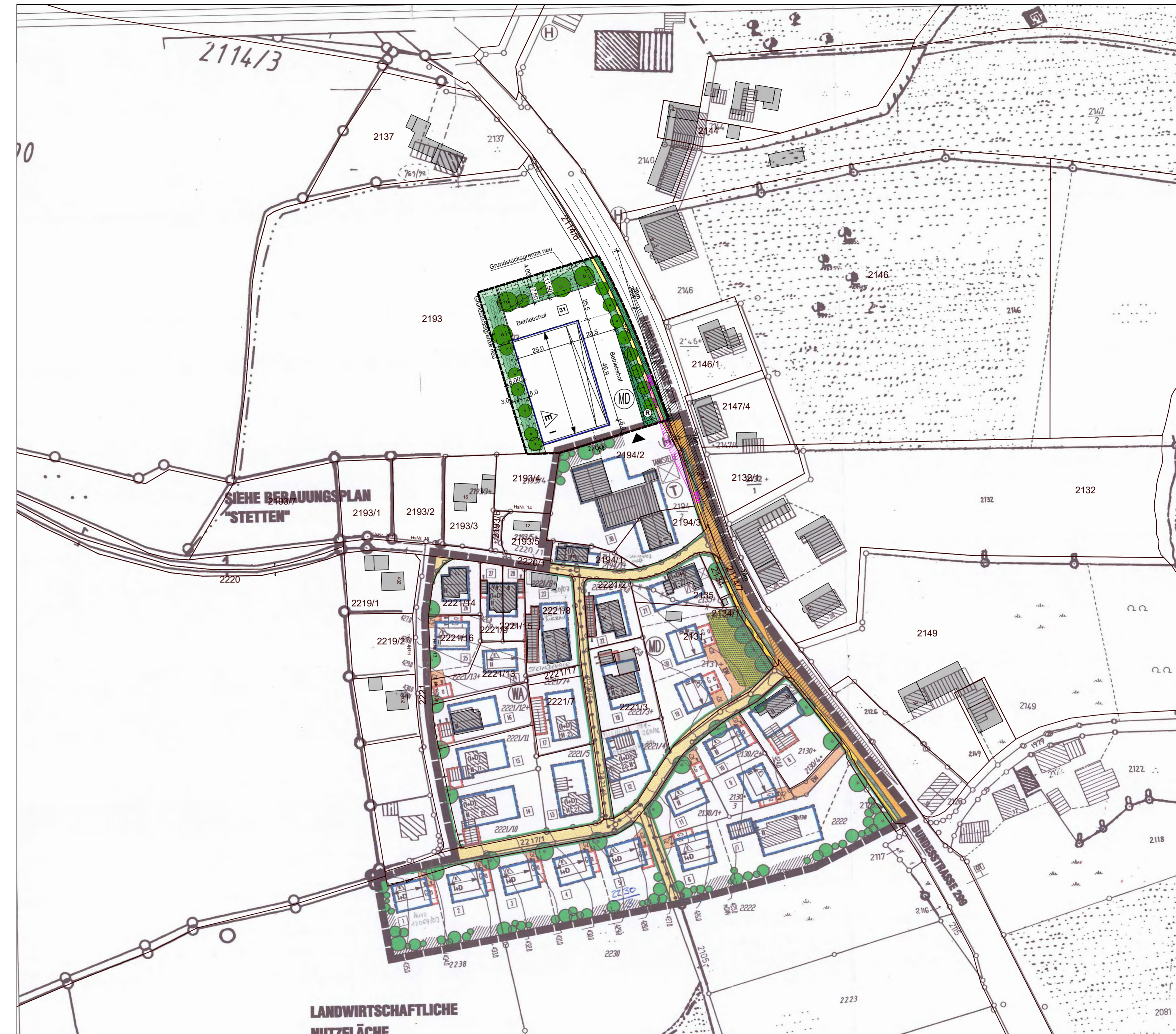


Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Stetten II" mit Deckblatt 3



Fortschreibung des Bebauungsplans "Stetten II" mittels Deckblatt Nr. 4

Ergänzung Planliche Festsetzungen

- 2.3 als Höchstgrenze ein Vollgeschoss
GRZ = 0,55
GFZ = 0,4
- 9. **Interne Flächen u. Maßnahmen der Landschaftspflege (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**
Interne Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne § 1a Abs.3 BauGB; Herstellung gemäß textlichen Festsetzungen
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)**
öffentliche Grünfläche; Zweckbestimmung Eingrünung und Straßenbegleitgrün
- 13. **Bepflanzungsmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)**
Zu pflanzende Gehölze gemäß textlichen Festsetzungen:
 - Bäume 1. Wuchsordnung
 - Bäume 2. Wuchsordnung
 - Sträucher
- 15.8 Regenwasserrückhaltebecken

NIEDERTAUFKIRCHEN
Bebauungsplan

Änderung Bebauungsplan "Stetten II" mittels Deckblatt Nr. 4

Gemeinde: Niedertaufkirchen
Landkreis: Mühldorf am Inn
Regierungsbezirk: Oberbayern

Gemeinde Niedertaufkirchen vertreten durch
Ersten Bürgermeister
Sebastian Winkler
Rohrbach 20
84513 Erharting

Rohrbach, den 22.03.2022

Sebastian Winkler
Erster Bürgermeister

Legende
----- Abgrenzung Deckblatt Nr. 4

Entwurf: 15.06.2021 Geändert: 08.03.2022

Bearbeitung Deckblatt Nr. 4:
Architekturbüro
Gerhard Bichler
Eggenfeldener Straße
84140 Gangkofen
Tel. 08722/96997-0
Fax. 08722/96997-1



M 1:1000

Änderung des Bebauungsplans "Stetten II"

mittels Deckblatt Nr. 4

Gemeinde Niedertaufkirchen
Landkreis Mühlhof am Inn
Regierungsbezirk Oberbayern

Deckblatt Nr. 4

Die Gemeinde Niedertaufkirchen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g.

I. Allgemeines

Der Bebauungsplan "Stetten II" in der Fassung vom 05.02.2002 ist am 24.09.2002 in Kraft getreten und somit rechtverbindlich.

2010 erfolgte mittels Deckblatt Nr. 1 eine erste Änderung. Deckblatt Nr. 1 sah Änderungen bei den zulässigen Dachformen und Dachneigungen für einen Teilbereich des Bebauungsplanes vor. 2012 folgte ein weiteres Deckblatt, diesmal mit Änderungen der Geschossigkeit, Zulässigkeit von Zwerchgiebeln, Kniestockhöhen und Wandhöhen für einzelne Parzellen. In einem dritten Deckblatt 2016 wurden weitere Änderungen zu zulässigen Dachformen und Dachneigungen für einzelne Parzellen festgesetzt. Der Umgriff blieb jeweils unverändert.

