

Gemeinde Kirchweidach

Landkreis Altötting



Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 2

„Auerfeld“

Umweltbericht

Fassung vom 29.03.2022, überarbeitet am 30.05.2022

Auftraggeber:

Gemeinde Kirchweidach
Hauptstraße 21
84558 Kirchweidach

Verfasser:

Dipl. Ing. Hannes Krauss
Landschaftsarchitekt, BayAK



die-grille.net

selbständige
Landschaftsarchitekten
Stadtberg 2
D - 83410 Laufen
08682 955450 / 0160 4470704
krauss@die-grille.net

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bauleitplans	3
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung.....	4
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	6
2.1	Schutzgut Boden	6
2.2	Schutzgut Klima und Lufthygiene	8
2.3	Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser	9
2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	9
2.5	Schutzgut Landschaft	13
2.6	Schutzgut Mensch	13
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	15
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	15
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	15
4.1	Vermeidung und Verringerung	15
4.2	Eingriffsermittlung	16
4.3	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	19
4.4	Ausgewählte Ausgleichsfläche mit Ausgleichsmaßnahmen	19
4.4.1	Ausgleichsflächen 1390/2 und 1390/3, Gemeinde Kirchweidach	20
4.4.2	Ausgleichsfläche 267/0, Gemeinde Kirchweidach	25
4.4.3	Ausgleichsfläche 171/0, Gemeinde Halsbach	28
4.4.4	Zusammenfassende Bilanz der Ausgleichsflächen	33
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	34
6.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	34
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	34
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	35
9.	Literatur bzw. Arbeitsgrundlagen.....	36

1. Einleitung

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht als selbständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan zu erstellen (§2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB). Zweck des Umweltberichtes ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes.

Weiterhin sieht § 21 Abs. 1 BNatSchG für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In vorliegendem Umweltbericht wird die Eingriffsregelung angelehnt an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“ bearbeitet. Der Leitfaden wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr herausgegeben und per Schreiben vom 15. Dezember 2021 eingeführt. Dieser Leitfaden fusioniert die Methodik des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ aus dem Jahr 2003 mit der Methodik der Bayerischen Kompensationsverordnung, die am 7. August 2013 eingeführt wurde.

Durch den neuen Leitfaden erfolgt eine Umstellung von einem flächenbezogenen auf ein wertpunktbezogenes Bilanzierungssystem.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bauleitplans

Ziel der Bauleitplanung ist es, ein Mischgebiet zu entwickeln, das eine Nutzung für Büros, mischgebietsverträgliches Gewerbe und Wohnen in einem ausgewogenen Verhältnis ermöglicht. Auslöser ist die Umsiedlung von Lagergebäuden aus dem Ortskern, um in der Ortsmitte zukunftsfähige Wohnbaukonzepte mit sozialer Infrastruktur (Wohnen im Alter, öffentliche Einrichtungen, ärztliche Versorgung) zu schaffen.

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Kirchweidach und stellt im Kontext der bestehenden Siedlungsstruktur eine natürliche Baulücke dar.

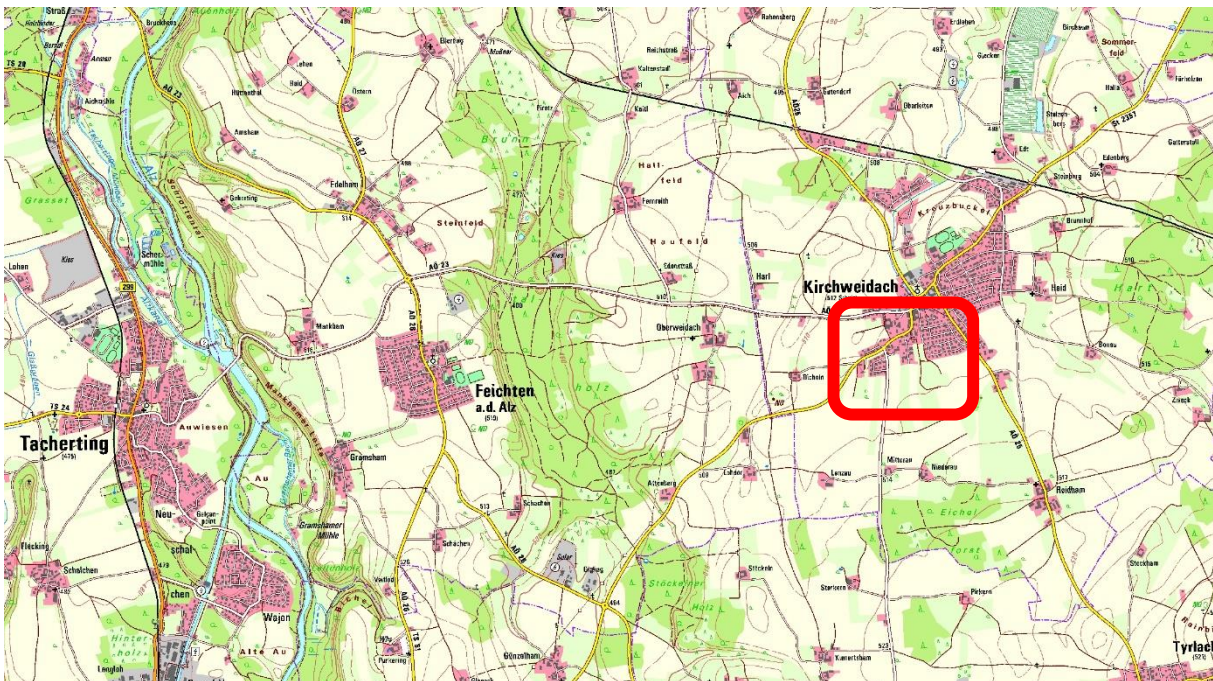


Abb. 1: Topografische Karte mit Lage Planungsgebiet, M 1 : 25.000

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Im Baugesetzbuch (BauGB), aber auch in der Bodenschutzgesetzgebung, wird u.a. ein flächensparendes Bauen als wichtiges Ziel vorgesehen. Für die Weiterentwicklung einer Gemeinde sollten die Möglichkeiten zur Nachverdichtung und Innenentwicklung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorgezogen werden.

Das BauGB stellt in §1 (6) eine anzustrebende angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dar, weiterhin ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§1a). Zu berücksichtigen ist auch die Vorgabe der Naturschutzgesetzgebung, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG).

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Gemäß der Strukturkarte des LEP zählt die Gemeinde Kirchweidach zum allgemeinen ländlichen Raum und hat keine zentralörtliche Bedeutung. Es besteht eine relative Nachbarschaft zu den Oberzentren Altötting, Neuötting und Burghausen.

Bezüglich der Siedlungsentwicklung sind die gewachsenen, charakteristischen Siedlungsstrukturen zu erhalten und unter Berücksichtigung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und Wirtschaft nachhaltig weiter zu entwickeln. Dabei kommt der Berücksichtigung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes sowie dem Flächensparen eine besondere Bedeutung zu.

Regionalplan der Region 18 – Südostoberbayern

Gemäß dem Regionalplan der Region 18 – Südostoberbayern stellt die Gemeinde Kirchweidach ein Grundzentrum im allgemeinen ländlichen Raum dar.

In Karte 3 „Landschaft und Erholung“ (Regionalplan der Region 18 – Südostoberbayern) sind keine konkreten umweltrelevanten Ziele aus regionalplanerischer Sicht für das Planungsgebiet in Kirchweidach formuliert. Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Regionalplan der Region 18 – Südostoberbayern sind jedoch zu berücksichtigen.

