

# TEIL F. UMWELTBERICHT

## ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

---

### „Kronwinkel I“

---

**MARKT WURMANNSQUICK**  
LANDKREIS ROTTAL-INN  
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Datum: 13.07.2023  
Stand: **ENTWURF**

**BREINL.** 

landschaftsarchitektur + stadtplanung

---

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt **byak** / Stadtplaner **srl**  
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchsdorf

Telefon: 08734 - 93 91 396  
Mobil: 0151 - 108 198 24  
Mail: [info@breinl-planung.de](mailto:info@breinl-planung.de)  
Web: [www.breinl-planung.de](http://www.breinl-planung.de)

Bearbeitung:  
Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner  
Anita Wiester Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>Umweltbericht</b>   | <b>3</b>  |
| <b>1.1</b> | <b>Einleitung</b>  | <b>3</b>  |
| 1.1.1      | Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung  | 3         |
| 1.1.1.1    | Aussagen des LEP (s. städtebauliche Begründung Kap. 1.1.3.1)   | 3         |
| 1.1.1.2    | Aussagen des Regionalplans (s. städtebauliche Begründung Kap. 1.1.3.2)   | 3         |
| 1.1.1.3    | Weitere Fachplanungen (s. städtebauliche Begründung Kap. 1.1.3.3)  | 3         |
| 1.1.1.4    | Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung  | 4         |
| <b>1.2</b> | <b>Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt</b>   | <b>4</b>  |
| 1.2.1      | Beschreibung der Umweltprüfung   | 4         |
| 1.2.1.1    | Räumliche und inhaltliche Abgrenzung   | 4         |
| 1.2.1.2    | Angewandte Untersuchungsmethoden   | 4         |
| 1.2.1.3    | Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung  | 4         |
| 1.2.2      | Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG | 5         |
| 1.2.2.1    | Schutzgut Fläche   | 5         |
| 1.2.2.2    | Schutzgut Mensch / Immissionen   | 7         |
| 1.2.2.3    | Schutzgut Arten und Lebensräume  | 8         |
| 1.2.2.4    | Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten   | 9         |
| 1.2.2.5    | Schutzgut Wasser   | 11        |
| 1.2.2.6    | Schutzgut Klima/Luft   | 12        |
| 1.2.2.7    | Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild  | 13        |
| 1.2.2.8    | Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter  | 13        |
| 1.2.2.9    | Wechselwirkungen   | 14        |
| 1.2.3      | Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB                                | 15        |
| 1.2.4      | Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung)   | 16        |
| <b>1.3</b> | <b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung</b>            | <b>16</b> |
| 1.3.1      | Prognose bei Nichtdurchführung der Planung   | 16        |
| 1.3.2      | Prognose bei Durchführung der Planung  | 16        |
| <b>1.4</b> | <b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich</b>  | <b>17</b> |
| 1.4.1      | Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung  | 17        |
| 1.4.2      | Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen   | 17        |
| 1.4.3      | Eingriffsregelung  | 17        |
| 1.4.3.1    | Art des Eingriffs und Faktorenwahl   | 18        |
| 1.4.3.2    | Ausgleichsfläche   | 20        |
| 1.4.3.3    | Eingriffs- und Ausgleichsbilanz  | 21        |
| <b>1.5</b> | <b>Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring</b>   | <b>22</b> |
| 1.5.1      | Standortwahl   | 22        |
| 1.5.2      | Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung   | 22        |
| 1.5.3      | Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring   | 22        |
| <b>1.6</b> | <b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>   | <b>23</b> |

# 1. Umweltbericht

## 1.1 Einleitung

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Durch die vorliegende Planung ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt.

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt. Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter werden geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren je nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

### 1.1.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Die Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben, die sich aus übergeordneten Planungen ergeben, werden in der Begründung mit Umweltbericht zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie in der Begründung zum Bebauungsplan „Kronwinkel I“ detailliert aufgeführt. Es folgt daher an dieser Stelle nur eine kurze Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte und Ergebnisse für die vorliegende Planung.

#### 1.1.1.1 Aussagen des LEP (s. städtebauliche Begründung Kap. 1.3.1.1)

Im Planungsgebiet liegen keine einschränkenden Aussagen durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern vor. Das Vorhaben schließt an die bestehende Bebauung von bestehendem Wohn- und Mischgebietsflächen an.

Weitere Inhalte sind der städtebaulichen Begründung Kapitel 1.3.1.1 zu entnehmen.

#### 1.1.1.2 Aussagen des Regionalplans (s. städtebauliche Begründung Kap. 1.3.1.2)

Durch die geplante Erweiterung von Allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Bauland. Es liegen keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasser, Bodenschätze und Landschaft, keine Regionalen Grünzüge sowie kein Trenngrün innerhalb des Planungsgebiets vor. Östlich, außerhalb der Planung, befindet sich das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet „26 – Bachtäler des Isar-Inn-Hügellandes“.

Weitere Inhalte sind der städtebaulichen Begründung Kapitel 1.3.1.2 zu entnehmen.

#### 1.1.1.3 Weitere Fachplanungen (s. städtebauliche Begründung Kap. 1.3.1.3)

Inhalte aus dem Arten und Biotopschutzprogramm Rottal-Inn/Pfarrkirchen und dem BayernNetzNatur-Projekt „Bäche. Böden. Biodiversität.“ sind der städtebaulichen Begründung Kapitel 1.3.1.3 zu entnehmen.

#### 1.1.1.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

| Merkmal                            | Betroffenheit<br>ja/nein | Erhebliche<br>Auswirkungen |
|------------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| FFH-Gebiet                         | Nein                     | Nein                       |
| SPA Gebiet                         | Nein                     | Nein                       |
| Naturschutzgebiet                  | Nein                     | Nein                       |
| Naturdenkmal                       | Nein                     | Nein                       |
| Landschaftsschutzgebiet            | Nein                     | Nein                       |
| geschützte Landschaftsbestandteile | Nein                     | Nein,                      |
| geschützte Biotope                 | Nein                     | Nein                       |
| Überschwemmungsgebiete             | Nein                     | Nein                       |
| Wasserschutzgebiete                | Nein                     | Nein                       |
| sonstige Schutzausweisung          | Nein                     | Nein                       |
| Denkmalschutz / Bodendenkmäler     | Nein                     | Nein                       |
| Immissionsschutz                   | Nein                     | Nein                       |

## 1.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

### 1.2.1 Beschreibung der Umweltprüfung

#### 1.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

#### 1.2.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes.

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), RP (Region 13, Landshut) und einer Ortsbegehung im Juli 2018 und ergänzend im September 2022.

#### 1.2.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung

Die Bewertung erfolgt nach Unterscheidung 3er Stufen: Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht

ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft. Schwierigkeiten bei der Datenerhebung sind bisher nicht aufgetreten. Kenntnislücken sind aus derzeitiger Sicht nicht vorhanden.