Nun soll der Umgriff des Bebauungsplanes nach Norden hin, entlang der Bundesstraße B299 um eine gewerbliche Parzelle mit ca. 4.250 m² erweitert werden. Der im Süden angrenzende Kfz-Betrieb plant eine Erweiterung des Betriebs nach Norden.

Der Gemeinde Niedertaufkirchen wurde in diesem Zusammenhang eine entsprechende Bauvoranfrage vorgelegt. Dem Bauwerber soll grundsätzlich eine Betriebserweiterung ermöglicht werden.

Dazu wurde ein Aufstellungsbeschluss für ein weiteres Deckblatt Nr. 4 beschlossen, welches eine entsprechende Erweiterung des Dorfgebietes nach Norden vorsieht.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet derzeit noch als Landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. Unmittelbar südlich angrenzende Bereiche entlang der B299 sind als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Ebenso die straßenbegleitende Bebauung östlich der B299, auch gegenüber der nun geplanten Erweiterung. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Die geplanten Änderungen zum Bebauungsplan sollen in das Planaufstellungsverfahren im Regelverfahren gebracht werden.

II. Änderungen

Der Umgriff des im Bebauungsplan festgesetzten Dorfgebietes (MD) wird nach Norden, entlang der Bundesstraße B 299 um ca. 4.765 m² erweitert. Von der Bebauungsplanänderung betroffen ist eine Teilfläche des Grundstückes mit der Flurnummer 2193, Gemarkung Niedertaufkirchen. Dabei entsteht eine Parzelle (Nr. 31) mit ca. 4.250 m². Die Länge der Parzelle beträgt ca. 78 m, die Tiefe bis ca. 58 m.

Auf der Parzelle ist die Errichtung einer ca. 47 m langen und 25 m breiten Betriebshalle vorgesehen. Für diese Betriebshalle sind entsprechende Festsetzungen zu treffen. Im Westen und Norden werden Festsetzungen zur Eingrünung des Ortsrandes getroffen.

Den nicht am Eingriffsort ausgleichbaren Eingriffen in Natur und Landschaft wird eine externe Ausgleichsfläche am Ortsrand von Arbing als Geltungsbereich Nr.2 zugeordnet

III. Ergänzungen zu den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan

Die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ändern sich wie folgt:

Ergänzung Punkt 0.4.5

Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.3: Als Höchstgrenze ein Vollgeschoss.

| | |
|--|---|
| Dachform: | Satteldach |
| Dachneigung: | 10° - 15° |
| Dachdeckung: | Farbe rot oder Rotbraun |
| Dachgauben: | unzulässig |
| Dachflächenfenster: | Zulässig nur in untergeordnetem Maß bis max. 2 m ² . Pro Dachseite sind max. 5 Dachflächenfenster zulässig. Lichtkuppeln über First sind zulässig. Der Abstand zum Dachrand beträgt mindestens 2 m |
| Zwerchgiebel: | unzulässig |
| Dachüberstände bei Ortgang und Traufe: | Dachüberstand Ortgang max. 1,25 m Dachüberstand Traufe hangseitig max. 1,25 m |

| | |
|-------------------|---|
| | Dachüberstand, Überdachung talseitig max. 5,0 m Überdachung Talseitig nur innerhalb der Baugrenzen zulässig |
| Wandhöhe: | Bergseitig max. 7,00 m ab gewachsener Geländeoberfläche |
| Seitenverhältnis: | Das Seitenverhältnis (Breite:Länge) muss mindestens 1:1,25 betragen |

Ergänzung Punkt 0.6.2

0.6.2 Erforderliche Stellplätze für Angestellte und Kunden sind auf der Bauparzelle nachzuweisen.

Ergänzung Punkt 0.8.4

0.8.4 Abweichend von Punkt 0.8.1 ist am Ortsrand des Erweiterungsgebietes auf Höhe von Fl.Nr. 2193 als Fläche zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft (interne Ausgleichsfläche) eine fünf-reihige (Nordrand) bzw. drei-reihige, gemischte Baumhecke (Westrand) entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorgelagert zu den angrenzenden Landwirtschaftsflächen ist ein extensiv zu pflegender Wiesensaum mit einer Breite von 3 m zu entwickeln.

Folgende Gehölzarten sind zulässig:

| | | |
|----------------------|---------------------|--------------------------|
| Artenliste Bäume | Acer platanoides | Spitzahorn |
| 1. Wuchsordnung | Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| | Carpinus betulus | Hainbuche |
| | Populus tremula | Zitterpappel |
| | Quercus robur | Stieleiche |
| | Tilia cordata | Winterlinde |
| Artenliste Bäume | Acer campestre | Feldahorn |
| 2. Wuchsordnung | Betula pendula | Hängebirke |
| | Corylus avellana | Hasel |
| | Pyrus pyraeaster | Wildbirne |
| | Prunus avium | Vogelkirsche |
| | Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Artenliste Sträucher | Berberis vulgaris | Gew. Berberitze |
| | Cornus mas | Kornelkirsche |
| | Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| | Crataegus laevigata | Zweigrifflicher Weißdorn |
| | Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| | Ligustrum vulgare | Liguster |
| | Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| | Prunus spinosa | Schlehe |
| | Rosa canina | Hundsrose |
| | Rosa majalis | Zimtrose |
| | Salix caprea | Salweide |
| | Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| | Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

Mindestpflanzqualität

| | |
|------------|--|
| Bäume: | Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14, nur autochthone Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis |
| Sträucher: | verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 - 150; nur autochthone Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis |

Der Pflanzabstand für Sträucher beträgt zwischen und innerhalb der Pflanzreihen 1,5 m. Die Sträucher sind jeweils in Gruppen einer Art von 5 bis 7 Stücken zu pflanzen. Die Baumhecken sind aus mindestens 8 verschiedenen Straucharten und mindestens 3 verschiedenen Baumarten herzustellen. Jegliche Einfriedung der Pflanzflächen ist unzulässig. In der Jungwuchsphase (ca. 3 Jahre) sind die Pflanzungen jedoch durch einen Wildschutzzaun vor Verbiss zu schützen. Die Pflege durch abschnittsweises Auf-den-Stock-Setzen darf nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

Der Wiesensaum ist mit einer kräuterreichen, autochthonen Saatgutmischung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anzusäen. Der Saum ist einmal im Jahr auf ca. 50% der Länge in jährlich wechselnden Abschnitten zu mähen. Das Mähgutabfuhr ist abzufahren. Der Einsatz von mineralischer/organischen Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.

Die Abgrenzung der internen Ausgleichsfläche gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist durch eine dauerhafte Auspflockung kenntlich zu machen.