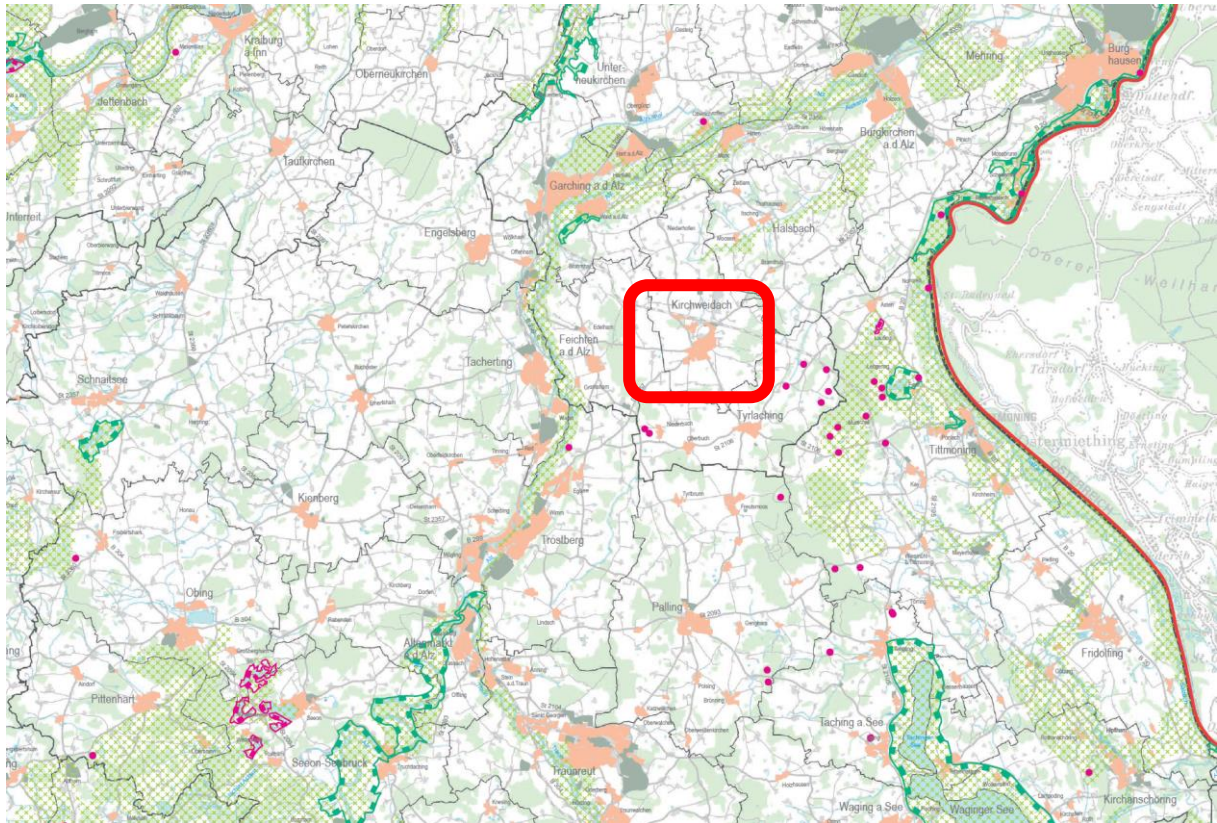


Abb. 2: Regionalplan Südostoberbayern, Karte 3, Landschaft und Erholung, Stand 08.09.2018

Teil B: Fachliche Festlegungen, I Natur und Landschaft

Es werden folgende Grundsätze definiert:

Punkt 1 G Leitbild: „Die natürlichen Lebensgrundlagen der Region sollen zum Schutz einer gesunden Umwelt, eines funktionsfähigen Naturhaushaltes sowie der Tier- und Pflanzenwelt dauerhaft gesichert werden. Alle Nutzungsansprüche an die natürlichen Lebensgrundlagen sollen auf eine nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes abgestimmt werden.“

Es werden folgende Ziele festgelegt:

Punkt 2.1 Z Ziel: „Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen und auf die Erhaltung bestehender Obstgehölzpflanzungen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden.“

Teil B: Fachliche Grundlagen, II Siedlungswesen

Es werden folgende Grundsätze definiert:

Punkt 1 G Leitbild: „Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend

weitergeführt werden. Dabei sollen die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden, die Innenentwicklung bevorzugt werden und die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.“

Es werden folgende Ziele festgelegt:

Punkt 3.1 Z Ziel: „Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden.“

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung des Bestandes erfolgt schutzgutbezogen. Auf der Grundlage einer verbal-argumentativen Beschreibung erfolgt danach eine Einschätzung der Erheblichkeit schutzgutbezogen nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung

Gemäß der digitalen geologischen Karte von Bayern besteht in dem Untersuchungsgebiet die Geologische Einheit „Lösslehm, pleistozän“. Das Ausgangsmaterial ist toniger, feinsandiger und karbonatfreier Schluff und Löß. Der Boden ist somit als wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen) einzustufen. Staunässe ist möglich, zudem sind die Böden als frost- und setzungsempfindlich einzustufen.

Als Bodenart befindet sich laut Übersichtsbodenkarte im Planungsgebiet fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm).

Die Braunerden werden im Planungsgebiet als intensiver Maisacker genutzt. Somit kann ein Großteil der neu zu überbauenden Flächen nicht mehr als ungestörter Bodenbereich angesprochen werden, da im Zuge der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Boden stark beansprucht wurde.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Baumaßnahmen wird auf den Bauflächen der anstehende Boden beseitigt bzw. versiegelt. Dabei kommt es zu Veränderung der Lagerung, der Geomorphologie und zum vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Im Falle einer Unterkellerung sind lokal auch Eingriffe in tiefere Bodenschichten zu erwarten. Darüber hinaus können Belastungen angrenzender Bodenflächen durch Verdichtung und Lagerung entstehen. Betroffen sind Bodenarten, die im Gemeindegebiet weit verbreitet sind. Aufgrund des zu erwartenden hohen Versiegelungsgrades sowie unter der Berücksichtigung, dass große Flächen im Süden als landwirtschaftliche Nutzfläche erhalten bleiben, werden für das Schutzgut Boden mittel erhebliche Auswirkungen erwartet.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch den Bau von Gebäuden, Zufahrts-, Stell- und Lagerflächen wird Boden dauerhaft versiegelt. Auf den versiegelten Flächen wird die Sickerfähigkeit des Bodens dauerhaft beeinträchtigt, was wiederum Einfluss auf den natürlichen Bodenwasserhaushalt und die Grundwasserneubildung hat. Die zulässige Grundflächenzahl für das neue Baugebiet liegt bei 0,6, was einen hohen Versiegelungsgrad darstellt. Die Auswirkungen sind somit als mittel erheblich einzustufen.

Umweltbericht

Erweiterung Bebauungsplan Nr. 2 „Auerfeld“

Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei der festgesetzten zulässigen Mischnutzung sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
mittel	mittel	gering	mittel



Abb. 3: digitale geologische Karte von Bayern, Quelle: BayernAtlas,



Abb. 4: Übersichtsbodenkarte / Quelle: UmweltAtlas,

2.2 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung

Die Jahresmitteltemperatur im Bearbeitungsgebiet liegt bei 7-9°C. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt bei circa 1.000 mm/a. Vorherrschend sind westliche Windrichtungen.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung als intensives Ackerland hat der weitgehend ebene Geltungsbereich nur geringe Bedeutung für die Frisch- und Kaltluftentstehung.

Baubedingte Auswirkungen

Durch den Bau von Gebäuden, Lager und privaten Verkehrsflächen entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, sowie durch An- und Abtransport. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre, geringe Belastung für die angrenzenden Anlieger dar.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Bebauung ist kein bedeutsames Gebiet der Kalt- und Frischluftentstehung betroffen. Somit geht eine ohnehin nur geringfügige Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet verloren. Zudem verbleiben südlich angrenzend ausreichend landwirtschaftliche genutzte Flächen, die in Bezug auf die Siedlung eine ausgleichende Funktion übernehmen können.