## 1.2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG

### 1.2.2.1 Schutzgut Fläche

Bestand:

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2017 wurde das Schutzgut Fläche als neuer Umweltbelang eingeführt: Gemäß Baugesetzbuch soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung sind vorrangig umzusetzen. Folgende Aspekte sind bei der Ermittlung der Umweltauswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche zu betrachten:

1. Erhaltung unzerschnittener Freiräume
2. Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung
3. Ziel der Bundesregierung von einem Flächenverbrauch von 30 ha/Tag im Zuge der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie bzw. Verbrauch von max. 5 ha pro Tag in Bayern (angestrebtes Ziel, geplante Verankerung im Landesplanungsgesetz)

Bewertung / Planung:

Zu 1.: Das Planungsgebiet liegt in der Gemarkung Hirschhorn, Gemeindegebiet Wurmansquick. Es gehen bisher unbebaute Freiräume verloren. Die Zerschneidungswirkung auf die Landschaft ist durch bereits bestehende Siedlungs-/Verkehrs- und Gewerbeflächen bereits vorhanden.

Zu 2.: Gemäß § 1a (2) BauGB sowie Ziel 3.2 des LEP ist der städtebaulichen Innenentwicklung eindeutig Vorrang vor Außenentwicklung, also der Inanspruchnahme von Landwirtschafts- und Waldflächen, einzuräumen. Der Markt Wurmansquick verfolgt dementsprechend gemäß § 1 (5) BauGB vorrangig die Strategie qualifizierter Innenentwicklung. Derzeit gibt es im Marktgemeindegebiet zahlreiche Interessensbekundungen an Baugrundstücken. Die Marktgemeinde ermittelte die vorliegenden Potenziale der Innenentwicklung und gab eine Überprüfung in Auftrag, welcher Bedarf an Bauland insgesamt besteht bzw. die nächsten Jahre zu erwarten ist. Die gesamte Analyse und Ergebnisse dieser Untersuchung sind der Begründung zum Bebauungsplan „Kronwinkel I“, Kapitel 1.3.3 Begründung der Notwendigkeit der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen zu entnehmen, an dieser Stelle erfolgt nur ein Auszug des Textes:

Um den Auswirkungen des demographischen Wandels, insbesondere der Abwanderung jüngerer und mittlerer Altersgruppen und dem sich erhöhenden Arbeitskräftedefizit zu begegnen, sollen zur Anpassung der Bausubstanz im Gemeindegebiet u.a. attraktive Wohnmöglichkeiten geschaffen werden. Für die derzeit hohe Nachfrage nach Wohnraum ist jedoch die derzeit mögliche Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen nicht ausreichend. Die noch unbebauten Grundstücke befinden sich nicht im Besitz der Gemeinde und sind ohne Bauzwang, eine Aktivierung dieser Grundstücke ist daher nicht möglich. Daher ist die Ausweisung von zusätzlichem Bauland, insbesondere für Familien, erforderlich. Seit 1987 ist

die Einwohnerzahl von 3239 Einwohner auf 3520 im Jahr 2019 (Quelle: Statistik Bayern 09 277 153) gestiegen. Der Anstieg vom Jahr 1988 bis 2019 beträgt damit etwa 8,7 Prozent.

Für Wurmansquick wird gemäß des Demographie\_profil 09277153 des Bayerischen Landesamt für Statistik eine Bevölkerungsentwicklung von -2,84% prognostiziert (3.520 EW im Jahr 2019 und 3.420 EW im Jahr 2033). Aus der Bevölkerungsentwicklung allein lässt sich kein zusätzlicher Siedlungsflächenbedarf ableiten. Bei der Bedarfsermittlung ist neben der Bevölkerungsentwicklung insbesondere die fortschreitende Verringerung der durchschnittlichen Belegungsdichte in den Haushalten zu berücksichtigen. Die durchschnittliche Belegungsdichte in den Haushalten ist im Schnitt in Bayern von ca. 2,5 Einwohnern (EW) pro Wohneinheit (WE) im Jahr 2000 auf ca. 2,2 EW/WE im Jahr 2014 gesunken. Da sich diese Entwicklung fortsetzt, ist auch bei leicht rückläufigen Bevölkerungszahlen von einem steigenden Wohnbauflächenbedarf auszugehen und eine moderate Entwicklung von weiteren Wohnbauflächen zu begründen.“

Zu 3.: Bayern bekennt sich zum Ziel der Bundesregierung bis 2030 den Flächenverbrauch auf bundesweit unter 30 ha pro Tag zu reduzieren und strebt daher an, eine Richtgröße für den Flächenverbrauch (in Bayern) von 5 Hektar pro Tag im Landesplanungsgesetz zu verankern. Bayerische Nachhaltigkeitsstrategie (2017): Langfristig deutliche Reduzierung des Flächenverbrauchs bis hin zu einer Flächenkreislaufwirtschaft ohne weiteren Flächenneuverbrauch.

Derzeit leben 83,2 Mio. Menschen in Deutschland. Demnach würde sich der Pro-Kopf-Verbrauch im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie auf ca. 36,1 cm<sup>2</sup>/Tag belaufen.

In der Gemeinde Wurmansquick leben 3470 Menschen (Stand 31. Dezember 2020). Es ergibt sich daher für die Gemeinde eine mögliche Flächeninanspruchnahme von 12,5 m<sup>2</sup>/ Tag bzw. 0,46 ha/Jahr und 9,14 ha in 20 Jahren. Der Pro-Kopf-Verbrauch wurde vom Bundeskabinett 2017 festgelegt. Unter Einhaltung der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie darf die Gemeinde somit bis 2037 **9,14 ha** an Fläche verbrauchen.

Nicht zu verwechseln mit dem Flächenverbrauch ist die Versiegelung. Diese macht Böden undurchlässig für Niederschläge und zerstört die natürlichen Bodenfunktionen. Siedlungsflächen und Verkehrsflächen umfassen jedoch auch unbebaute und nicht versiegelte Böden [...] wie Stadtparks und Sportplätze (BMU 2020).

### Flächenpotenziale

Die Gründe für die Auswahl des Planungsgebietes werden im Kapitel 1.2 Auswahl des Planungsgebiets in der Begründung zum Bebauungsplan „Kronwinkel I“ bzw. Deckblatt Nummer 13 zum Flächennutzungsplan erläutert. Innerorts finden sich vereinzelte, bisher unbebaute Flächen. Diese scheiden jedoch aus den folgenden Gründen für die Entwicklung des Gewerbegebiets aus:

- Flächen sind seit Jahren nicht verfügbar durch die bestehenden Eigentumsverhältnisse (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan „Kronwinkel I“, Kapitel 1.3.3 Begründung der Notwendigkeit der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen)
- Flächen mit Lage in (wasser-)sensiblen Bereichen
- Zu geringe Flächengrößen für entsprechende Bebauungen
- Fehlende bzw. schlechte Verkehrsanbindung
- Vermeidung von übermäßiger Verkehrsbelastung an anderer Stelle

- Aus städtebaulicher Sicht wertgebende innerörtliche Grün- und Freiflächen sind zur Erhaltung der Freiraumqualität von Bebauung freizuhalten

Die Ausweisung des Planungsgebiet hat einen Flächenverbrauch von **2,5 ha** zur Folge. Durch die vorliegende Planung wird der nach der Nachhaltigkeitsstrategie zulässige Wert (Verbrauch bis zum Jahr 2037) werden 2,5 ha von 9,14 ha verbraucht. Diese Wirkung wird als **mittel** erheblich eingestuft.