Ergänzung Punkt 0.8.5

0.8.5 In der öffentlichen Grünfläche am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs ist entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen eine gemischte Strauchhecke mit Baumreihe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Folgende Gehölzarten sind zulässig:

| | | |
|----------------------|-------------------|------------------|
| Artenliste Bäume | Acer platanoides | Spitzahorn |
| 1. Wuchsordnung | Carpinus betulus | Hainbuche |
| | Tilia cordata | Winterlinde |
| Artenliste Bäume | Acer campestre | Feldahorn |
| 2. Wuchsordnung | Prunus avium | Vogelkirsche |
| | Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Artenliste Sträucher | Cornus mas | Kornelkirsche |
| | Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| | Euonymus europ. | Pfaffenhütchen |
| | Ligustrum vulgare | Liguster |

| | |
|--------------------|---------------------|
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa majalis | Zimtrose |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

Mindestpflanzqualität

Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen,
Stammumfang 12-14,
Sträucher: verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 - 150;

Der Pflanzabstand innerhalb der Pflanzreihe beträgt 1,5 m.
Die Pflege durch abschnittsweises Auf-den-Stock-Setzen darf nur in
Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

Ergänzung Punkt 0.10.2

0.10.2 Flächen des Betriebsgeländes von Parzelle 31 sind, auch als
geschlossene Betonpflaster-, oder Asphaltflächen zulässig. Der Grad
der Versiegelung ist jedoch so gering als möglich zu halten.

Ergänzung Punkt 0.12

0.12 Externe ökologische Ausgleichsfläche

Den nicht am Eingriffsort ausgleichbaren Eingriffen in Natur und
Landschaft wird folgende externe Ausgleichsfläche (Geltungsbereich
Nr.2) zugeordnet:

| | | |
|----------------------|---|------------------|
| Fl.Nr.: | 1774 (Tfl.), Gmkg. Niedertaufkirchen | |
| Größe Flurstück | 4.757 qm | |
| Größe Maßnahme: | 981 qm | |
| anrechenbare Fläche: | 981 qm (vgl. Bilanzierung in der Begründung) | |
| Bestand: | artenarme Futterweide | |
| Entwicklungsziel: | Baumhecke mit thermophilem Saum | |
| Maßnahmen: | 1. Pflanzung einer zweireihigen Hecke mit folgenden Straucharten in etwa gleichen Mengenanteilen: | |
| | Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| | Crataegus laevigata | Zweigr. Weißdorn |
| | Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| | Ligustrum vulgare | Liguster |
| | Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| | Prunus spinosa | Schlehdorn |
| | Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| | Rosa canina | Hundsrose |
| | Rosa majalis | Zimtrose |
| | Salix caprea | Salweide |
| | Viburnum lantana | Woll. Schneeball |

Ergänzend sind mindestens 3 Bäume 1.
Wuchsordnung und 6 Bäume 2.

Wuchsordnung gemäß nachfolgender
Artenliste zu pflanzen:

Bäume 1. Wuchsordnung

| | |
|--------------------|-------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Ulmus laevis | Flatterulme |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |

Bäume 2. Wuchsordnung

| | |
|------------------|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |

Mindestpflanzqualität:

Bäume: Hochstamm, 2 x verpflanzt, ohne
Ballen, Stammumfang 10-12,

Sträucher: verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100
– 150

Für Bäume und Sträucher ausschließlich
gebietseigene Herkunft!

Der Pflanzabstand zwischen und innerhalb
der Pflanzreihen beträgt 2,0 m. Die Sträucher
sind jeweils in Gruppen einer Art von 5 bis 7
Stücken zu pflanzen.

Jegliche Einfriedung der Pflanzflächen ist
unzulässig. In der Jungwuchsphase (ca. 3
Jahre) sind die Pflanzungen jedoch durch
einen Wildschutzzaun vor Verbiss zu
schützen.

2. Ansaat eines süd- bzw. ostseitig
vorgelagerten, thermophilen Saums mit einer
kräuterreichen, autochthonen
Saatgutmischung mit ca. 3 m Breite

Ausführung in Absprache mit der Unteren
Naturschutzbehörde

Die Abgrenzung der Ausgleichsfläche
gegenüber den angrenzenden
landwirtschaftlichen Flächen ist durch eine
dauerhafte Auspflockung kenntlich zu
machen.

Entwicklungspflege:

Hecke:
Abschnittsweise Verjüngung durch Auf-den-
Stock-Setzen möglich

Saum:

jährliche Mahd auf ca. 50% der Länge in
jährlich wechselnden Abschnitten;
Mähgutabfuhr;
Einsatz von mineralischer/organischen
Düngemitteln und Pestiziden nicht zulässig

Rechtliche Sicherung: Eintragung Funktionszuweisung und
Nutzungsbestimmungen im Grundbuch
(dingliche Sicherung als beschränkte
persönliche Dienstbarkeit und Reallast,
jeweils zu Gunsten des Freistaats Bayern,
vertreten durch die Untere
Naturschutzbehörde des Landkreises
Mühldorf Grund);
Meldung an das Ökoflächenkataster des
Bayerisches Landesamts für Umweltschutz,
Außenstelle Nordbayern

Ergänzung Punkt 0.13.

0.13. Immissionsschutz
Parzelle 31: Die Einhaltung Immissionsschutzrechtlicher Belange ist
in Form eines qualifizierten Gutachtens mit dem Antrag auf
Baugenehmigung nachzuweisen. Die Unterlagen sind dabei auch der
zuständigen Fachabteilung für Umwelt, Natur- und Wasserrecht des
Landratsamtes Mühldorf zur Prüfung und Freigabe vorzulegen.
Kosten für erforderliche Gutachten und daraus resultierender
Maßnahmen zum Schutz vor Lärm- Staub- und Abgasimmissionen trägt
der Antragsteller.

Ergänzung Punkt 0.14.

0.14. Grundstücksentwässerung
Parzelle 31: Die Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt
gedrosselt in den gemeindlichen Regenwasserkanal.
Dazu sind vom Bauwerber geeignete Anlagen zur Wasserrückhaltung
in Form von Stauraumkanälen, Zisternen, oder Rückhaltebecken etc.
vorzusehen.

Drosselung 0,2 L/s je 100 m² undurchlässiger Fläche
Vor der Drosseleinrichtung ist ein Rückhaltevolumen von 3 m³ je
100 m² undurchlässiger Fläche zu schaffen.

In den Planunterlagen sind in einem Entwässerungsplan sämtliche
Rückhalteeinrichtungen qualifiziert darzustellen, inclusive
dazugehöriger Berechnungen usw.

Die Unterlagen sind dabei auch der zuständigen fachkundigen Stelle für
Wasserrecht des Landratsamtes Mühldorf zur Prüfung und Freigabe
vorzulegen.

In diesem Zusammenhang anfallende Planungskosten, sowie Kosten
für bauliche Maßnahmen zur Wasserrückhaltung trägt der Bauwerber.

Die übrigen Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan bleiben unverändert.