Die geplante Ortsrandeingrünung kann das Kleinklima in kleinem Masse positiv beeinflussen.

Anlagebedingt sind demnach nur gering erhebliche Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

In Folge der baulichen Entwicklung kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung des Anliegerverkehrs sowie des gewerblichen Verkehrs. Unter Berücksichtigung der Vorgaben zu den Stellplätzen und dem relativ kleinräumigen Baugebiet ist jedoch nur von einem geringen Anstieg der Belastungen auszugehen.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

2.3 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Beschreibung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keine definierten Oberflächengewässer. Daten zum Grundwasser liegen für den direkten Planungsraum bei Erstellung des Umweltberichtes nicht vor. Gemäß Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein besteht circa 150 m westnordwestlich ein Grundwasseraufschluss. An dieser Stelle beträgt der Grundwasserstand circa 22m unter Oberfläche Gelände. Im Planungsgebiet ist somit mit einem ähnlichen Grundwasserflurabstand zu rechnen.

Ein Aspekt, der bereits im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden muss, ist das abfließende Oberflächenwasser. Dieser ist insofern von großer Relevanz, da sich das Gelände von Süd nach Nord, also in Richtung der bestehenden, als auch der angedachten Bebauung neigt. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, nimmt die Gemeinde Kirchweidach am Sturzflutförderprogramm des Umweltministeriums teil. Dazu ist das Ingenieurbüro Aquasoli aus Siegsdorf beauftragt, die Situation im Gemeindegebiet zu erfassen und zu bewerten und in der Folge entsprechende Planungen zu empfehlen. Derzeit geht man davon aus, dass es zielführend ist, südlich des Baugebietes angelehnt an die Oberbacher Straße, eine Retentionsfläche umzusetzen.

Baubedingte Auswirkungen

Die neue Bebauung ist durch geeignete Maßnahmen vor ablaufendem Oberflächenwasser zu schützen. Eine Erschließung des Grundwasserkörpers ist aufgrund eines Grundwasserflurabstandes von gut 20 m nicht zu erwarten. Sollte bei den Baumaßnahme Grundwasser erschlossen werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. In diesem Zusammenhang sind Maßnahmen vorzusehen, die eine erhebliche Beeinträchtigung des Grundwassers verhindern. Insgesamt sind geringe baubedingte Auswirkungen auf Grund- und Oberflächenwasser zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Korrespondierend mit dem Schutzgut Boden, ist in Bezug auf die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate die Höhe des Versiegelungsgrads maßgebend. Durch den hohen Versiegelungsgrad ist die Grundwasserneubildung durchaus betroffen, der Effekt wird allerdings durch die Kleinräumigkeit des Baugebietes nivelliert. Insgesamt ist somit anlagebedingt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei einer ordnungsgemäßen Nutzung ist nicht von einer betriebsbedingten Beeinträchtigung des Schutzgutes Wassers auszugehen.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	mittel	gering	gering

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Auf einem Großteil der Flächen im Planungsgebiet besteht Intensivacker, der sich quasi in das Siedlungsgebiet hinein erstreckt.



Abb. 5: Intensivacker, Blick in Richtung Südwest

Auf einem rund 700 m² großen Teilbereich des Geltungsbereiches bestehen Ruderalflächen, die sich vermutlich auf einer ehemals als Garten genutzten Fläche entwickelt haben.



Abb. 6: Ruderalfläche, Blick in Richtung Ost

Zwischen den Ruderalflächen im Osten und dem Acker im Westen wird ein kleiner Teilbereich als intensives Grünland bewirtschaftet. Ein circa 300 m² große Fläche wird als strukturarmer Privatgarten genutzt.



Abb. 7: Grünlandnutzung, Blick in Richtung Nord

Im Norden und Osten des Planungsgebietes grenzt Bebauung an, die in Form eines Mischgebietes genutzt wird. Der westliche Geltungsbereich wird durch die Oberbucherstraße begrenzt, direkt anschließend besteht ein reines Wohngebiet.

Im gesamten Geltungsbereich bestehen keine Strukturen, die als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eine Funktion übernehmen könnten. Ackerrandstreifen oder Saumstrukturen fehlen. Es ist von einer geringen Lebensraumeignung auszugehen, bedeutsame Lebensstätten oder Biotopverbundstrukturen sind nicht ausgeprägt.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Flächen der amtlichen bayerischen Biotopkartierung sowie keine Biotoptypen die gem. §30 BNatSchG geschützt sind. Auch in der Artenschutzkartierung Bayern sind für das Bearbeitungsgebiet selbst keine wertvollen Tier- und Pflanzenarten erfasst.

Die zum Bearbeitungsraum nächstgelegenen kartierten Biotopfläche befinden sich in rund 1000m Entfernung. Es handelt sich im Westen um ein naturnahes Feldgehölz und um einen mitten im Grünland liegenden langgestreckten Weiher. Im Osten ebenfalls um ein naturnahes Feldgehölz.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Altötting, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, weist für den Geltungsbereich keine Ziele, Maßnahmen oder Schwerpunkte des Naturschutzes aus.

Allerdings liegen gemäß der ASK rund 300 m südlich des Planungsgebietes Artnachweise zu den wiesenbrütenden Vogelarten Feldlerche und Kiebitz vor. Das Vorkommen dieser planungsrelevanten

Arten wurde von der unteren Naturschutzbehörde Altötting im Rahmen eines Telefonates im März 2021 bestätigt.

