlich geplanten Gewerbegebietsflächen im Südwesten und Nordosten der Planung freizuhalten, wurde die Kontingentierung auf eine Richtwertunterschreitung um 15 dB(A) während der Tagzeit und um 10 dB(A) in der Nachtzeit ausgelegt.

Nach der einschlägigen Rechtsprechung zu Geräuschkontingentierungen muss es in einem intern gegliederten Baugebiet nach § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung geben, damit sich dort jeder nach § 8 BauNVO zulässige Betrieb ansiedeln kann und demnach die Zweckbestimmung des Gebiets gewahrt wird. Diese Bedingung wird mit Tagkontingenten von 62 bzw. 64 dB(A)/m² und Nachtkontingenten von 52 bzw. 54 dB(A)/m² für beide Parzellen des Gebiets erfüllt. Eine baugebietsübergreifende Gliederung ist nicht notwendig.

- Auf das Gebiet einwirkende Immissionsbelastung durch Gewerbe

Bei einer vollständigen Ausschöpfung der festgesetzten bzw. als zulässig ermittelten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel bzw. Emissionskontingente auf den bestehenden Gewerbe- und Sondergebietsflächen zum einen und auf den gewerblichen Vorhalteflächen zum anderen ist an den nächstgelegenen Baugrenzen mit Immissionsbelastungen von maximal

62 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts zu rechnen. Die in einem Gewerbegebiet zulässigen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte von 65/50 dB(A) tags/nachts werden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eingehalten. Demnach sind keine Maßnahmen zum Schutz der künftig möglichen Nutzungen (z.B. Betriebswohnungen, Gebäude mit Büroräumen oder sonstigen schutzbedürftigen Arbeitsräumen) vor Gewerbelärm notwendig.

- Auf das Gebiet einwirkende Immissionsbelastung durch den Verkehr auf der B 11

Die Berechnungen wurden gemäß den Vorgaben der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS 19“ bei freier Schallausbreitung (ohne Berücksichtigung der Abschirmwirkung der im Gebiet geplanten Gebäude) durchgeführt. Als Grundlage wurden diejenigen Verkehrsbelastungen verwendet, die im Verkehrsmengen-Atlas Bayern an den relevanten Zählstellen der B 11 für das Analysejahr 2015 angegeben sind und unter Berücksichtigung einer Verkehrszunahme von 20 % bei stagnierenden Lkw-Anteilen auf das Prognosejahr 2035 hochgerechnet wurden. Die Immissionsbelastungen liegen bei maximal 55 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte von 65/55 dB(A) tags/nachts werden flächendeckend unterschritten.

Es wurde empfohlen, ein Gesamtbauschalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ von mindestens 39 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume etc. und von mindestens 34 dB für Büroräume und sonstige schutzbedürftigen Arbeitsräume festzulegen. Im Hinblick auf die zu erwartenden Immissionsbelastungen aus Gewerbelärm wurde außerdem vorgeschlagen, den generellen Einbau einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung für Betriebswohnungen als Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

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.

Andernfalls muss zu Erschließungsbeginn die wasserrechtliche Genehmigung für die Niederschlagswasserbeseitigung vorliegen. Das notwendige wasserrechtliche Verfahren ist entsprechend frühzeitig einzuleiten

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. Da am Standort Personal voraussichtlich nur temporär vor Ort sein wird, ist mit einem Einwohnerwert (EW) von 10 zu rechnen. Die Satzung tritt erst in Kraft, wenn die Erweiterung der Kläranlage abgeschlossen ist.

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 **10 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

| | | |
|------------|---|-----------|
| G.1 | Einleitung | 11 |
| G.1.1 | Kurzdarstellung des Inhalts und wichtige Ziele des B-Plans | 11 |
| G.1.2 | Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung..... | 11 |
| G.2 | Artenschutzrechtlicher Beitrag | 11 |
| G.3 | Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung | 13 |
| G.4 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung | 16 |
| G.5 | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung | 16 |
| G.5.1 | Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter | 16 |
| G.5.2 | Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich | 16 |
| G.5.3 | Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.1 des Leitfadens | 16 |
| G.5.4 | Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens | 17 |
| G.6 | Alternative Planungsmöglichkeiten | 20 |
| G.7 | Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken | 20 |
| G.8 | Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) | 20 |
| G.9 | Allgemeinverständliche Zusammenfassung | 21 |

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. **Das Gewerbegebiet soll im Qualitätsstandard „Öko-Plus-Gewerbegebiet“ entwickelt werden.**

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 Lebensraumsansprüche 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 Habitatsignung 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 Habitatsignung 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 Lärmvorbereitung 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.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Mühlenstraße“ durch die Gemeinde Eching hat die Ingenieurgesellschaft „C. Hentschel Consult Ingenieurgesellschaft mbH“, Oberer Graben 3a, 85354 Freising mit Datum vom 12.08.2022 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Genaue Details sind dem beigefügten Gutachten sowie der Begründung unter Punkt C) Geplante bauliche Nutzung zu entnehmen.