IV. Begründung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Stetten II“ ist für Parzelle 30 eine Tankstelle in einem Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Die Tankstelle wurde von den Eigentümern zwischenzeitlich aufgegeben, die dazugehörige Kfz-Reparaturwerkstatt allerdings weitergeführt. Der Schwerpunkt lag dabei zuletzt auf Instandsetzungsarbeiten von LKWs und Bussen. Die auf Parzelle 30 zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen reichen dazu nicht mehr aus. Der Eigentümer plant daher eine Erweiterung seiner Betriebsflächen nach Norden. Das dazu erforderliche Grundstück kann erworben werden. Es soll dann eine Gewerbehalle mit ca. 1.150 m² Grundfläche entstehen.

Entlang der B299 verbleibt ein ca. 6,50 m breiter Grünstreifen mit Gehweg in öffentlichem Besitz. Der Gehweg bindet dabei im Süden an den Bestand an und soll mittelfristig bis zum Ortsende führen.

Das Wohnumfeld wesentlich störende Emissionen sind durch die Betriebserweiterung nicht zu erwarten. Schließlich erfolgt die Betriebsentwicklung weg von der Wohnbebauung im Süden. Die Arbeiten finden in der geschlossenen Halle statt. Der geplante Betriebshof dient lediglich als Rangierfläche, bzw. zum Parken der Fahrzeuge. Die Erschließung der Erweiterung erfolgt über die ehemalige Tankstelle.

Immissionen, verursacht durch die unmittelbar angrenzende B 299 werden sicherlich als wesentlich störender wahrgenommen als die des geplanten Betriebs.

Die ergänzenden Festsetzungen zur Grünordnung dienen zum einen der landschaftlichen Einbindung der nördlichen Erweiterungsfläche durch eine intensive Ortsrandbegrünung. Am westlichen und nördlichen Rand des Geltungsbereichs werden drei- bis fünfreihige Baumhecken mit vorgelagerten Wiesensäumen festgesetzt, die aufgrund ihrer Breitenausdehnung auch anteilig als interne ökologische Ausgleichsflächen anrechenbar sind (s. Kapitel V.). Da die Flächen zur freien Landschaft überleiten, ist naturschutzrechtlich zwingend gebietseigene Pflanzware zu verwenden. Die einschlägigen rechtlichen Vorgaben für Mindestabstände von Pflanzungen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind berücksichtigt.

Zum anderen dient die festgesetzte Pflanzung einer Hecke mit Baumreihe am nordöstlichen Rand der Erweiterungsfläche der Eingrünung von Betriebsflächen mit ungünstiger optischer Wirkung auf den Straßenraum und die gegenüberliegende Wohnbebauung.

Der verbleibende Bedarf an ökologischen Ausgleichsflächen wird durch externe Maßnahmen am südlichen Ortsrand von Arbing kompensiert (Geltungsbereich Nr.2 Baumhecke mit vorgelagertem thermophilem Saum).

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz der Gemeinde Niedertaufkirchen im Trennsystem.

Anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser soll in den in den gemeindlichen

Regenwasserkanal eingeleitet werden. Im Auftrag der Gemeinde Niedertaufkirchen hat das Ingenieurbüro Behringer mit dem Ziel der Erlangung einer wasserrechtlichen Erlaubnis Berechnungen zur Aufnahmefähigkeit des Bestandskanals angestellt. Nach diesen ist eine Einleitung grundsätzlich möglich. Die Einleitung muss allerdings gedrosselt erfolgen. Dazu sind vom Bauwerber geeignete Anlagen zur Wasserrückhaltung in Form von Stauraumkanälen, Zisternen, oder Rückhaltebecken etc. vorzusehen. Drosselung und Rückhaltevolumen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Sämtliche Einrichtungen zur Grundstücksentwässerung sind im Bauantrag in Form eines Entwässerungsplanes darzustellen. Eine Versickerung auf dem Grundstück ist aufgrund der lehmigen Bodenbeschaffenheit nicht möglich.

Die Versorgung des Planungsgebietes mit elektrischem Strom, Brauchwasser und Telekommunikationsanlagen kann durch die Erweiterung bestehender Anlagen sichergestellt werden.

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bebauungsabsichten daher befürwortet und die Aufstellung des nun vorliegenden Deckblattes Nr. 4 beschlossen.

V. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB und § 15 BNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen. Die nachfolgende Bilanzierung entspricht dem Ermittlungsverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU 2003).

Eingriff (siehe Plan „Eingriffsregelung“)

| | |
|--|-------------------|
| Dorfgebiet | -3.142qm |
| Eingriffstyp A (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) in Gebiet geringer Bedeutung (Acker) Kompensationsfaktor: 0,6 Minimierung des Eingriffs durch Eingrünung auf Ostseite des Erweiterungsgebiets resultierender Kompensationsfaktor: 0,5 | x 0,5 |
| Kompensationsbedarf gesamt | - 1.571 qm |

Kompensation (siehe Plan „Eingriffsregelung“)

| | |
|---|----------|
| Festgesetzte interne Kompensationsfläche: Entwicklungsziel Baumhecke mit Wiesensäumen | 1.088 qm |
| Abzüglich nicht ausgeführte Eingrünung Fl.Nr. 2194 | - 245 qm |
| Verbleibende Kompensationsfläche | 843 qm |
| davon anrechenbar mit Faktor 0,7 (unter Berücksichtigung des generellen Eingrünungserfordernisses) | 590 qm |

| | |
|---|----------------------|
| Festgesetzte externe Kompensationsfläche: Pflanzung einer zweireihigen Hecke mit vorgelagertem thermophilem Saum auf einer intensiv genutzten, artenarmen Futterweide anrechenbar mit Faktor 1,0 | 981 qm 981 qm |
| Kompensationspotenzial gesamt | + 1.571 qm |

Bilanz

| | |
|----------------------------|-------------|
| Summe Kompensationsbedarf | - 1.571 qm |
| Summe Kompensationsflächen | + 1.571 qm |
| Bilanz | 0 qm |

Mit den beiden Kompensationsmaßnahmen intern und extern können die Eingriffe vollständig kompensiert werden.

VI. Spezieller Artenschutz

Das Planungsgebiet wird im Bestand ausschließlich ackerbaulich genutzt. Aufgrund der Kulissenwirkung der angrenzenden Bestandsbebauung sowie der Störwirkungen durch die B299 ist die Fläche nicht als Bruthabitat für Bodenbrüter geeignet. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist somit nach dem „Maßstab der praktischen Vernunft“ davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen hat. Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer saP entbehrlich.

**Gemeinde Niedertaufkirchen
Bebauungsplan – „Stetten II“ Deckblatt Nr. 4**

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat Niedertaufkirchen hat in der Sitzung vom 15.09.2020 die Aufstellung des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplan „Stetten II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Rohrbach, den 22.03.2022



Sebastian Winkler, Erster Bürgermeister



2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplan „Stetten II“ in der Fassung vom 15.06.2021 hat in der Zeit vom 29.06.2021 bis einschließlich 02.08.2021 stattgefunden.