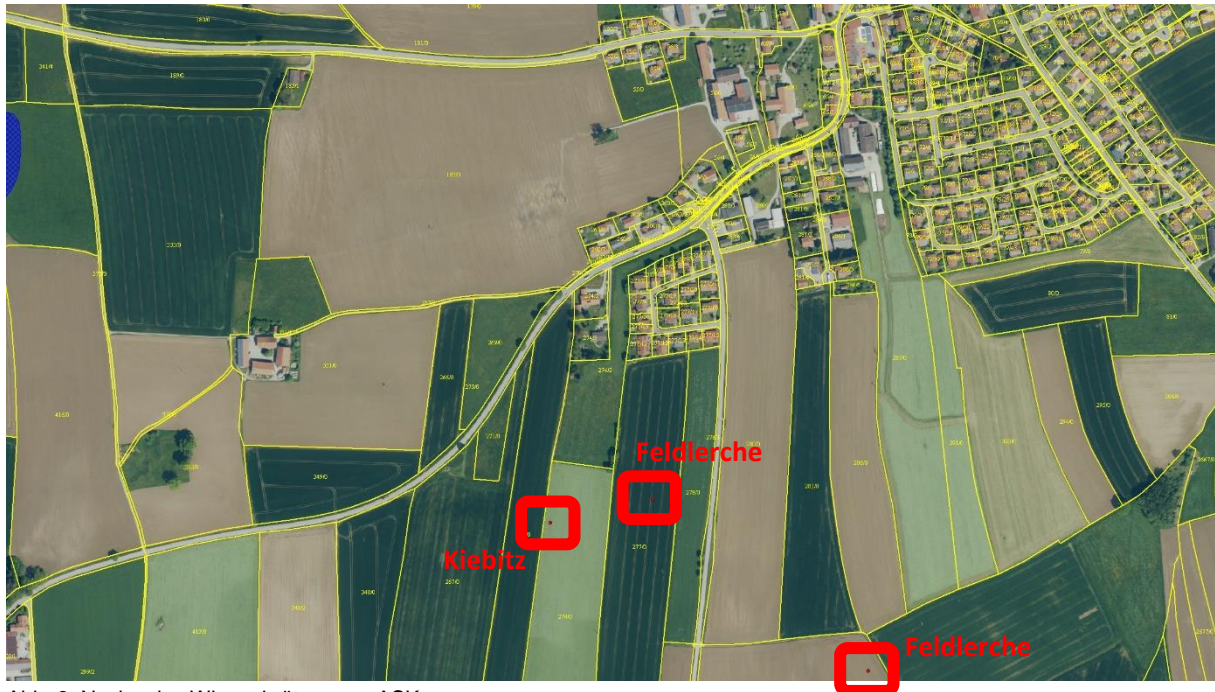


Abb. 8: Nachweise Wiesenbrüter gem. ASK

Baubedingte Auswirkungen

Die zu bebauenden Flächen werden derzeit vor allem intensiv landwirtschaftlich genutzt. Negative Auswirkungen auf naturschutzfachliche wertvolle Biotopstrukturen bestehen nicht. Auswirkungen auf die in rund 300 m Entfernung südlich festgestellten Wiesenbrüter können ebenfalls ausgeschlossen werden, da die bestehenden Siedlungsstrukturen als Kulisse fungieren. Die bestehende Bebauung führt zu einem Abstand bzw. Meideverhalten bei den planungsrelevanten Vogelarten Feldlerche und Kiebitz. Zudem ist anzunehmen, dass die bestehende Bebauung und die bestehende Straße bereits jetzt eine Störfunktion auf die Vogelarten ausüben.

Insgesamt ist durch die Planung nicht mit Verbotstatbeständen nach §42 BNatSchG zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen werden deshalb als gering erheblich eingestuft.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingt entstehen, bezogen auf die baubedingten Auswirkungen, keinen weiterführenden Auswirkungen. Die vorgesehene Ortsrandeingrünung kann als zusätzliche Biotopanreicherung in Bezug auf das bestehende Ackerland angesehen werden. Die anlagebedingten Auswirkungen sind somit gering.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt ist mit keinen weiteren Auswirkungen zu rechnen, die Auswirkungen werden somit ebenfalls als gering eingestuft.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

2.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Das Untersuchungsgebiet wird durch die bestehende Bebauung und die intensive ackerbauliche Nutzung geprägt. Das Gelände neigt sich zwar von Süd nach Nord, weist aber dennoch einen relief- und strukturarmer Charakter auf. Die Bedeutung für das Landschaftsbild ist im Bestand gering.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es für die Anwohner zu visuellen Beeinträchtigungen durch Baukräne, Materiallager und Materialtransporte kommen. Nachdem diese jedoch zeitliche begrenzt ist, werden diese baubedingten Auswirkungen als gering erheblich eingestuft.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die neue Bebauung fügt sich in Form der Befüllung einer „Baulücke“ gut in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Die geplante Ortrandeingrünung schafft bezogen auf den Istzustand einen verbesserten Übergang von der Siedlung zur Landschaft. Somit sind anlagebedingt die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gering.

Betriebsbedingte Auswirkungen

In Folge der neuen Nutzung ist eine geringfügige Steigerung des ruhenden und fließenden Verkehrs zu erwarten. Diese „betriebsbedingten“ Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der Kleinräumigkeit des Gebietes in der Summe noch immer als gering zu bewerten.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

2.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Im Plangebiet liegen bereits aktuell Geräuschemissionen durch die bestehende, im Norden und Osten angrenzende, Nutzung als Mischgebiet vor. Eine Lärm-, Geruchs- und Staubbelastrung durch die Bewirtschaftung der direkt im Süden angrenzenden intensiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen kann nicht ausgeschlossen werden.

Die einförmige landwirtschaftliche Fläche ist bisher weder durch Wege erschlossen noch bietet die Lage und die derzeitige Nutzung Anlass, diesen Raum für die Erholung aufzusuchen.

Für die Erholungsnutzung spielt das Untersuchungsgebiet selbst keine Rolle. Es bestehen weder Wanderwege noch anderweitig nutzbare Erholungsinfrastruktur.

Baubedingte Auswirkungen

Durch den Bau der Gebäude und der Erschließungsflächen ist während der Bauzeit mit temporären Lärmbelastigungen zu rechnen. Aufgrund der Kleinräumigkeit der Baumaßnahme und der zeitlichen Begrenzung sind die potentiell auftretenden Störungen als gering erheblich zu beurteilen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die schalltechnische Untersuchung der ACCON GmbH vom 13.08.2021 kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Plangebietes aufgrund der zulässigen Nutzungen von einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 63 dB auszugehen ist. Dies entspricht dem Lärmpegelbereich III. Erforderliche Maßnahmen des baulichen Schallschutzes ergeben sich aus der baurechtlich eingeführten Normenreihe DIN 4109.

Es wird empfohlen, dass sich Betriebe, die sich im Plangebiet ansiedeln wollen, vor Erwerb von Bauflächen prüfen, ob die geplante Nutzung unter ausreichender Unterschreitung der Immissionsrichtwerte und Einhaltung der weiteren Anforderungen der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) möglich ist.

Aufgrund der geplanten gemischten Nutzung der Fläche sind Geräuschemissionen einschließlich der anlagenbezogener Verkehrsgeräusche insbesondere in den Nachtstunden nur in geringem Umfang möglich. Darüber hinaus ist in der Nähe des allgemeinen Wohngebiets von einer eingeschränkten Nutzbarkeit an Sonn- und Feiertagen auszugehen.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung ist weiterhin davon auszugehen, dass im allgemeinen Wohngebiet außerhalb, westlich des Plangebiets, sowie am Wohngebäude Oberbucher Straße 3 die jeweiligen Richtwerte zukünftig ausgeschöpft werden. Daher sollten Gewerbebetriebe, die nicht offensichtlich als nicht störend eingestuft werden können, durch eine sinnvolle Anordnung der Gebäude für eine ausreichende Abschirmung der geräuschemittierenden technischen Gebäudeausrüstungen, eventueller Verladebereiche oder andere geräuschintensive Bereiche in Richtung der relevanten Immissionsorte sorgen oder die Emissionen durch Lärmschutzmaßnahmen reduzieren und so die verursachten Einwirkungen geringhalten.

Am Immissionsort Auerstraße 8 ist zwar von einer Einhaltung der Richtwerte auszugehen, durch die Planung ist es jedoch möglich, dass dieses Gebäude zukünftig allseitig von gewerblichen Nutzungen umgeben sein wird. In diesem Fall gibt es an diesem Gebäude keine ruhige Gebäudeseite mehr. Es entsteht keine unzulässige Situation, jedoch sollten im Sinne der Rücksichtnahme und einer Vermeidung von Konflikten auf den unmittelbar anschließenden Parzellen bevorzugt Wohngebäude oder nicht störende Betriebe errichtet und so eine Ausschöpfung der Richtwerte am Wohngebäude Auerstraße 8 vermieden werden.

Anlagebedingt ist bei Beachtung der empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen mit gering erheblichen Auswirkungen zu rechnen

Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei Umsetzung der unter dem vorangegangenen Punkt empfohlenen Anordnung der Gebäude im Sinne einer Abschirmung ist davon auszugehen, dass die Nutzung als Mischgebiet keine über das übliche Maß hinausgehende Geräusch- und Staubemissionen mit sich bringen.

Dies ist ebenfalls für die weiterhin bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung der südlich angrenzenden Flächen anzunehmen.

Es ist somit betriebsbedingt mit gering erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas keine bedeutenden Bodendenkmäler, Baudenkmäler oder anderweitige kulturhistorisch bedeutsame Stätten vorhanden.

Baubedingte Auswirkungen

Aufgrund der fehlenden Kultur- und Sachgüter ist eine baubedingte Auswirkung nicht gegeben.