Das Planungsgebiet wird als sinnvollste Fläche für die vorliegende Planung erachtet. Ausschlaggebend ist hierbei, dass an bestehende Wohn- und Mischgebietsflächen angebunden werden kann und der Gemeinde derzeit keine geeigneten Flächen der Innenentwicklung zur Verfügung stehen.

Innerhalb des Planungsgebiets tragen die Festsetzung einer max. zulässigen GRZ sowie sonstige Festsetzungen zur Verminderung der Bodenversiegelung und zur Anlage von Grünflächen dazu bei, die Versiegelung auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Da andere Potenzialflächen nicht für die vorliegende Planung zur Verfügung stehen, werden in Bezug auf die Nutzbarmachung von Potenzialflächen **keine** erheblichen Wirkungen durch die Ausweisung erwartet. Aus diesen Gründen und vor dem Hintergrund des zulässigen Pro-Kopf-Verbrauchs im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als **mittel** erheblich bewertet.

Prognose:

| Schutzgut | Baubedingt | Anlagenbedingt | Betriebsbedingt | Zusammenfassung |
|-----------|------------|----------------|-----------------|-----------------|
| Fläche    | Gering     | Mittel         | Gering/Mittel   | Mittel          |

### 1.2.2.2 Schutzgut Mensch / Immissionen

Bestand:

Im Planungsgebiet gibt es mehrere bestehende Quellen von Emissionen wie Lärm, Licht, Staub, Abgasen und Gerüchen. An das Planungsgebiet schließen in Richtung Norden und Westen landwirtschaftliche Flächen an von denen Emissionen ausgehen. Es ist mit ortsüblichem Lärm, Staub- und Geruchsbelästigung zu rechnen. Der östlich gelegene Siedlungsbereich (WA West) ist ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Nordöstlich befindet sich ein Mischgebiet (MI) mit eher immissionsarmen Nutzungen. Zudem ist die Bundesstraße B 588 mit einer Entfernung von mehr als 100m zu nennen, von der Verkehrslärm und entstehende Abgase des Verkehrs ausgehen. Auch vom Sportplatz östlich der Planung gehen zeitlich begrenzt Lärmemissionen aus.

Die bestehenden Nutzungen (Landwirtschaft, Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet, Verkehr, Sportplatz) sind im Bestand konfliktfrei möglich.

Die Fläche hat keine Erholungsfunktion.

Bewertung / Planung:

- Es ist im Planungsgebiet weiterhin mit ortsüblichen Immissionen wie landwirtschaftlicher Lärm-, Staub- und Geruchbelästigung zu rechnen, dies gilt auch für die künftige Bebauung. Für Baugebiete in Ortsrandlage sind generell höhere landwirtschaftliche Immissionen zu dulden.
- Durch die Neuplanung erhöht sich das Verkehrsaufkommen, auch bei den vorhandenen Erschließungsstraßen in der Umgebung.

- Das Planungsgebiet schließt an bereits bestehendes Wohn- und Mischgebiet an, von welchen bereits Emissionen ausgehen.
- Eine Anbindung erfolgt über die bestehende Gemeindestraße „Gerastraße“.
- Wurmansquick hat derzeit keine eigene Bahnstation, die nächstgelegene befindet sich in Eggenfelden, nur etwa 5km entfernt vom Planungsgebiet. Reisen/Pendeln an weiter entfernte Orte ohne eigenes motorisiertes Fahrzeug ist somit nur unter Nutzung der Buslinien und ggf. Umsteigen auf Bahnlinien anderenorts möglich.
- Östlich des Vorhabens liegt der Rott-Inn-Radweg, der hier parallel zur Bundesstraße B 588 verläuft und in diesem Bereich eine gute Erreichbarkeit des Planungsgebiets mit dem Fahrrad ermöglicht. Das Radwegenetz in Wurmansquick und Ortsteilen ist noch ausbaufähig, um die Sicherheit und Mobilität für Radfahrer zu erhöhen und gleichzeitig dem Klimaschutz durch Einsparung von CO<sup>2</sup>-Ausstoß Rechnung zu tragen. Zudem könnte der Freizeit- und Erholungswert im Gemeindegebiet damit gesteigert werden.
- Während der Bauphase ist mit verstärkter Belastung durch Lärm, Staub und Abgasen zu rechnen.
- Die gesetzlichen Vorgaben bzgl. Immissionsschutz für die ausgewiesenen Nutzungen sind einzuhalten. Die Emissionen bereits bestehender Quellen (Wohn- und Mischgebiet, Bundesstraße, Landwirtschaft) und neu entstehende Emissionen durch die Erweiterung des Wohn- und Mischgebiets summieren sich in ihren Auswirkungen und sind in ihrer Gesamtheit zu betrachten. Derzeit liegen keine Immissionsgutachten/Lärmschutzgutachten vor.

Prognose:

| <b>Schutzgut</b>               | <b>Baubedingt</b> | <b>Anlagenbedingt</b> | <b>Betriebsbedingt</b> | <b>Zusammenfassung</b> |
|--------------------------------|-------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Mensch/<br/>Immissionen</b> | Mittel            | Gering/Mittel         | Gering/Mittel          | Gering/Mittel          |

### 1.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand:

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv als Ackerfläche und Grünland genutzt. Im bereits bebauten Bereich befindet sich ein strukturarmer Garten mit Ziergehölzen. Westlich des Planungsgebiets, mehr als 40m entfernt, liegt das amtlich kartierte Biotop Nummer 7642-0117-004 „Hecken, Gewässerbegleitgehölz und Hochstaudenfluren bei Osten“. Im südöstlichen Bereich des Planungsgebiets liegt ein Feldgehölz. Weitere schützenswerte Gehölz- und Vegetationsbestände liegen nicht vor. Nennenswert ist zudem der ebenfalls als Biotop kartierte Bereich entlang des Geratskirchener Bachs (mehr als 100m von der Planung entfernt). Es handelt sich um einen ausgedehnten Komplex aus verschiedenen Feucht- sowie Gewässerbiotopen. Südlich des Geltungsbereiches in einer Entfernung von mehr als 50m ist eine Ökoflächenkataster-Ankaufsfläche mit ID 198867 verzeichnet. Es handelt sich um eine grabenbegleitende Feuchtwiese.

Artennachweise geschützter Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Planungsgebietes sind gemäß den Angaben der Artenschutzkartierung nicht bekannt. Im weiteren Umfeld gab es Artennachweise von Großem Mausohr (bei der Katholischen Kirche Hirschhorns), der Kleinen Bartfledermaus (bei einem Privathaus, Am Eheberg), der Fischotter unter der Gerabrücke am nördlichen Ortsrand von Hirschhorn sowie Biber, Eisvogel und Rauchschwalbe bei der Brücke über den Geratskirchener Bach bei Enddach.