Rohrbach, den 22.03.2022



Sebastian Winkler, Erster Bürgermeister



3. Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplan „Stetten II“ in der Fassung vom 15.06.2021 hat in der Zeit vom 29.06.2021 bis einschließlich 02.08.2021 stattgefunden.

Rohrbach, den 22.03.2022



Sebastian Winkler, Erster Bürgermeister



4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplan „Stetten II“ wurde in der Fassung vom 07.12.2021 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.2021 bis einschließlich 31.01.2022 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 20.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Rohrbach, den 22.03.2022



Sebastian Winkler, Erster Bürgermeister



5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplan „Stetten II“ in der Fassung vom 07.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.2021 bis einschließlich 01.02.2022 beteiligt.

Rohrbach, den 22.03.2022



Sebastian Winkler, Erster Bürgermeister



6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Niedertaufkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 08.03.2022 das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan „Stetten II“ in der Fassung vom 08.03.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Rohrbach, den 22.03.2022


Sebastian Winkler, Erster Bürgermeister

**7. Ausgefertigt:**

Rohrbach, den 22.03.2022


Sebastian Winkler, Erster Bürgermeister

**8. Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 22.03.2022. Das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan „Stetten II“ mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Niedertaufkirchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan „Stetten II“ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Rohrbach, den 22.03.2022


Sebastian Winkler, Erster Bürgermeister



Gefertigt: 15.06.2021

Geändert: 08.03.2022

Bearbeitung:
Architekturbüro Gerhard Bichler
Eggenfeldener Straße 9
84140 Gangkofen
Tel.: 08722 / 969 970, Fax 969 971
mail: info@architekt-bichler.de

Bearbeitung Grünordnung
planwerkstatt karlstetter
Ringstraße 7
84163 Marklkofen
Tel. 0873 / 2763, Fax -939508
mail: Karlstetter-Marklkofen@t-online.de

Planfertiger:

Gangkofen, den 22.03.2022



.....
Gerhard Bichler, Architekt

Gemeinde:

Rohrbach, den 22.03.2022

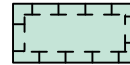


.....
Sebastian Winkler
Erster Bürgermeister

GELTUNGSBEREICH NR. 2, Fl.Nr. 1774 (Tfl.), Gmkg. Niedertaufkirchen



Festsetzungen durch Planzeichen



Flächen u. Maßnahmen der Landschaftspflege (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne § 1a Abs.3 BauGB; Herstellung gemäß textlichen Festsetzungen

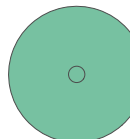


Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche; Zweckbestimmung Eingrünung und Straßenbegleitgrün

Bepflanzungsmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

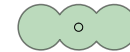
Zu pflanzende Gehölze gemäß textlichen Festsetzungen:



Bäume 1. Wuchsordnung



Bäume 2. Wuchsordnung



Sträucher

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

M 1 : 1.000

Stand: 08.03.2022





Gemeinde Niedertaufkirchen

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan 7. Änderung und

Bebauungsplan mit Grünordnung „Stetten II“

Fortschreibung mittels Deckblatt Nr. 4 Umweltbericht

Verfahrensstand

Verfahren gem. den §§ 3.2 und 4.2 BauGB

Planungsträger

Gemeinde Niedertaufkirchen
Rohrbach 20
84513 Erharting

Bearbeitung

planwerkstatt karlstetter
Dipl.Ing. Martin Karlstetter
Ringstr. 7
84163 Marklkofen
tel 08732-2763 fax 08732-939508
Karlstetter-Marklkofen@t-online.de

Stand

08.03.2022

Inhalt

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | Inhalt und Ziele der Planung | 3 |
| 2 | Umweltqualität: Ziele - Wirkungen - Maßnahmen | 5 |
| 2.1 | Schutzgut Mensch – Wirkungsbereich Lärm | 5 |
| 2.2 | Schutzgut Mensch - Wirkungsbereich Luft, lokales Klima | 6 |
| 2.3 | Schutzgut Mensch – Wirkungsbereich Erholung und Landschaft | 7 |
| 2.4 | Schutzgut Mensch – Wirkungsbereich Sicherheit..... | 8 |
| 2.5 | Schutzgut Kultur- und Sachgüter | 9 |
| 2.6 | Schutzgut Fläche und Boden..... | 10 |
| 2.7 | Schutzgut Wasser | 11 |
| 2.8 | Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt | 12 |
| 2.9 | Wechselwirkung zwischen Belangen des Umweltschutzes | 13 |
| 3 | Zusammenfassung | 13 |

1 Inhalt und Ziele der Planung

Standort

| | |
|--------------------|---|
| Lage: | Stetten, Gemeinde Niedertaufkirchen Fl.Nr. 2193; westlich B 299 |
| Vornutzung: | Landwirtschaft (Acker) |
| Nutzung im Umfeld: | N: Landwirtschaft (Acker) O: B299 S: Dorfgebiet (MD) W: Landwirtschaft (Acker) |

Planungsziel

Der Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplanes soll nach Norden hin entlang der Bundesstraße B299 um eine gewerbliche Parzelle mit ca. 4.250 m² erweitert werden, um die Erweiterung eines bestehenden Betriebs nach Norden zu ermöglichen.

Planungsinhalt

Die Änderung des Flächennutzungsplans sieht die Erweiterung des Dorfgebietes (MD) nach Norden vor. Eine Ortsrandeingrünung ist dargestellt.

Das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan konkretisiert die Darstellungen des FNP durch Festsetzung eines MD mit einem 1.430 qm großen Baufenster sowie textlichen Festsetzungen zur Baugestaltung. Als Eingrünung werden im Übergang zur freien Landschaft auf der West- und Nordseite drei- bzw. fünfreihige Baumhecken festgesetzt, die anteilig als ökologische Ausgleichsflächen angerechnet werden. Am Ostrand wird parallel zur B299 ein Fuß- und Radweg mit einer begleitenden Strauch- und Baumreihe festgesetzt. Ergänzend wird eine externe Ausgleichsfläche (Baumhecke) auf Fl.Nr. 1774 (Tfl.), Gmkg. Niedertaufkirchen festgesetzt.

Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich umfasst inklusive der zugeordneten externen Ausgleichsflächen eine Fläche von 0,57 ha und ein Nettobauland von 0,31 ha. Rund 0,34 ha werden als private Grünflächen, 0,04 ha als öffentliche Grünflächen (Verkehrsbegleitgrün), 0,21 ha als Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt.