Anlagebedingte Auswirkungen

Aufgrund der fehlenden Kultur- und Sachgüter ist eine anlagebedingte Auswirkung nicht gegeben.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aufgrund der fehlenden Kultur- und Sachgüter ist eine betriebsbedingte Auswirkung nicht gegeben.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
nicht gegeben	nicht gegeben	nicht gegeben	nicht gegeben

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Sollte es nicht zu einer Realisierung des Bebauungsplanes kommen, sind folgende Entwicklungen denkbar/wahrscheinlich:

- Aufrechterhaltung der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Gebiets
- Ausweisung eines Mischgebietes an einer anderen Stelle, mit für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild höchstwahrscheinlich höheren Belastungen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidung und Verringerung

Im Rahmen der Bauleitplanung werden Maßnahmen umgesetzt, die dazu geeignet sind, die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu verringern.

Im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan bzw. in den Hinweisen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Festsetzungen zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Garagenzufahrten, zur Verminderung des Versiegelungsgrades.

- Pflanzbildung zur Ortsrandeingrünung des Baugebietes auf den Grundstücksflächen
- Festsetzungen von für Kleintiere durchgängigen Einfriedungen.
- Festsetzungen zur ordnungsgemäßen Entwässerung. Anfallende Niederschlagswässer sind, soweit wie möglich, über die belebte Oberbodenzone zu versickern.

Eine rechtlich gesicherte Festsetzung der geplanten Ortsrandeingrünung über städtebauliche Verträge erlaubt die Festsetzung eines Vermeidungsfaktors, der in Form eines Abzuges von den zu als Ausgleich erbringenden Wertpunkten in Ansatz gebracht werden kann.

4.2 Eingriffsermittlung

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Ziffer 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Gemeinde Kirchweidach wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ an.

Die Ermittlung der Eingriffsschwere sowie des erforderlichen Ausgleichsbedarfes erfolgt auf der Grundlage des o.a. Leitfadens.

Demnach wird der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten entsprechend der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung ermittelt. Die Berechnung der Wertpunkte erfolgt mittels Multiplikation von Eingriffsfläche mit den Wertpunkten der betroffenen Biotop- und Nutzungstypen und weiterer Multiplikation mit dem entsprechenden Beeinträchtigungsfaktor.

Eine vereinfachte Bilanzierung bzw. ein Entfall des naturschutzrechtlichen Ausgleiches nach Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise ist nicht möglich (vgl. Seite 12 und 13 Leitfaden).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auerfeld“ umfasst insgesamt eine Fläche von 16.471 m².

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird größtenteils auf intensivem Ackerland, zudem in geringerem Umfang auf intensivem Grünland, auf Ruderalflächen im Siedlungsbereich und auf Privatgartenfläche eine Bebauung in Form eines Mischgebietes festgesetzt.

Als Eingriffe sind diejenigen Flächen ausgleichsrelevant, in denen Festsetzungen getroffen werden, welche bauliche Veränderungen zulassen und damit negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt entwickeln können. Flächen, auf denen durch die Festsetzungen keine zusätzlichen Bau- und Versiegelungsmaßnahmen ermöglicht werden, sind nicht als Eingriff zu bewerten und sie erzeugen keinen Ausgleichsbedarf. Für den hier vorliegenden Bebauungsplan betrifft das die Flächen im Geltungsbereich, die bereits jetzt als Straße, oder bestehende Bebauung vorhanden ist.

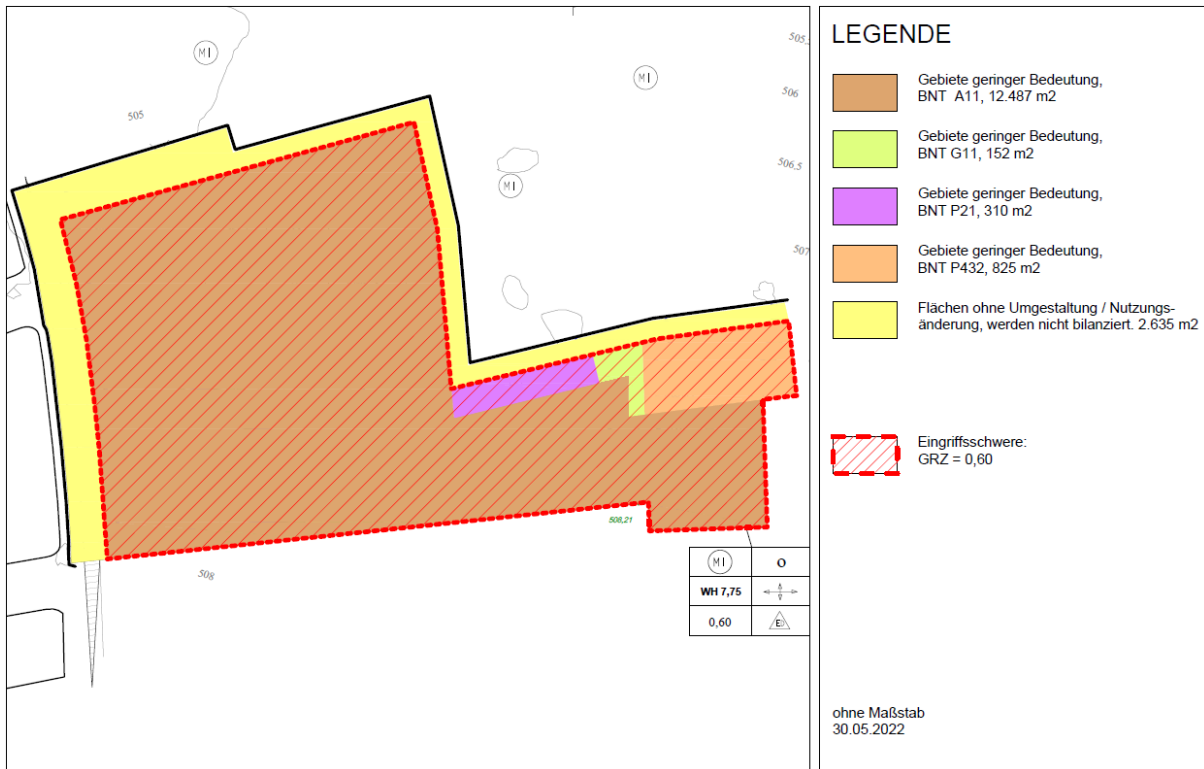


Abb. 9: Darstellung der naturschutzfachlichen Bedeutung der Gebiete und Eingriffsschwere

Bewertung des Ausgangszustandes

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste (s. Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und die zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014, u. LfU 2014 in der jeweils geltenden Fassung zugeordnet). Soweit sich die Bedeutung eines BNT für Natur und Landschaft auf die Fläche seines konkreten Vorkommens im Untersuchungsraum beschränkt, wird dieser naturschutzfachliche Wert durch Wertpunkte entsprechend der Biotopwertliste ausgedrückt.

Die Bewertung des Ausgangszustandes erfolgt anhand der Festlegung der von dem Eingriff betroffenen Biotop- und Nutzungstypen (BNT). Die Bewertung des Ausgangszustands der BNT in Wertpunkten erfolgt bei BNT mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung pauschal anhand des rechnerischen Mittelwertes der jeweiligen Grundwerte der betroffenen Biotop- und Nutzungstypengruppe.

Folgende Tabelle zeigt den Zusammenhang von naturschutzfachlicher Bedeutung und Wertpunkten auf:

Naturschutzfachliche Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen	WP gemäß BayKompV	Mittelwert für pauschale Bewertung
gering	1-5	3
mittel	6-10	8
hoch	11-15	Kein Mittelwert, WP gem. BayKompV

Ein Großteil der Flächen im Planungsgebiet wird aktuell als Intensivacker (12.487 m²) genutzt und entspricht dem BNT-Code A 11.

Ein kleiner Teilbereich (152 m²) wird als intensives Grünland bewirtschaftet und entspricht dem BNT-Code G11.