**Bewertung / Planung:**

- Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Verlust von Lebensraum sowie zu Neuinanspruchnahme von unbebauten Flächen. Insbesondere versiegelte Flächen stehen nicht mehr als (Teil-)Habitat zur Verfügung.
- Dabei handelt es sich überwiegend um intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen, sowie um Teile des bestehenden Feldgehölzes. Der bereits bebaute Bereich mit strukturarmen Gartenflächen bleibt unverändert erhalten.
- Es liegt ein amtlich kartiertes Biotop (Biotop Nummer 7642-0117-004 „Hecken, Gewässerbegleitgehölz und Hochstaudenfluren bei Osten“) westlich des Planungsgebiets, mehr als 40m entfernt. Das Biotop bleibt erhalten und wird nicht beeinträchtigt.
- Durch das neue Wohngebiet und Mischgebiet und dessen Nutzung kommt es auf den Flächen und deren Umgebung zu vermehrten Störungen von Tieren durch erhöhten Lärm, Bewegung, Licht und Verkehr, jedoch im bereits vorbelasteten Raum.
- Stoffeinträge durch die landwirtschaftliche Nutzung (Düngemittel, Pflanzenschutz, Abgase) werden bei Umsetzung der Planung eingestellt. Durch die Nutzung als Wohngebiet und Mischgebiet ist von neu entstehenden Stoffeinträgen (z.B. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen) auszugehen.
- Durch Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan werden siedlungsnah, ökologisch wertvolle Lebensräume geschaffen, z.B. durch Neupflanzung heimischer Bäume und Sträucher, Anlage von Grünflächen, Wahrung der Durchgängigkeit durch für kleine Säugetiere durchgängige Einfriedungen, Verwendung insektenunschädlicher Leuchtmittel, zeitlicher Begrenzung von Beleuchtungszeiten und geplante Ausgleichsflächen (siehe Planteil Bebauungsplan „Kronwinkel I“).
- Besonders schützenswerte Bereiche, z.B. Nass- und Feuchtwiesen mit wertgebenden, zum Teil gefährdeten Tier- und Pflanzenarten liegen am Geratskirchener Bach, außerhalb des Planungsgebiets. Aussagen zum Artenschutz werden in der Begründung zum Bebauungsplan unter Kapitel 1.11 Artenschutz getroffen, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist nicht erforderlich.

Prognose:

| <b>Schutzgut</b>             | <b>Baubedingt</b> | <b>Anlagenbedingt</b> | <b>Betriebsbedingt</b> | <b>Zusammenfassung</b> |
|------------------------------|-------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Arten und Lebensräume</b> | Mittel            | Gering/Mittel         | Gering/Mittel          | Mittel                 |

1.2.2.4 Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten

Bestand: Die Böden werden bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt, die natürliche Ertragsfunktion und Bodenstruktur ist intakt.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) im Maßstab 1:25.000 befindet sich das Planungsgebiet auf den Legendeneinheiten 15 und 12a, welche nachfolgend beschrieben werden. Das Talsystem des Geratskirchener Bachs wird der Legendeneinheit 76b zugeordnet.



Abbildung des ÜBK25-Ausschnitts aus dem Fin-Web des Bayerischen Landesamts für Umwelt  
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

| <b>Sachdaten der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 des LfU</b> |   |
|--|---|
| <b>Legendeneinheit</b>                                       | <b>Legendentext</b>   |
| 15   | Fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde aus Kryolehm bis –schluffton (Lösslehm mit sandiger Beimengung unterschiedlicher Herkunft) |
| 12a  | Fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium)   |
| 76b  | Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)  |

Zudem wurde geprüft ob es sich um einen Boden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte handelt: Im Umfeld und Wirkraum der Planung befinden sich gemäß der digitalen Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, welche auf der Homepage „Bayerischer Denkmalatlas“ zur Verfügung stehen, keine Bodendenkmäler. Gemäß den Angaben zu Bodenfunktionen aus dem Umwelt-Atlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt liegen im Planungsbereich Böden mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit vor.

**Bewertung / Planung:**

Das Standortpotenzial der vorliegenden Böden für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion) ist als gering bis mittel einzustufen, da es sich weder um wertvolle Feucht- noch Magerstandorte handelt. Die Retentions- und die Ertragsfähigkeit des Bodens bewegt sich im mittleren bis hohen Bereich.

Durch bauliche Maßnahmen wird das Bodengefüge gestört. Diese sollen in der vorliegenden Planung auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Die natürliche Ertragsfunktion, hier im mittleren bis hohen Bereich gemäß Bodenschätzung, wird aufgrund von Versiegelung gestört. Im Rahmen von Baumaßnahmen kann es zu nachteiligen Bodenverdichtungen kommen.

Denkmalschutz: Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den

Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden getroffen:

- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl in den jeweiligen Parzellen.
- Reduzierung der Erdmassenbewegungen für Gebäude, bauliche Anlagen und Verkehrsflächen auf ein notwendiges Mindestmaß.
- Festsetzungen zum Geländeauftrag bzw. -abtrag verhindern weitere Bodeneingriffe auf den Freiflächen.
- Die bevorzugte Verwendung wasserdurchlässiger Beläge leistet einen Beitrag zum Erhalt der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens.

Darüber hinaus soll nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Der Mutterboden, welcher bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Um einen fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleisten zu können ist DIN 19731, welche in Kapitel 7.2 den Ausbau, die Trennung und die Zwischenlagerung des Bodenmaterials regelt, einzuhalten.

Prognose:

| <b>Schutzgut</b>       | <b>Baubedingt</b> | <b>Anlagenbedingt</b> | <b>Betriebsbedingt</b> | <b>Zusammenfassung</b> |
|------------------------|-------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Boden/ Geologie</b> | Gering/Mittel     | Mittel                | Gering                 | Mittel                 |

#### 1.2.2.5 Schutzgut Wasser

Im unmittelbaren Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. Östlich in einer Entfernung von über 130 m verläuft der Geratskirchener Bach mit seinen Seitenbächen. Südwestlich der beplanten Fläche, ca. 50m entfernt, verläuft ein kleiner Bach von Westen (Gemarkung Hammersbach) in Richtung Osten. Die Böden im Planungsgebiet sind mäßig sickertfähig (lehmig bis tonig-lehmig) und leisten keinen bedeutenden Beitrag zur Grundwasserneubildung. Gemäß den Informationen aus der Hydrogeologischen Karte 1:100.000 des Bayerischen Bodeninformationssystems reicht die Filterwirkung von gering (bei starker Trockenheit) bis hoch. Die detaillierten Angaben sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

| <b>Hydromorphe Merkmale der Legendeneinheit</b>                                | <b>Klassifikation</b>   | <b>Schutzfunktionseigenschaften</b>   |
|--|---|---|
| Deckschicht vorwiegend (tonig-) lehmige Ausbildung (undifferenziert)           | Deckschicht aus Lockergestein mit sehr geringer bis äußerst geringer Porendurchlässigkeit | hohes Filtervermögen, bei Trockenrissbildung in den oberflächennahen Partien stark vermindert |
| Jüngere Obere Süßwassermolasse (Hangendserie, Mischserie, Moldanubische Serie) | -   | mäßiges, bei erhöhtem Feinkornanteil auch hohes Filtervermögen                                |

**Bewertung / Planung:**

- Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet liegt mehr als 90m entfernt, im Bachtal des Geratskirchener Bachs, außerhalb des Planungsgebiets.
- Die nahegelegenen Bäche (Geratskirchener Bach und aus westlicher Richtung zufließender Bach) bleiben von der Planung unbeeinträchtigt, Schadstoffeinträge etc. sind nicht zu erwarten.
- Derzeit mögliche Stoffeinträge aus landwirtschaftlicher Nutzung z.B. durch Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln entfallen bei Umsetzung des Vorhabens im Planungsgebiet.
- Durch die getroffenen Festsetzungen und Hinweise zum Umgang mit nicht verunreinigtem Niederschlagswasser (z.B. weitgehende Verwendung sickertfähiger Beläge), Festsetzung eines geringen Versiegelungsgrades bzw. Festsetzungen zur Minimierung der Bodeneingriffe wird die natürliche Ertragsfunktion und Sickerfähigkeit des Bodens, so weit möglich, erhalten. Die Grundwasserneubildung sowie Filterfunktion des Bodens werden dadurch in geringerem Ausmaß reduziert.
- Festsetzung zur getrennten Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser (Trennsystem).
- In den Grundwasserkörper wird nach aktuellem Kenntnisstand nicht eingegriffen.
- Die Verdunstung (Evaporation) soll durch den Erhalt und Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen verbessert werden.