Untersuchte Schutzgüter

Gem. Anlage 1 BauGB werden folgende Schutzgüter vertiefend untersucht:

- **Schutzgut Mensch: Wirkungsbereich Lärm**
- **Schutzgut Mensch: Wirkungsbereich Luft, lokales Klima**
- **Schutzgut Mensch: Wirkungsbereich Erholung und Landschaft (Orts-/Landschaftsbild)**
- **Schutzgut Mensch: Wirkungsbereich Sicherheit**
- **Schutzgut Mensch: Wirkungsbereich Kultur- und Sachgüter**

- **Schutzgut Fläche und Boden**
- **Schutzgut Wasser**
- **Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt**

Für folgende Schutzgüter können erhebliche Umweltauswirkungen in Folge der Planfestsetzungen von vorneherein mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Entsprechend werden diese Schutzgüter nicht näher untersucht.

- Schutzgut Mensch: Wirkungsbereich Erschütterungen
- Schutzgut Mensch: Wirkungsbereich Elektromagnetische Felder
- Schutzgut Mensch: Wirkungsbereich Licht (natürliche und künstliche Belichtung, Blendwirkungen)
- Schutzgut Mensch: Wirkungsbereich Abfall
- Schutzgut Mensch: Wirkungsbereich Katastrophenschutz
- Schutzgut Energie und Klima (globaler Klimawandel)

2 Umweltqualität: Ziele - Wirkungen - Maßnahmen

2.1 Schutzgut Mensch – Wirkungsbereich Lärm

| | |
|--|---|
| <i>berücksichtigte Ziele des Umweltschutzes (Fachgesetze, Fachplanungen)</i> | <ul style="list-style-type: none"> • gesetzlich definierte Orientierungswerte gemäß DIN 18005, 16. BImSchV, 18. BImSchV bzw. Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm |
| <i>Umweltzustand (vor Planung)</i> | <ul style="list-style-type: none"> • Lärmimmissionen für Wohnbebauung in der Nachbarschaft durch bestehenden Betrieb und B299 |
| <i>Entwicklung des Umweltzustandes (bei Nichtdurchführung der Planung)</i> | <ul style="list-style-type: none"> • keine wesentlichen Veränderung |
| <i>Entwicklung des Umweltzustandes (bei Durchführung der Planung)</i> | |
| <i> baubedingt:</i> | <ul style="list-style-type: none"> • Zunahme der Lärmimmissionen für Wohnbebauung im näheren Umfeld |
| <i> anlagenbedingt:</i> | <ul style="list-style-type: none"> • -- |
| <i> betriebsbedingt:</i> | <ul style="list-style-type: none"> • mögliche Mehrbelastung für Wohnbebauung im näheren Umfeld (v.a. Fl.Nr. 2193/4, 2146, 2146/1 und 2147/4 gegenüber Status Quo auf Bebauungsplanebene aufgrund fehlender Detailaussagen zur Bebauung und Betriebshofnutzung (z.B. Gebäudeöffnungen; Zufahrten etc.) nicht bewertbar; Prüfung im Rahmen des Bauantragsverfahrens erforderlich |
| <i> Wirkungskumulierung:</i> | <ul style="list-style-type: none"> • keine Kumulierungswirkungen zu erwarten |
| <i>Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Wirkungen</i> | <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzungen im Bebauungsplan (z.B. Immissionskontingente) nicht erforderlich, da nur Planungsrechte für die Erweiterung eines Betriebes geschaffen werden; entsprechende Prüfung und Festlegungen im Rahmen des Bauantragsverfahrens erforderlich |
| <i>Planungsalternativen</i> | <ul style="list-style-type: none"> • nicht gegeben |
| <i>Methoden und Datengrundlagen</i> | <ul style="list-style-type: none"> • |
| <i>Maßnahmen zur Überwachung</i> | <ul style="list-style-type: none"> • ggfs. im Rahmen des Bauantragsverfahrens festzulegen |

2.2 Schutzgut Mensch - Wirkungsbereich Luft, lokales Klima

| | |
|--|---|
| <i>berücksichtigte Ziele des Umweltschutzes (Fachgesetze, Fachplanungen)</i> | <ul style="list-style-type: none"> • Einhaltung gesetzlich definierter Immissionsschutzvorgaben nach TA-Luft, BImSchG, 39. BImSchV und BauGB |
| <i>Umweltzustand (vor Planung)</i> | <ul style="list-style-type: none"> • allgemein gute klimatische und lufthygienische Situation (lockere Bebauung im Übergang zur freien Landschaft) |
| <i>Entwicklung des Umweltzustandes (bei Nichtdurchführung der Planung)</i> | <ul style="list-style-type: none"> • keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten |
| <i>Entwicklung des Umweltzustandes (bei Durchführung der Planung)</i> | |
| <i>baubedingt:</i> | <ul style="list-style-type: none"> • keine erheblichen klimatischen und lufthygienischen Verschlechterungen zu erwarten |
| <i>anlagenbedingt:</i> | <ul style="list-style-type: none"> • keine erheblichen klimatischen und lufthygienischen Verschlechterungen zu erwarten |
| <i>betriebsbedingt:</i> | <ul style="list-style-type: none"> • keine erheblichen klimatischen und lufthygienischen Verschlechterungen zu erwarten; möglicherweise geringfügige Erhöhung der Schadstoffkonzentrationen im näheren Umfeld aufgrund vermehrter Fahrten auf dem Betriebsgelände (Staub, Luftschadstoffe) |
| <i>Wirkungskumulierung:</i> | <ul style="list-style-type: none"> • keine Kumulierungswirkungen zu erwarten |
| <i>Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Wirkungen</i> | <ul style="list-style-type: none"> • siedlungsklimatische Wohlfahrtswirkung der intensiven Eingrünungsmaßnahmen |
| <i>Planungsalternativen</i> | <ul style="list-style-type: none"> • nicht erforderlich |
| <i>Methoden und Datengrundlagen</i> | <ul style="list-style-type: none"> • qualitative Beurteilung • Informationsgrundlage ausreichend |
| <i>Maßnahmen zur Überwachung</i> | <ul style="list-style-type: none"> • nicht erforderlich |

2.3 Schutzgut Mensch – Wirkungsbereich Erholung und Landschaft

*berücksichtigte
Ziele des Umweltschutzes
(Fachgesetze, Fachplanungen)*

- Anpassung der Bebauung an Natur und Landschaft (BNatSchG § 1 Abs. 1 und 3)

Umweltzustand (vor Planung)

- keine wertvolle Ortsbild-, bzw. kulturlandschaftstypische Ausgangssituation aufgrund großflächiger Ackernutzung, fehlender geschlossener Siedlungsstruktur und Ortsrandausbildung sowie Trennwirkung der B299
- keine (Nah-)Erholungsnutzungen

*Entwicklung des Umweltzustandes
(bei Nichtdurchführung der Planung)*

- voraussichtlich keine erhebliche Veränderung

*Entwicklung des Umweltzustandes
(bei Durchführung der Planung)*

baubedingt:

- keine Beeinträchtigungen zu erwarten

anlagenbedingt:

- zusätzliche Beeinträchtigung der wenig geschlossenen Ortsstruktur durch Förderung gewerblicher Nutzung und Gebäudestruktur
- keine Beeinträchtigung von Erholungsnutzungen

betriebsbedingt:

- keine Beeinträchtigungen zu erwarten

Wirkungskumulierung:

- keine Kumulierungswirkungen zu erwarten

*Vermeidung, Verringerung und
Ausgleich nachteiliger Wirkungen*

- Begrenzung Baufenster und Bauhöhe
- intensive Eingrünung am Ortsrand und des Straßenraums der B299 durch festgesetzte Baumhecken

Planungsalternativen

- nicht erforderlich

Methoden und Datengrundlagen

- eigene Erhebung, qualitative Bewertung
- Informationsgrundlage ausreichend

Maßnahmen zur Überwachung

- nicht erforderlich

2.4 Schutzgut Mensch – Wirkungsbereich Sicherheit

| | |
|--|--|
| <i>berücksichtigte Ziele des Umweltschutzes (Fachgesetze, Fachplanungen)</i> | <ul style="list-style-type: none"> • BGB, StVO, einschlägige Richtlinien wie RASSt |
| <i>Umweltzustand (vor Planung)</i> | <ul style="list-style-type: none"> • hohes Gefährdungspotenzial aufgrund des starken Durchgangsverkehrs auf B299 |
| <i>Entwicklung des Umweltzustandes (bei Nichtdurchführung der Planung)</i> | <ul style="list-style-type: none"> • voraussichtlich keine erhebliche Veränderung |
| <i>Entwicklung des Umweltzustandes (bei Durchführung der Planung)</i> | |
| <i>baubedingt:</i> | <ul style="list-style-type: none"> • erhöhtes Gefahrenpotenzial durch Baustellenverkehr |
| <i>anlagenbedingt:</i> | <ul style="list-style-type: none"> • keine Beeinträchtigungen zu erwarten; keine Sichtbeziehungen beeinträchtigt • Erhöhung der Verkehrssicherheit bei Umsetzung des festgesetzten Fuß- und Radweges entlang der B299; jedoch abhängig von Fortführung nördlich und südlich des Geltungsbereichs |
| <i>betriebsbedingt:</i> | <ul style="list-style-type: none"> • mögliche Zunahme des gewerblich bedingten Ziel- und Quellverkehrs aufgrund der Betriebsvergrößerung; jedoch keine zusätzliches Gefährdungspotenzial zu erwarten, da eine zusätzliche Zufahrt von der B299 ausgeschlossen ist (Abwicklung über bestehende Betriebszufahrt weiter südlich) |
| <i>Wirkungskumulierung:</i> | <ul style="list-style-type: none"> • keine Kumulierungswirkungen zu erwarten |
| <i>Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Wirkungen</i> | <ul style="list-style-type: none"> • nicht erforderlich |
| <i>Planungsalternativen</i> | <ul style="list-style-type: none"> • nicht erforderlich |
| <i>Methoden und Datengrundlagen</i> | <ul style="list-style-type: none"> • eigene Erhebung, qualitative Bewertung • Informationsgrundlage ausreichend |
| <i>Maßnahmen zur Überwachung</i> | <ul style="list-style-type: none"> • nicht erforderlich |

2.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

| | |
|--|---|
| <i>berücksichtigte Ziele des Umweltschutzes (Fachgesetze, Fachplanungen)</i> | <ul style="list-style-type: none"> • BGB, BayDSchG |
| <i>Umweltzustand (vor Planung)</i> | <ul style="list-style-type: none"> • keine geschützten Baudenkmäler, Ensembles oder Bodendenkmäler im Geltungsbereich und Wirkraum • Wohnbebauung (Einzelhäuser) im näheren Umfeld |
| <i>Entwicklung des Umweltzustandes (bei Nichtdurchführung der Planung)</i> | <ul style="list-style-type: none"> • voraussichtlich keine erhebliche Veränderung; keine archäologische Verdachtsfläche |
| <i>Entwicklung des Umweltzustandes (bei Durchführung der Planung)</i> | |
| <i>baubedingt:</i> | <ul style="list-style-type: none"> • keine Beeinträchtigungen über übliche Beeinträchtigungen durch Baustellenbetrieb zu erwarten |
| <i>anlagenbedingt:</i> | <ul style="list-style-type: none"> • keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten • Einhaltung der Anbauverbotszone zur B299 • keine problematische Veränderung des Oberflächenwasserabflusses mit möglichen Risikopotenzialen für Bebauung in der Nachbarschaft |
| <i>betriebsbedingt:</i> | <ul style="list-style-type: none"> • keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten |
| <i>Wirkungskumulierung:</i> | <ul style="list-style-type: none"> • keine Kumulierungswirkungen zu erwarten |
| <i>Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Wirkungen</i> | <ul style="list-style-type: none"> • nicht erforderlich |
| <i>Planungsalternativen</i> | <ul style="list-style-type: none"> • nicht erforderlich |
| <i>Methoden und Datengrundlagen</i> | <ul style="list-style-type: none"> • eigene Erhebung, qualitative Bewertung • Informationsgrundlage ausreichend |
| <i>Maßnahmen zur Überwachung</i> | <ul style="list-style-type: none"> • nicht erforderlich |

2.6 Schutzgut Fläche und Boden

| | |
|--|--|
| <i>berücksichtigte Ziele des Umweltschutzes (Fachgesetze, Fachplanungen)</i> | <ul style="list-style-type: none"> • Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß; Vorrang Innen- vor Außenentwicklung (BauGB § 1a Abs. 2; BNatSchG § 1 Abs. 3) • Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen; Abwehr schädlicher Bodenveränderungen (BBodSchG § 1, BBodSchV, BayBodSchG) |
| <i>Umweltzustand (vor Planung)</i> | <ul style="list-style-type: none"> • intensive Beanspruchung und stoffliche/mechanische Belastung des Bodens durch ackerbauliche Nutzung • eingeschränkte Filter-, Puffer-, Transformatorfunktion • keine Bodenverunreinigungen bzw. Altlasten bekannt (nur auf angrenzendem Flurstück Nr. 2194/2; bestehender Betriebsstandort) |
| <i>Entwicklung des Umweltzustandes (bei Nichtdurchführung der Planung)</i> | <ul style="list-style-type: none"> • voraussichtlich keine Veränderung |
| <i>Entwicklung des Umweltzustandes (bei Durchführung der Planung)</i> | |
| <i>baubedingt:</i> | <ul style="list-style-type: none"> • weit gehender Verlust aller Funktionen von Böden hoher Ertragskraft durch Überbauung/ Versiegelung (ca. 0,33 ha) |
| <i>anlagenbedingt:</i> | <ul style="list-style-type: none"> • wie baubedingte Wirkungen |
| <i>betriebsbedingt:</i> | <ul style="list-style-type: none"> • keine Beeinträchtigungen zu erwarten |
| <i>Wirkungskumulierung:</i> | <ul style="list-style-type: none"> • keine Kumulierungswirkungen zu erwarten |
| <i>Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Wirkungen</i> | <ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der Bodenfunktionen in Ausgleichsflächen (ca. 0,21 ha) durch Herausnahme aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und Gehölzpflanzungen |
| <i>Planungsalternativen</i> | <ul style="list-style-type: none"> • nicht möglich |
| <i>Methoden und Datengrundlagen</i> | <ul style="list-style-type: none"> • Bodenkarte 1 : 200.000 • Informationsgrundlage ausreichend |
| <i>Maßnahmen zur Überwachung</i> | <ul style="list-style-type: none"> • nicht erforderlich |