In einem 825 m² großen Teilbereich bestehen Ruderalflächen im Siedlungsbereich, die sich vermutlich auf einer ehemals als Garten genutzten Fläche entwickelt haben. Dies entspricht dem BNT-Code P432.

Ein circa 300 m² große Fläche wird als strukturarmer Privatgarten genutzt und entspricht dem BNT-Code P21.

Alle Flächen fallen in die Kategorie „geringe naturschutzfachliche Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen“.

Darstellung des Planungsvorhabens und Ermittlung der Eingriffsschwere

Für eine praxisgerechte Ermittlung wird bei BNT mit geringer bzw. mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung als Beeinträchtigungsfaktor die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die Grundfläche angesetzt. Über den Beeinträchtigungsfaktor sind auch die Freiflächen abgedeckt, die zu den Baugrundstücken gehören. Grünflächen und/oder Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken werden grundsätzlich nicht separat behandelt. Dasselbe gilt für die dem Baugrundstück zugeordnete und ihm dienenden verkehrsübliche Erschließung.

Im vorliegenden Fall werden die in der vorangegangenen Abbildung dargelegte Flächen als Eingriffsfläche herangezogen. Im Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,60 festgesetzt.

Demzufolge wird für die Berechnung des Ausgleichsbedarfs ein Beeinträchtigungsfaktor von 0,6 festgelegt.

Die Bestandsaufnahme mit Bewertung hat gezeigt, dass das betroffene Gebiet eine geringe Bedeutung hinsichtlich der Biotop- und Nutzungstypen aufweist.

4.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Ziffer 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Gemeinde Kirchweidach wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ an.

Der Verlust von flächenbezogenen bewertbaren Merkmalen und Ausprägungen von Biotop- und Nutzungstypen ist maßgebend für die Bestimmung des rechnerisch ermittelbaren Ausgleichsbedarfs. Der Ausgleichsbedarf berechnet sich gemäß der nachfolgend abgebildeten Gleichung:

Ausgleichsbedarf	=	Eingriffsfläche	x	Wertpunkte BNT/ m2 Eingriffsfläche	x	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	-	Planungsfaktor (Vermeidungs-Maßnahme)
------------------	---	-----------------	---	------------------------------------	---	-------------------------------	---	---------------------------------------

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden, wenn durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.

In dem hier behandelten Bebauungsplan kann die per Planzeichen festgesetzte Ortsrandeingrünung mit einem Planungsfaktor von 5% zum Ansatz gebracht werden.

Voraussetzung hierfür ist, dass die Ortsrandeingrünung mit geeigneten Mitteln rechtlich verbindlich gesichert wird (z.B. festgesetzt nach §9 BauGB oder vertraglich vereinbart nach § 11 BauGB).

Gemäß der o.a. Gleichung und unter Berücksichtigung des Planungsfaktors berechnet sich für das hier behandelte Bebauungsplanverfahren der Ausgleichsbedarf wie folgt

21.353 WP	=	12.487 m2	x	3 WP (BNT A11)	x	0,6	-	5%
260 WP	=	152 m2	x	3 WP (BNT G11)	x	0,6	-	5%
530 WP	=	310 m2	x	3 WP (BNT P21)	x	0,6	-	5%
1.411 WP	=	825 m2	x	3 WP (BNT P432)	x	0,6	-	5%
23.554 WP	=	Summe Wertpunkte Ausgleich gesamt						

Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 23.554 Wertpunkten.

4.4 Ausgewählte Ausgleichsfläche mit Ausgleichsmaßnahmen

Der o.a. ermittelte Ausgleichsbedarf von 23.554 Wertpunkten wird auf mehreren Ausgleichsflächen erbracht.

4.4.1 Ausgleichsflächen 1390/2 und 1390/3, Gemeinde Kirchweidach

Als Ausgleichsfläche stehen die Flächen mit den Flurnummer 1390/2 und 1390/3, Gemarkung Kirchweidach, Gemeinde Kirchweidach zur Verfügung. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Verortung im Verfahrensgebiet.

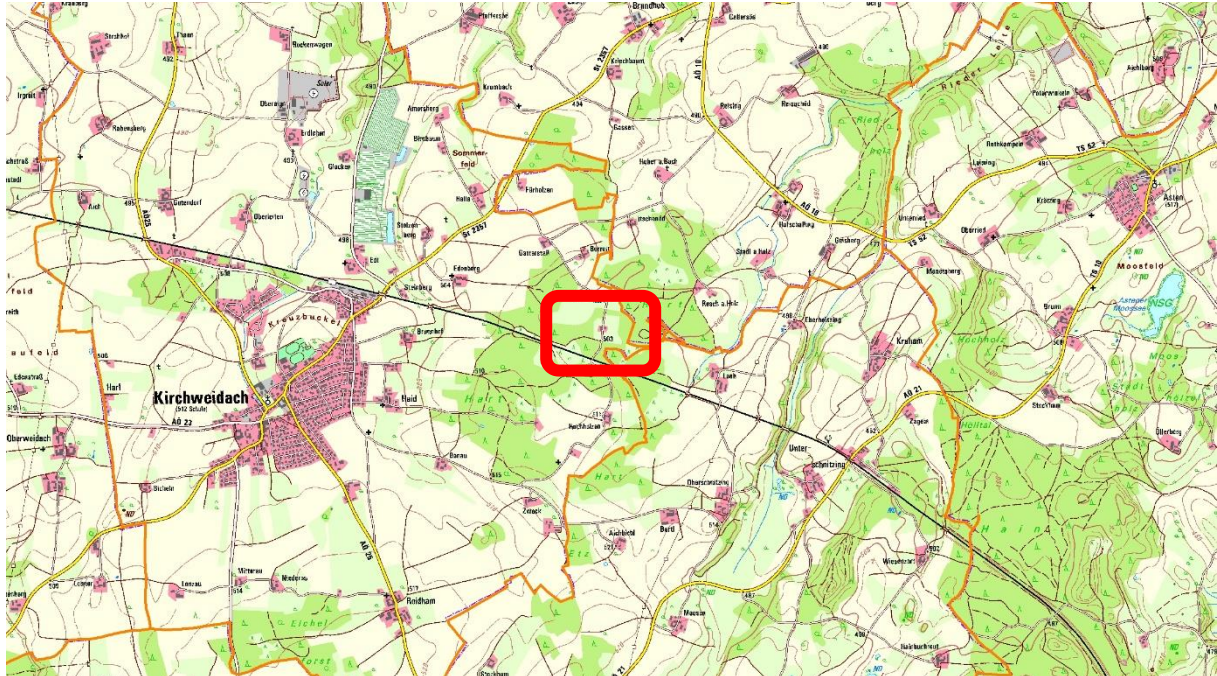


Abb.10: Topografische Karte mit Lage Ausgleichsfläche, M 1 : 25.000

Bestandssituation:

Die beiden Ausgleichsflächen liegen südlich des Weilers Hart, rund 150 m nördlich der Bahnstrecke und weisen zusammen eine Größe von 2.314 m² auf.

Die landschaftliche Situation lässt sich als große Grünlandinsel in einem Waldgebiet beschreiben. Die Flächen machen sowohl optisch, als auch beim Begehen, einen feuchten Eindruck. Die randlich bestehenden Entwässerungsgräben weisen einen Binsenbestand auf und bestätigen einen hohen Grundwasserstand.

Die historische Moorkarte belegt nördlich und südwestlich kleine historische Moorkommen, die aber heute nur noch schwer in der Landschaft abzulesen sind.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte Bayern befinden sich die beiden Ausgleichsflächen über Pseudogley bzw. Braunerde-Pseudogley. Diese Bodenart dürfte der Auslöser für den insbesondere im Hinblick auf Grünlandnutzung hohen Feuchtegrad des Bodens sein.