**Prognose:**

| <b>Schutzgut</b> | <b>Baubedingt</b> | <b>Anlagenbedingt</b> | <b>Betriebsbedingt</b> | <b>Zusammenfassung</b> |
|------------------|-------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Wasser</b>    | Gering            | Gering/Mittel         | Gering                 | Gering                 |

1.2.2.6 Schutzgut Klima/Luft

**Bestand:**

Dem ABSP zufolge liegt der Landkreis im Klimabezirk "Niederbayerisches Hügelland", der durch ein mild kontinentales Klima mit im Vergleich zu den Winterniederschlägen ergiebigeren Sommerregen und besonders hohen Temperaturdifferenzen zwischen kältestem und wärmstem Monat gekennzeichnet ist. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7-8 °C und die jährlichen Niederschläge liegen südlich der Rott bei ca. 850 mm. Bei den Niederschlägen macht sich der Einfluss der Alpen bemerkbar der aufgrund der Staubbildungen am Alpenrand bei Strömungen aus nördlichen Richtungen zu relativ hohen Niederschlägen und zu lang anhaltenden Dauerregen führt. Grünlandgenutzte Talmulden sind durch erhöhte Spät- und Frühfrostgefahr gekennzeichnet.

Das Planungsgebiet hat aufgrund seiner Ortsrandlage, der Siedlungsstruktur und Topographie eine günstige Durchlüftungssituation. Das Planungsgebiet liegt in nach Süden bzw. Südosten exponierter Hanglage. Die landwirtschaftlichen Flächen sowie Gehölze leisten einen Beitrag zur Klimaregulierung (Kaltluft- bzw. Frischluftentstehung).

**Bewertung / Planung:**

- Es ist von erhöhten Emissionsbelastungen und Staubentwicklung baubedingter Art, durch Baustellenfahrzeuge während Bauphasen auszugehen.
- Der Reduzierung landwirtschaftlicher Emissionen steht die Erhöhung des Verkehrsaufkommens (Anwohner, Anlieger, Liefer- und Entsorgungsverkehr, Arbeitnehmer und Kundschaft/Besucher im Mischgebiet) gegenüber.

- Weitere Emissionen sind ggf. durch sich ansiedelnde Gewerbebetriebe im Mischgebiet zu erwarten.
- Zur Vermeidung höherer Hitze- und Staubeentwicklung werden in der vorliegenden Planung Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.
- Beitrag zum Erhalt des Mikroklimas durch die Gebäudestellung und geplante Pflanzungen. Die Luftaustauschbahnen (Nordsüd- und Westostdurchlässigkeit) innerhalb des Planungsgebietes (Luftfeuchtigkeit, Staub, Temperatur) bleiben erhalten.

Prognose:

| <b>Schutzgut</b>  | <b>Baubedingt</b> | <b>Anlagenbedingt</b> | <b>Betriebsbedingt</b> | <b>Zusammenfassung</b> |
|-------------------|-------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Klima/Luft</b> | Gering/Mittel     | Gering/Mittel         | Gering/Mittel          | Gering/Mittel          |

#### 1.2.2.7 Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild

Bestand:

Das Planungsgebiet nimmt aufgrund seiner Lage (Ortsrandlage), Topographie (Hanglage) und umgebender Bebauung eine mittlere Funktion für das Landschaftsbild ein. Von Süden und Osten ist die Sicht eingeschränkt durch bestehende Siedlungsflächen, von Westen durch das bestehende Gehölzbiotop.

Bewertung / Planung:

- Durch die Planung geht unbebaute Landschaft verloren und es findet ein Eingriff in das Landschaftsbild statt, der durch die Grünordnung und Gebäudetypologie / -stellung minimiert und ausgeglichen wird.
- Mit der Anbindung an die bestehenden Siedlungsbereiche nordöstlich und südwestlich bzw. westlich des Planungsgebietes sowie an die bestehende Erschließungsstraße erfolgt ein behutsamer Eingriff.
- Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude minimieren Eingriffe in die Topographie so dass das Landschaftsrelief weitgehend erhalten bleibt.
- Festgesetzte Bauformen sichern eine gewisse Durchlässigkeit im Planungsgebiet.
- Die kompakte Bauweise und günstige Erschließung verhindert unnötigen Flächenverbrauch an anderer Stelle und trägt damit dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Rechnung.
- Durch Neupflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Flächen und zum planungsrechtlichen Außenbereich wird das Wohn- und Mischgebiet in die Landschaft eingebunden.

Prognose:

| <b>Schutzgut</b>       | <b>Baubedingt</b> | <b>Anlagenbedingt</b> | <b>Betriebsbedingt</b> | <b>Zusammenfassung</b> |
|------------------------|-------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Landschaftsbild</b> | Gering            | Mittel                | Gering/Mittel          | Mittel                 |

#### 1.2.2.8 Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter

Bestand:

Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt, da nicht vorhanden, siehe auch unter Kapitel 2.1.1.4.

Amtlich kartierte Biotope werden im Kapitel Schutzgut Arten und Lebensräume behandelt und liegen ebenfalls außerhalb des Planungsgebiets.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Festgesetzten Überschwemmungsgebieten am Geratskirchener Bach. Im direkten oder benachbarten Umfeld des Planungsgebiets liegen gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas weder Boden- noch Baudenkmäler vor. Etwa 150m entfernt südlich des Vorhabens, bei der sogenannten „Schlüsselwiese“, befindet sich gemäß dem Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege das Bodendenkmal D-2-7642-0013 (Wasserburgstall des Mittelalters und der frühen Neuzeit, („Schloss Hirschhorn“). In einer Entfernung von mehr als 250m östlich des Planungsgebietes liegt der Kirchenberg mit Pfarrkirche, zugehörigen Wirtschaftsgebäude und einem verzeichneten Bodendenkmal mit mittelalterlichen und neuzeitlichen Befunden beim Friedhof.