2.7 Schutzgut Wasser

| | |
|--|---|
| <i>berücksichtigte Ziele des Umweltschutzes (Fachgesetze, Fachplanungen)</i> | <ul style="list-style-type: none"> • Nachhaltige Bewirtschaftung der Gewässer: Erhaltung der Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften (WHG §§ 6 und 37) • Weitmöglichste Gewährleistung natürlicher und schadloser Abflussverhältnisse an oberirdischen Gewässern; Rückhaltung des Wassers in der Fläche als Vorbeugung für die Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen (WHG §6, § 37) • Weitmöglichste Erhaltung oder Wiederherstellung des natürlichen oder naturnahen Zustands von Gewässern (WHG §6) • Bewahrung von Binnengewässer vor Beeinträchtigungen; vorsorgender Grundwasserschutz (BNatSchG §1 Abs. 3) |
| <i>Umweltzustand (vor Planung)</i> | <ul style="list-style-type: none"> • Stoffeinträge in Grundwasser infolge intensiver landwirtschaftlicher Nutzung |
| <i>Entwicklung des Umweltzustandes (bei Nichtdurchführung der Planung)</i> | <ul style="list-style-type: none"> • keine erhebliche Veränderung zu erwarten |
| <i>Entwicklung des Umweltzustandes (bei Durchführung der Planung)</i> | |
| <i>baubedingt:</i> | <ul style="list-style-type: none"> • bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung keine Beeinträchtigung zu erwarten (z.B. Eintrag von Schadstoffen in Grundwasser) |
| <i>anlagenbedingt:</i> | <ul style="list-style-type: none"> • Zunahme des Oberflächenabflusses sowie Verringerung der Grundwasserneubildung infolge von Neubebauung/Versiegelung (auf maximal 0,21 ha); Ableitung in örtliche Kanalisation (Funktionsfähigkeit und Genehmigung dieser jedoch bislang noch nicht abschließend geklärt!) • Verringerung von landwirtschaftlichen Stoffeinträgen (Düngemittel und Pestizide) |
| <i>betriebsbedingt:</i> | <ul style="list-style-type: none"> • bei vorschriftsgemäßigem Anlagenbau und Betrieb keine Beeinträchtigungen zu erwarten; im Rahmen des Bauantrags vertieft zu prüfen |
| <i>Wirkungskumulierung:</i> | <ul style="list-style-type: none"> • keine Kumulierungswirkungen zu erwarten |
| <i>Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Wirkungen</i> | <ul style="list-style-type: none"> • im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen und vertieft zu prüfen |
| <i>Planungsalternativen</i> | <ul style="list-style-type: none"> • nicht erforderlich |
| <i>Methoden und Datengrundlagen</i> | <ul style="list-style-type: none"> • qualitative Beurteilung |
| <i>Maßnahmen zur Überwachung</i> | <ul style="list-style-type: none"> • -- |

2.8 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

| | |
|--|--|
| <i>berücksichtigte Ziele des Umweltschutzes (Fachgesetze, Fachplanungen)</i> | <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der biologischen Vielfalt; Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften (BNatSchG §1 Abs. 2, BayNatSchG Art 1) • Unterlassung vermeidbarer und Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft (BNatSchG § 15) |
| <i>Umweltzustand (vor Planung)</i> | <ul style="list-style-type: none"> • sehr geringe Biotopfunktion im Geltungsbereich (Acker) • stark eingeschränkte Biotopfunktionen in Privatgärten des näheren Umfelds |
| <i>Entwicklung des Umweltzustandes (bei Nichtdurchführung der Planung)</i> | <ul style="list-style-type: none"> • keine Änderungen zu erwarten |
| <i>Entwicklung des Umweltzustandes (bei Durchführung der Planung)</i> | |
| <i>baubedingt:</i> | <ul style="list-style-type: none"> • keine Beeinträchtigungen zu erwarten (Störwirkungen der Kulissenwirkung der angrenzenden Bestandsbebauung sowie der B299 für Bodenbrüter) |
| <i>anlagenbedingt:</i> | <ul style="list-style-type: none"> • siehe baubedingte Wirkungen |
| <i>betriebsbedingt:</i> | <ul style="list-style-type: none"> • keine Beeinträchtigungen zu erwarten |
| <i>Wirkungskumulierung:</i> | <ul style="list-style-type: none"> • keine Kumulierungswirkungen zu erwarten |
| <i>Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Wirkungen</i> | <ul style="list-style-type: none"> • erhebliche Aufwertung der Arten- und Strukturvielfalt durch Anlage standorttypischer Strauch- und Baumhecken (Ortsrand und externe Ausgleichsfläche) |
| <i>Planungsalternativen</i> | <ul style="list-style-type: none"> • nicht erforderlich |
| <i>Methoden und Datengrundlagen</i> | <ul style="list-style-type: none"> • Amtliche Biotopkartierung • Arten- und Biotopschutzprogramm • Kommunaler Landschaftsplan • eigene Erhebung • Informationsgrundlage ausreichend |
| <i>Maßnahmen zur Überwachung</i> | <ul style="list-style-type: none"> • nicht erforderlich |

2.9 Wechselwirkung zwischen Belangen des Umweltschutzes

Aus den bekannten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern - soweit nicht bereits bei der Darstellung in den Einzelkapiteln angesprochen (hier v.a. Boden-Wasser) - ergeben sich keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte.

3 Zusammenfassung

Die geplante Entwicklungsmaßnahme führt bei den meisten Schutzgütern nur zu unbedeutenden Beeinträchtigungen. Nennenswert ist jedoch die Beeinträchtigung der **Schutzgüter Boden/Fläche und Wasser** durch Überbauung und Versiegelung auf einer Gesamtfläche von 0,33 ha. Es kann vorab nicht ausgeschlossen werden, dass sich aus der Umnutzung problematische Lärmimmissionen für die benachbarte Wohnbebauung ergeben. Diese sind auf der Grundlage detaillierter Planungen und ggfs. gutachterlicher Aussagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Beim **Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt** kann durch Umsetzung der Planung sogar eine erhebliche Verbesserung der ökologischen Funktionen im Vergleich zum Status quo erreicht werden.