Die Flächen werden aktuell als intensives Grünland (BNT-Code G11) genutzt. Gemäß Aussagen des benachbarten Grundeigentümers und gemäß der sattgrünen Färbung, auch im Monat Februar, werden die Flächen regelmäßig gedüngt und gemäht.

Nördlich grenzt an beiden Flächen weiteres Grünland an. Westlich und südlich besteht Wald, der teilweise Feuchtwaldcharakter hat bzw. einen Erlenbruchwald darstellt.



Abb. 11: Luftbild mit Verortung der Ausgleichsfläche, die orangegelbe Linie stellt die Gemeindegrenze zu Halsbach dar, M 1 : 5.000

Nachfolgende Abbildungen zeigen den aktuellen Zustand der Flächen.



Abb.12: Ausgleichsfläche 1390/2, Blick nach West



Abb.13: Ausgleichsfläche 1390/2, Blick nach Ost



Abb.14: Ausgleichsfläche 1390/2, Blick nach Ost



Abb.15: Ausgleichsfläche 1390/2, Blick nach West

Ausgleichskonzept:

Ziel des Ausgleichskonzeptes ist es, im Sinne einer ökologischen Aufwertung auf beiden Flächen das aktuell intensiv genutzte Grünland (BNT-Code G11) in ein mäßig artenreiches seggen- und binsenreiches Grünland (BNT-Code G221) umzuwandeln.

Zu Erreichung des Zieles des Ausgleichskonzeptes werden konkret folgende Maßnahmen umgesetzt:

Das mäßig artenreiche seggen- und binsenreiche Grünland soll mittels Mahdgutübertragung hergestellt werden. Es wird empfohlen, gemeinsam mit dem Landschaftspflegeverband und/oder der unteren Naturschutzbehörde eine geeignete Spenderfläche auszuwählen.

Die Spenderflächen muss gemäht werden, bevor die Arten, die übertragen werden sollen, ausgesamt haben, also circa in dem Zeitraum Ende Juni – Anfang Juli. Es wird empfohlen, die Flächen im taufeuchten Zustand in den frühen Morgenstunden zu mähen.

Vor Ausbringen des Mahdgut müssen die Flächen rund zur Hälfte, in Form von Streifen, gefräst werden. Die Streifen sind bei trockener Witterung mit einer Bodenfräse, einer Kreiselegge o.ä. herzustellen. Die Streifen sollen mit einer Breite von 3 bis 5 m quer zur üblichen Bewirtschaftungsrichtung angelegt werden. Es muss ein möglichst feinkrümeliges Saatbett hergestellt werden.

Anschließend ist das Mahdgut sofort zur Empfängerfläche zu transportiert und dort auf dem gefrästen Rohbodenstandort auszubreiten. Das Mahdgut muss gleichmäßig und mit einer 3 bis 5 cm dicken Schicht aufgebracht werden. Eine dickere Auflage ist zu vermeiden, um Fäulnisprozesse zu verhindern. Das Aufbringen erfolgt mit einem Heuwender oder per Hand.

Nach der Erstellung der Fläche und erfolgreichen Etablierung des neuen Grünlandtyps ist die Fläche wie folgt zu bewirtschaften:

Pro Jahr ist die Fläche zwei Mal zu mähen. Die 1. Mahd hat ab dem 01.08. zu erfolgen, die 2. Mahd ab dem 15.09. Das Mahdgut ist nach der Mahd mindestens 3 Tage auf der Fläche zur Aussamung zu belassen, falls erforderlich zu kreiseln und danach vollständig von der Fläche abzufahren.

Es ist grundsätzlich auf jegliche Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zu verzichten.

Es sind an frischen Untergrund angepasste, sprich leichte Fahrzeuge mit geringem Bodendruck, zu verwenden, um Flurschäden zu vermeiden. Während der ersten 3 bis 5 Jahre ist dieses Mahdregime durchzuführen und dabei die Entwicklung der Feuchtwiese zu beobachten. Ggf. muss dann nochmals eine Nachsaat mit artenreichem Saatgut erfolgen.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist durch die Gemeinde Kirchweidach zu veranlassen und sollte spätestens ein Jahr nach Beschlussfassung des Bebauungsplanes erfolgen.

Berechnung:

Der Ausgleichsumfang für flächenbezogenen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume erfolgt in Wertpunkten gemäß der nachfolgend dargestellten Matrix:

Ausgleichs- umfang	=	Fläche	x	Prognosezustand (nach Entwicklungszeit)	-	Ausgangszustand
-----------------------	---	--------	---	--	---	-----------------

Der Ausgleichsumfang für die Biotop- und Nutzungstypen ergibt sich durch die Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit der Aufwertung in Wertpunkten pro Quadratmeter. Maßgebend ist der Vergleich des Zustandes der Ausgleichsfläche vor (Ausgangszustand) und 25 Jahre Entwicklungszeit nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen (Prognosezustand). Wenn Maßnahmen erst nach einer längeren Entwicklungszeit ihr vollständige Funktionsfähigkeit einnehmen können, kann nur der nach 25 Jahren erreichte Zustand in Ansatz gebracht werden. Dies geschieht durch einen Abschlag von dem Biotopwert, der erst mit Erreichung des Endzustandes des Zielbiotoptyps anzunehmen ist (Timelag).

Da als Zielzustand auf der hier behandelten Ausgleichsfläche ein mäßig artenreiches seggen- und binsenreiches Grünland (BNT-Code G221) angestrebt ist, kann davon ausgegangen werden, dass der Zielzustand in 25 Jahren gut erreicht werden kann. Ein Abschlag ist somit nicht vorzusehen.

Der konkrete Ausgleichsumfang, der auf den hier behandelten Ausgleichsflächen festgesetzt werden kann, berechnet sich somit wie folgt:

13.884 WP	=	2.314 m ²	x	9 WP (BNT-Code G221)	-	3 WP (BNT-Code G11)
-----------	---	----------------------	---	-------------------------	---	------------------------

Demnach wird auf den Flächen mit den Flurnummern 1390/2 und 1390/3, Gemarkung Kirchweidach, Gemeinde Kirchweidach, ein Ausgleichsumfang von 13.884 Wertpunkten festgesetzt.

Die Flächen werden langfristig von der Gemeinde Kirchweidach gepachtet. Die dauerhafte Sicherung der festgesetzten Ausgleichsflächen geschieht durch Eintragung von Unterlassungs- und

Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch. Die Eintragung erfolgt zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Altötting und hat vor dem Satzungsbeschluss zu erfolgen.

4.4.2 Ausgleichsfläche 267/0, Gemeinde Kirchweidach

Als weitere Ausgleichsfläche steht eine kleine Teilfläche der großen Flurnummer 267/0, Gemarkung Kirchweidach, Gemeinde Kirchweidach zur Verfügung. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Verortung im Verfahrensgebiet.