Bewertung / Planung:

- Durch die Nähe zum Geratskirchener Bach und Seitenbächen sowie dem genannten Bach südwestlich des Vorhabens wird besonderes Augenmerk auf das Schutzgut Wasser gelegt, Maßnahmen siehe unter Kapitel Schutzgut Wasser.
- Keine Bau- und Bodendenkmäler im unmittelbarem Wirkraum der Planung. Es bestehen Sichtbeziehungen vom Planungsgebiet zum Kirchberg mit seinen Baudenkmalern. Durch das bereits bestehende Wohngebiet (WA West) und umgebende Siedlungsflächen ergibt sich durch die neue Planung keine maßgebliche Veränderung im Erscheinungsbild. Die vorgesehenen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern binden die geplanten Bebauungen in die Umgebung ein.
- Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Prognose:

| <b>Schutzgut</b>                                    | <b>Baubedingt</b> | <b>Anlagenbedingt</b> | <b>Betriebsbedingt</b> | <b>Zusammenfassung</b> |
|---|-------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Schutzgebiete/<br/>Kultur- und<br/>Sachgüter</b> | Gering            | Gering/Mittel         | Gering                 | Gering                 |

### 1.2.2.9 Wechselwirkungen

Durch die Planung erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser) und in das Landschaftsbild. Auswirkungen auf Boden und Wasser z.B. durch Versiegelung und Überbauung betreffen i.d.R. auch die vorhandenen Arten mit den entsprechenden Lebensräumen. Eine Zunahme von Verkehr und Lärmbelastungen betreffen den Menschen ebenso wie lärm-, immissions- oder störungsempfindliche Arten. Eine Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung kann je nach erfolgter Bewirtschaftungsweise eine Abnahme von Stoffeinträgen (z.B. verursacht durch Düngemittel) in Boden und Wasser bewirken, was gleichzeitig einen positiven Effekt auf zuvor betroffene Gewässer bzw. Grundwasser (Schutzgut Wasser, Schutzgut Arten und Lebensräume) durch eine Minderung der stofflichen Belastung bewirkt. Gleichzeitig gehen landwirtschaftliche Nutzflächen sowie unbebaute Flächen verloren.

Als Wechselwirkungen sind auch die vorzunehmenden Maßnahmen der Grünordnung zu nennen. Nur bei fachgerechter Anlage und Pflege der Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen ist die Einbindung des Wohn- und Mischgebiets in die Landschaft bzw. der naturschutzrechtlich geforderte Ausgleich gegeben.

Weitere Wechselwirkungen im Sinne von Beeinträchtigungen, die nicht bereits in Bezug auf die Schutzgüter beschrieben wurden, sind unter Einhaltung der festgelegten Gestaltungs-, Schutz-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich nicht zu erwarten.

### 1.2.3 Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB

Im Folgenden wird auf die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf sonstige Umweltbelange gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eingegangen. Zur Vermeidung von Überschneidungen und Wiederholungen wird auf die bereits betrachteten Schutzgüter bzw. Inhalte an dieser Stelle nicht erneut eingegangen, es werden nur noch nicht in der vorliegenden Unterlage enthaltene Punkte aufgeführt.

Die sonstigen zu berücksichtigenden Belange des §1 Abs. 6 BauGB werden unter Kap. 1.7 behandelt. Auch hier wird teilweise zur Vermeidung von inhaltlichen Überschneidungen und im Interesse eines „schlanken“ Umweltberichts mit Verweisen gearbeitet.

Noch nicht an anderer Stelle der vorliegenden Unterlage bearbeitete sonstige Umweltauswirkungen der Planung auf Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB:

- Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Der Bebauungsplan enthält in den textlichen Hinweisen Empfehlungen und Vorgaben zur Abfallentsorgung (detailliert auf Plan):

- Empfehlung zur Kompostierung organischer Abfälle
- Vorgaben zur Abholzeit und Aufstellungsort der Abfallbehältnisse
- Ggf. Einrichtung von Sammelstellen, Zugänglichkeit der Abfallbehältnisse

- Nutzung von erneuerbaren Energien/sparsame und effiziente Nutzung von Energien  
Die vorliegende Planung zielt auf eine energiesparende Bauweise (Wärme/Licht) durch Gebäudestellung sowie kompakte Bauweise. Es werden Empfehlungen zur Nutzung von Photovoltaikanlagen getroffen.
- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete  
→ nicht relevant da keine Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten, daher keine negativen Auswirkungen möglich
- Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Die zugelassenen Nutzungen im Planungsgebiet (Wohngebiet, Mischgebiet) lässt keine besonderen Risiken oder Gefahrenpotenziale erwarten.

Die Lage des beplanten Bereichs am Hang, die Entfernung zum westlich gelegenen Bach und zum Geratskirchener Bach mit seinem Überschwemmungsgebiet im Bachtal trägt ebenso zur Minimierung potenzieller Unfallgefahren oder Katastrophen bei. Im Bereich der Gräben (Norden und Süden) ist ein wassersensibler Bereich ausgewiesen. Ein erhöhtes Risiko für

beispielsweise die Verschmutzung des Grundwassers oder Überflutung des Bereichs ist nicht zu erwarten.

Auf potenzielle Gefahren durch Unwetter beispielsweise bei Starkregenereignissen, Sturm etc. und die Möglichkeit für Bauherren/Investoren eine Elementarschadensversicherung abzuschließen, wird dennoch verwiesen (textliche Hinweise).

#### 1.2.4 Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung)

Nach Prüfung der Umweltauswirkungen auf die Umweltbelange und Schutzgüter gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und §2 Abs. 1 UVPG verbleibt die Prüfung der Planung hinsichtlich der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (vgl. Anlage 1 Abs. 2b. lit. ff) BauGB).

Derzeit sind der Gemeinde keine Vorhaben in benachbarten Plangebieten bekannt, welche eine Kumulierung solcher Auswirkungen verursachen könnten:

### 1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung

#### 1.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie deren Bewertung.

Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d.h. die Flächen werden weiter genutzt wie bisher. Die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild würden in diesem Gebiet unterbleiben. Der Bedarf an Wohn- und Mischgebietsflächen müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

#### 1.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Fläche entsprechend der getroffenen Festsetzungen genutzt. Eine ökologische Verbesserung wird sich erst nach Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen und Entwicklung der Ausgleichsfläche einstellen. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.



## 1.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

### 1.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Anbindung an und Erhalt von bestehenden Erschließungsstraßen (flächensparende Erschließung)
- Ortsbildtypische Gebäudetypologien
- Kompakte Bauweise
- Festsetzungen für Einfriedungen (Erhalt der Durchlässigkeit für kleine Säugetiere/Erscheinungsbild)
- Verwendung insektenunschädlicher Leuchtmittel, zeitlicher Begrenzung von Beleuchtungszeiten
- Erforderliche Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.02.) vorgenommen werden. Anderenfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).
- Festsetzung von vernetzenden Grünflächen und Gehölzpflanzungen (Neuplanung)
- Flächen mit Pflanzbindung, Verwendung heimischer Bäume und Sträucher (Neuplanung)
- Ortsrandeingrünung
- Solitärpflanzungen
- Festsetzungen zu Geländeänderungen/Abgrabungen (Schutz Boden/Erhalt Relief)
- Festsetzung von Vorschriften zum Umgang mit dem anstehenden Mutterboden
- Festsetzung der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für offene Stellplätze, Zufahrten und Wege
- Getrennte Ableitung von Schmutz-/Niederschlagswasser (Trennsystem)

### 1.4.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung kommt es zum Verlust von un bebauter Landschaft. Die hierfür erforderlichen Erdbewegungen und Eingriffe in das Bodengefüge müssen an anderer Stelle ausgeglichen werden.