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 bleibe 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
- **Die Außenbeleuchtung ist mit UV-armen Leuchtmitteln auszustatten**

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 m²) 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 m² setzt sich wie folgt zusammen:

| Bestehende Flächennutzung | Fläche in m² |
|---|---------------------------------|
| - geschotterter Weg / Straße | ca. 1.768 m ² |
| - intensiv ackerbaulich genutzte Fläche | ca. 26.936 m ² |
| Gesamtfläche | ca. 28.704 m² |

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 m².

Tab. 1: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

| | | | | | |
|---|---------------|----------------------|----------|--------------|----------------------|
| Eingriffsfläche | | | | | |
| GE 1 Baufenster (ohne private Freifläche) | 18.589 | m ² | 0,35 | 6.506 | m ² |
| GE 2 Baufenster (ohne private Freifläche) | 2.232 | m ² | 0,35 | 781 | m ² |
| Straße | 84 | m ² | 0,35 | 29 | m ² |
| Eingriffsfläche gesamt | 20.905 | m² | | 7.317 | m² |
| Bestandsfläche | | | | | |
| GE 1 private Freifläche | 1.271 | m ² | | | |
| GE 2 private Freifläche | 664 | m ² | | | |
| private Freifläche | 42 | m ² | | | |
| Straße | 1.768 | m ² | | | |
| Bestandsfläche gesamt | 3.745 | m² | | | |
| Ausgleichsfläche intern | | | | | |
| Extensives Grünland | 1.135 | m ² | 1,00 | 1.135 | m ² |
| Gehölzuffersaum mit extensivem Grünland | 2.919 | m ² | 1,00 | 2.919 | m ² |
| Ausgleichsfläche intern gesamt | 4.054 | m² | | 4.054 | m² |
| Gesamtfläche Geltungsbereich | | | | | |
| | 28.704 | m² | | | |
| Ausgleichsfläche extern | | | | | |
| Ökokonto Haunwang, Fl.Nr. 1888/2 | 2.331 | m ² | 1,40 | 3.263 | m ² |
| Ausgleichsfläche extern gesamt | | | | 3.263 | m² |
| Ausgleichsflächen gesamt | | | | 7.317 | m² |
| Ausgleichsflächenbilanz | | | + | 0 | m² |

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 7.317 m² 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.

Der externe Ausgleich erfolgt auf dem Ökokonto Haunwang, Gemarkung Haunwang, auf der Fl.Nr. 1888/2. Das bestehende Ökokonto hat eine tatsächliche Größe von **14.340 m²**. Aufgrund der vielfältigen Maßnahme wurde für die Gesamtfläche ein Aufwertungsfaktor von 1,4 angesetzt. Durch die Aufwertungsfaktoren von 1,4 ergibt sich eine rechnerische Größe von **20.076 m²**. Davon wurden **9.377 m²** für das Deckblatt Nr. 03 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "GE Haselfurth" beansprucht. Für den Bebauungsplan „GE Mühlenstraße“ werden **3.263 m²** beansprucht. Es verbleibt somit eine rechnerische Restfläche von **7.436 m²** am Ökokonto. Diese rechnerische Restfläche entspricht einer tatsächlichen Fläche von **5.311 m²**.

Aufwertungsmaßnahmen

Der Uferrandstreifen der Kleinen Sempt, der derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, soll in einen Gehölzuffersaum mit extensivem Grünland überführt werden zur Verbesserung der Gewässerstruktur. Die Fläche hat eine Größe von **2.919 m²** (Anrechnungsfaktor 1,0). Außerdem soll auf **1.135 m²** 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.

Weitere Gewässerstrukturmaßnahmen an der Semptschleife sind von Seite der Gemeinde, auch im Hinblick auf das Ökokonto, durchaus vorstellbar. Diese sollen im Anschluss bzw. außerhalb des Bauleitplanverfahrens gemeinsam mit der Wasserwirtschaftsverwaltung besprochen und geplant werden.

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 **7.317 m²** zur Verfügung. Abzüglich des notwendigen Ausgleichsflächenbedarfs in Höhe von **7.317 m²** 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

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

Gemeinde Eching i.Ndb., 12.07.2022

.....
 (1. Bürgermeister Max Kofler)

H) Anhang

H.1 Anhang I – Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Mühlenstraße“ durch die Gemeinde Eching hat die Ingenieurgesellschaft „C. Hentschel Consult Ingenieurgesellschaft mbH“, Oberer Graben 3a, 85354 Freising mit Datum vom 12.08.2022 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Genaue Details sind dem beigefügten Gutachten zu entnehmen.