Durch die Anlage von Ausgleichsflächen sollen die unvermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung und die weiteren Beeinträchtigungen der Schutzgüter zusätzlich verringert werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen schaffen neuen Lebensraum für die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten und minimieren gleichzeitig die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter.

### 1.4.3 Eingriffsregelung

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach den Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStMWBV 2021) überprüft und durchgeführt. Durch den Eingriff entsteht ein Ausgleichsbedarf, welcher innerhalb des Geltungsbereiches minimiert und innerhalb bzw. außerhalb des Vorhabensbereiches geleistet wird.

### 1.4.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl

Der Großteil der Fläche wird für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Fläche mit geringer Bedeutung (Acker und Intensivgrünland) eingewertet. Gemäß Empfehlung des Leitfadens wird die betroffene Fläche pauschal mit 3 Wertpunkten bewertet, nur der Bereich (Nr.3) Gehölzbestand mittleren Alters wird als mittlere Bedeutung mit 8 Wertpunkten eingestuft. Die Qualität der anderen Schutzgüter rechtfertigen keine Höherbewertung.

#### Bestand und Bewertung



## Eingriffsermittlung



### Bereiche ohne wesentliche Änderung der Eingriffsschwere Flächen sind nicht bilanzrelevant

#### Fläche A

Ursprünglicher Zustand: bestehende Siedlungsfläche / Gartenfläche  
Planung: Bauland, Gartenfläche, bzw. bestehende Siedlungsfläche

#### Fläche B

Ursprünglicher Zustand: Verkehrsfläche,  
Planung: Verkehrsfläche

### Bereiche mit Festsetzungen zur Sicherung bestehender oder geplanter Grünflächen

#### Fläche C

#### Flächen sind nicht bilanzrelevant

Ursprünglicher Zustand: Acker, Grünland  
Planung: Baum-/Strauchpflanzung, Grünflächen

### Bereiche mit Änderung der Eingriffsschwere (= rot umrandet) Flächen sind bilanzrelevant

#### Berechnung des Kompensationsbedarfs

| Bezeichnung | Fläche  | Bestand | GRZ  | P.-Faktor | Wertpunkte |
|-------------|---------|---------|------|-----------|------------|
| F.1         | 2265,58 | 3       | 1    | 1         | 6796,7     |
| F.2         | 2951,13 | 3       | 0,35 | 0,9       | 2788,8     |
| F.3         | 3335,85 | 3       | 0,35 | 0,9       | 3152,4     |
| F.4         | 3773,74 | 3       | 0,35 | 0,9       | 3566,2     |
| F.5         | 3565,42 | 3       | 0,35 | 0,9       | 3369,3     |
| F.6         | 128,91  | 3       | 1    | 1         | 386,7      |
| F.7         | 1602,24 | 3       | 0,35 | 0,9       | 1514,1     |
| F.8         | 597,8   | 3       | 1    | 1         | 1793,4     |

|      |         |   |      |              |                |
|------|---------|---|------|--------------|----------------|
| F.9  | 1587,48 | 3 | 0,35 | 0,9          | 1500,2         |
| F.10 | 271,88  | 3 | 1    | 1            | 815,6          |
| F.11 | 878,65  | 3 | 0,35 | 0,9          | 830,3          |
| F.12 | 28      | 8 | 0,35 | 0,9          | 70,6           |
| F.13 | 445,92  | 8 | 1    | 1            | 3567,4         |
| F.14 | 62,22   | 3 | 1    | 1            | 186,7          |
|      |         |   |      | <b>Summe</b> | <b>30338,4</b> |

#### 1.4.3.2 Ausgleichsfläche(n)

Alle erforderlichen Kompensationsflächen werden vom gemeindlichen Ökokonto gebucht. Maßnahmen, Einschränkungen sind dem Textteil des gemeindlichen Ökokontos zu entnehmen. Die vorgesehenen Flächen liegen in der Gemarkung Martinskirchen.

Es werden folgende Kompensationsflächen festgesetzt:

##### **Kompensationsfläche Nr. 01a** (= Fläche 14a des Ökokontos)

Größe: 1.064,7qm  
 Flurnummer: 1411 Gemarkung Martinskirchen  
 Bestand: Intensivgrünland G 11 (3WP)  
 Ziel: Mäßig extensiv genutztes Grünland artenreich G 212 (8WP)  
 Abschlag: time-lag - 0 WP  
 Berechnung:  $1.064,7\text{qm} * (8\text{WP}-3\text{WP}-0\text{WP}) = 5323,5 \text{ WP}$

##### **Kompensationsfläche Nr. 01b** (= Fläche 14b des Ökokontos)

Größe: 1.064,7qm  
 Flurnummer: 1411 Gemarkung Martinskirchen  
 Bestand: Intensivgrünland G 11 (3WP)  
 Ziel: Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese G 221 (9WP)  
 Abschlag: time-lag - 0 WP  
 Berechnung:  $1.064,7\text{qm} * (9\text{WP}-3\text{WP}-0\text{WP}) = 6388,2 \text{ WP}$

##### **Kompensationsfläche Nr. 02a** (= Fläche 15a des Ökokontos)

Größe: 270,3qm  
 Flurnummer: 1411 Gemarkung Martinskirchen  
 Bestand: Intensivgrünland G 11 (3WP)  
 Ziel: Mäßig extensiv genutztes Grünland artenreich G 212 (8WP)  
 Abschlag: time-lag - 0 WP  
 Berechnung:  $270,3\text{qm} * (8\text{WP}-3\text{WP}-0\text{WP}) = 1351,5 \text{ WP}$

##### **Kompensationsfläche Nr. 02b** (= Fläche 15b des Ökokontos)

Größe: 270,3qm  
 Flurnummer: 1411 Gemarkung Martinskirchen  
 Bestand: Intensivgrünland G 11 (3WP)  
 Ziel: Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreich Feucht- und Nasswiese G 221 (9WP)  
 Abschlag: time-lag - 0 WP  
 Berechnung:  $270,3\text{qm} * (9\text{WP}-3\text{WP}-0\text{WP}) = 1621,8 \text{ WP}$

##### **Kompensationsfläche Nr. 03a** (= Fläche 16 des Ökokontos)

Größe: 744,65qm

Flurnummer: 1411 Gemarkung Martinskirchen  
 Bestand: Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren, feucht bis nass, K 123 (7WP)  
 Ziel: Artenreiche Säume und Staudenfluren, feucht bis nass, K 133 (11WP)  
 Abschlag: time-lag - 0 WP  
 Berechnung:  $744,65\text{qm} * (11\text{WP}-7\text{WP}-0\text{WP}) = 2978,6\text{WP}$

**Kompensationsfläche Nr. 03b** (= Fläche 17 des Ökokontos)

Größe: 744,65qm  
 Flurnummer: 1411 Gemarkung Martinskirchen  
 Bestand: Sumpfwald junge Ausprägung L 431 (8WP)  
 Ziel: Sumpfwald mittlere Ausprägung L 432 (12WP)  
 Abschlag: time-lag - 0 WP  
 Berechnung:  $744,65\text{qm} * (12\text{WP}-8\text{WP}-0\text{WP}) = 2978,6 \text{ WP}$

**Kompensationsfläche Nr. 04a** (= Fläche 16 des Ökokontos)

Größe: 1212,5qm  
 Flurnummer: 1411 Gemarkung Martinskirchen  
 Bestand: Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren, feucht bis nass, K 123 (7WP)  
 Ziel: Artenreiche Säume und Staudenfluren, feucht bis nass, K 133 (11WP)  
 Abschlag: time-lag - 0 WP  
 Berechnung:  $1212,5\text{qm} * (11\text{WP}-7\text{WP}-0\text{WP}) = 4850 \text{ WP}$

**Kompensationsfläche Nr. 04b** (= Fläche 17 des Ökokontos)

Größe: 1212,5qm  
 Flurnummer: 1411 Gemarkung Martinskirchen  
 Bestand: Sumpfwald junge Ausprägung L 431 (8WP)  
 Ziel: Sumpfwald mittlere Ausprägung L 432 (12WP)  
 Abschlag: time-lag - 0 WP  
 Berechnung:  $1212,5\text{qm} * (12\text{WP}-8\text{WP}-0\text{WP}) = 4850 \text{ WP}$

1.4.3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

| Kompensationsfläche          |                         |               |         |      |              |                |      |
|------------------------------|-------------------------|---------------|---------|------|--------------|----------------|------|
| Bezeichnung<br>Bebauungsplan | Bezeichnung<br>Ökokonto | Fläche        | Bestand | Ziel | Aufwertung   | WP             | Ziel |
| Nr.                          |                         |               |         |      |              |                |      |
| 01a                          | 14a                     | 1064,7        | 3       | 8    | 5            | 5323,5         | G212 |
| 01b                          | 14b                     | 1064,7        | 3       | 9    | 6            | 6388,2         | G221 |
| 02a                          | 15a                     | 270,3         | 3       | 8    | 5            | 1351,5         | G212 |
| 02b                          | 15b                     | 270,3         | 3       | 9    | 6            | 1621,8         | G221 |
| 03a                          | 16                      | 744,65        | 7       | 11   | 4            | 2978,6         | K133 |
| 03b                          | 17                      | 744,65        | 8       | 12   | 4            | 2978,6         | L432 |
| 04a                          | 16                      | 1212,5        | 7       | 11   | 4            | 4850           | K133 |
| 04b                          | 17                      | 1212,5        | 8       | 12   | 4            | 4850           | L432 |
|                              |                         | <b>6584,3</b> |         |      | <b>Summe</b> | <b>30342,2</b> |      |
|                              |                         |               |         |      |              |                |      |
|                              |                         |               |         |      | Deckung      | -3,8           |      |

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von **30.338,4** Wertpunkten ist mit den Kompensationsflächen und erreichten **30.342,2** Wertpunkte vollständig kompensiert.

## **1.5 Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring**

### **1.5.1 Standortwahl**

Die Marktgemeinde hat im Vorfeld der Planung Standorte bzw. Varianten für eine mögliche Erweiterung der Bebauung eruiert. Potentielle Bauflächen im Innenbereich bzw. „Ortskernnähe“ stehen der Gemeinde aufgrund der örtlichen Besitzverhältnisse und eingeschränkten Erwerbsmöglichkeiten seit Jahren nicht zur Verfügung (siehe auch unter Begründung zum Bebauungsplan „Kronwinkel I“, Kapitel 1.3.3 Begründung der Notwendigkeit der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen).

Die Gemeinde erachtet den Standort des geplanten Wohngebiets und Mischgebietes für die Umwelt als den verträglichsten Standort (ungeachtet der sonstigen technischen Anforderungen).

Für die Wahl des Standortes spricht außerdem:

- Verfügbarkeit der Fläche
- Technische Eignung auf Grund von Hangneigung und Exposition
- Anschluss an bestehendes Wohn- und Mischgebiet
- Anschluss an bestehende Erschließungsstraße (Gerastraße), gute Verkehrsanbindung (Kreisstraße PAN 46, Bundesstraße B 588)
- Lage außerhalb von festgesetztem Überschwemmungsgebiet
- Fehlen von naturschutzfachlich bedeutsamen Vegetations-/Lebensraumstrukturen

Eine weitere Abwägung ist innerhalb der Begründung des Bebauungsplans dargelegt.

### **1.5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung**

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort für das geplante Wohngebiet und Mischgebiet von vorne herein ausgeschlossen und geeignete Flächen, entsprechend der gesetzlichen Anforderungen und Entwicklungsprogramme eruiert. Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

### **1.5.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring**

Nach § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden die Gemeinden zu unterrichten, sofern und soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Eine Planung der Überwachung orientiert sich an den jeweils betroffenen Schutzgütern und Wirkfaktoren. Die getroffenen Festsetzungen lassen nach derzeitigem Planungsstand keine erheblichen Umweltauswirkungen (wie Lärm, Artenschutz) erwarten.

Bei jeder baulichen Maßnahme soll die Einhaltung und Wirksamkeit der Festsetzungen und Maßnahmen der Grünordnung von der Marktgemeinde Wurmansquick und / oder dem Planfertiger überprüft werden.

## 1.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

In Wurmansquick besteht vielfache Nachfrage nach Baugrundstücken. Mit der Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes und Mischgebietes im Ortsteil Hirschhorn erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Bauland. Innerhalb des Planungsgebiets liegen überwiegend landwirtschaftliche Flächen, ein Feldgehölz muss im Zuge der baulichen Maßnahmen gerodet werden. Die 13. Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorliegende Planung. Im Rahmen der Planung werden neue Lebensräume geschaffen, schädigende Auswirkungen für Flora und Fauna minimiert und das Planungsgebiet durch festgesetzte Pflanzungen in die Landschaft eingebunden. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen. Nach derzeitigem Planungsstand werden die vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Mensch/Lärm: Ein Lärmschutzgutachten liegt nicht vor.

| Schutzgut                                   | Baubedingt    | Anlagenbedingt | Betriebsbedingt | Zusammenfassung |
|---|---------------|----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Fläche</b>                               | Gering        | Mittel         | Gering/Mittel   | Mittel          |
| <b>Mensch/ Immissionen</b>                  | Mittel        | Gering/Mittel  | Gering/Mittel   | Gering/Mittel   |
| <b>Arten und Lebensräume</b>                | Mittel        | Gering/Mittel  | Gering/Mittel   | Mittel          |
| <b>Boden/ Geologie</b>                      | Gering/Mittel | Mittel         | Gering          | Mittel          |
| <b>Wasser</b>                               | Gering        | Gering/Mittel  | Gering          | Gering          |
| <b>Klima/Luft</b>                           | Gering/Mittel | Gering/Mittel  | Gering/Mittel   | Gering/Mittel   |
| <b>Landschaftsbild</b>                      | Gering        | Mittel         | Gering/Mittel   | Mittel          |
| <b>Schutzgebiete/ Kultur- und Sachgüter</b> | Gering        | Gering/Mittel  | Gering          | Gering          |



.....  
Erster Bürgermeister  
Georg Thurmeier

.....  
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner  
Florian Breinl Dipl.-Ing.