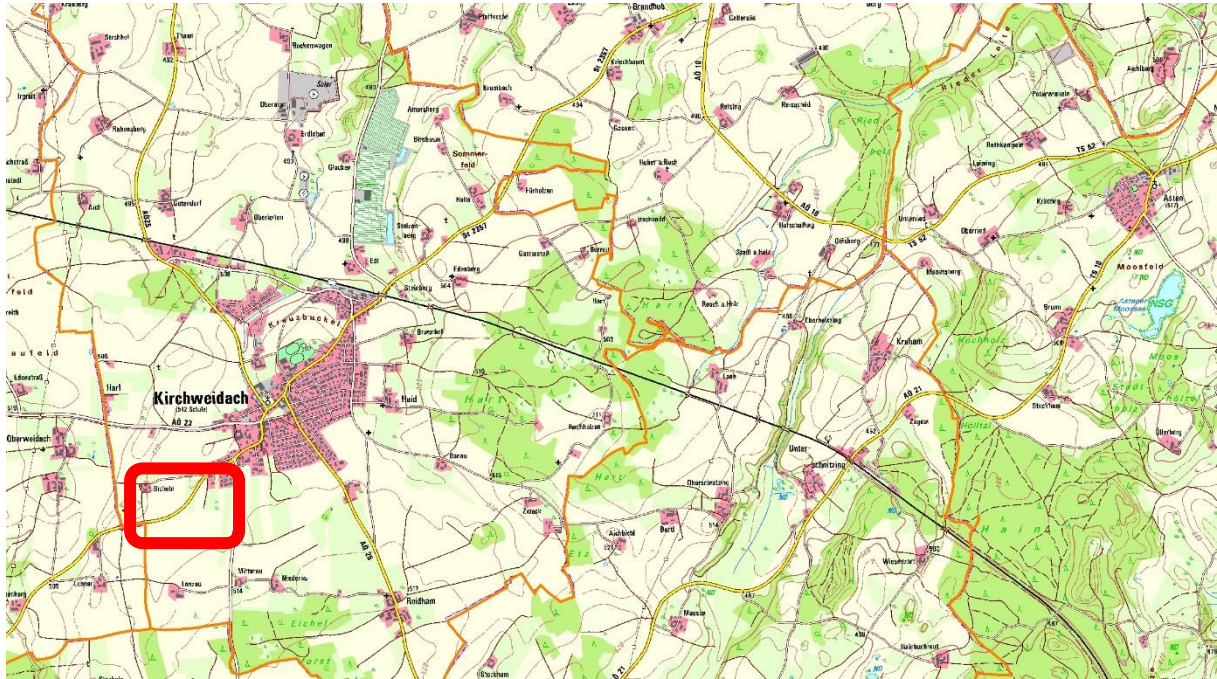


Abb.16: Topografische Karte mit Lage Ausgleichsfläche, M 1 : 25.000

Bestandssituation:

Die Ausgleichsfläche liegt direkt an der St 2357 südwestlich von Kirchweidach, rund 200 m vom westlichen Ortsrand entfernt. Der zur Verfügung stehende Teilbereich weist eine Größe von 806 m² auf.

Die Fläche wird aktuell als mäßig extensives Grünland (BNT-Code G211) genutzt.

Nördlich grenzt die Straße an, westlich und östlich weiteres Grünland, im Süden intensiv genutzte Ackerflächen



Abb. 17: Luftbild mit Verortung der Ausgleichsfläche, M 1 : 5.000

Nachfolgende Abbildungen zeigen den aktuellen Zustand der Flächen.



Abb.18: Ausgleichsfläche 267/0, Blick nach Nord



Abb.19: Ausgleichsfläche 267/0, Blick nach Süd

Ausgleichskonzept:

Ziel des Ausgleichskonzeptes ist es, im Sinne einer ökologischen Aufwertung auf der Teilfläche das aktuell extensiv genutzte, aber artenarme Grünland (BNT-Code G211) in artenreiches Extensivgrünland (BNT-Code G214) umzuwandeln.

Zu Erreichung des Zieles des Ausgleichskonzeptes werden konkret folgende Maßnahmen umgesetzt:

Das artenreiche Extensivgrünland soll mittels Mahdgutübertragung hergestellt werden. Es wird empfohlen, gemeinsam mit dem Landschaftspflegeverband und/oder der unteren Naturschutzbehörde eine geeignete Spenderfläche auszuwählen.

Die Spenderflächen muss gemäht werden, bevor die Arten, die übertragen werden sollen, ausgesamt haben, also circa in dem Zeitraum Ende Juni – Anfang Juli. Es wird empfohlen, die Flächen im taufeuchten Zustand in den frühen Morgenstunden zu mähen.

Vor Ausbringen des Mahdgut muss auf der Fläche mit Umkehrfräse oder Grubber 5 bis 10 cm tief die Grasnarbe entfernt werden. Anschließend sollte der Boden 2 bis 3 Wochen zur Ruhe kommen, damit er sich setzen kann

Kurz vor Mahdgutübertragung ist mit einer Egge ein feinkrümeliges Saatbett herzustellen.

Anschließend ist das Mahdgut sofort zur Empfängerfläche zu transportiert und dort auf dem vorbereiteten Rohbodenstandort auszubreiten. Das Mahdgut muss gleichmäßig und mit einer 3 bis 5 cm dicken Schicht aufgebracht werden. Eine dickere Auflage ist zu vermeiden, um Fäulnisprozesse zu verhindern. Das Aufbringen erfolgt mit einem Heuwender oder per Hand.

Nach der Erstellung der Fläche und erfolgreichen Etablierung des neuen Grünlandtyps ist die Fläche wie folgt zu bewirtschaften:

Pro Jahr ist die Fläche zwei Mal zu mähen. Die 1. Mahd hat ab dem 01.08. zu erfolgen, die 2. Mahd ab dem 15.09. Das Mahdgut ist nach der Mahd mindestens 3 Tage auf der Fläche zur Aussamung zu belassen, falls erforderlich zu kreiseln und danach vollständig von der Fläche abzufahren.

Es ist grundsätzlich auf jegliche Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zu verzichten.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist durch die Gemeinde Kirchweidach zu veranlassen und sollte spätestens ein Jahr nach Beschlussfassung des Bebauungsplanes erfolgen.

Berechnung:

Da als Zielzustand auf der hier behandelten Ausgleichsfläche ein artenreiches Extensivgrünland (BNT-Code G214) angestrebt ist, kann davon ausgegangen werden, dass der Zielzustand in spätestens 10 Jahren erreicht werden kann. Ein Abschlag ist somit nicht vorzusehen.

Der konkrete Ausgleichsumfang, der auf den hier behandelten Ausgleichsflächen festgesetzt werden kann, berechnet sich somit wie folgt:

4.836 WP	=	806 m ²	x	12 WP (BNT-Code G214)	-	6 WP (BNT-Code G211)
----------	---	--------------------	---	--------------------------	---	-------------------------

Demnach wird auf der Teilfläche mit der Flurnummer 267/0, Gemarkung Kirchweidach, Gemeinde Kirchweidach, ein Ausgleichsumfang von 4.836 Wertpunkten festgesetzt.

Die Teilfläche wird langfristig von der Gemeinde Kirchweidach gepachtet. Die dauerhafte Sicherung der festgesetzten Ausgleichsfläche geschieht durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch. Die Eintragung erfolgt zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Altötting und hat vor dem Satzungsbeschluss zu erfolgen.

4.4.3 Ausgleichsfläche 171/0, Gemeinde Halsbach

Als weitere Ausgleichsfläche steht eine Teilfläche einer bestehenden Ausgleichsfläche in der Gemeinde Halsbach zur Verfügung.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Verortung im Verfahrensgebiet.



Abb.20: Topografische Karte mit Lage Ausgleichsfläche, M 1 : 25.000

Bestandssituation:

Die Ausgleichsfläche liegt nordöstlich der Gemeinde Halsbach, nahe des Weilers Dösham und weist eine Größe von 5.690 m² auf.

Die Fläche ist aktuell bereits als Ausgleichsfläche hergestellt. Es wurde intensiver Acker in Lebensraum für Bodenbrüter umgewandelt.

Aktuell sind 3.255 m² der bestehenden Ausgleichsfläche als Ausgleich für einen anderen Bebauungsplan festgesetzt. Somit stehen 2.435 m² Ausgleichsfläche in Form einer Ökokontofläche zur Verfügung.

Nördlich, südlich und westlich grenzen weitere intensiv genutzte Ackerflächen an, östlich eine schmale Ortsverbindungsstraße.



Abb. 21: Luftbild mit Verortung der Ausgleichsfläche, M 1 : 5.000

Nachfolgende Abbildungen zeigen den aktuellen Zustand der Flächen.



Abb.22: Ausgleichsfläche 171/0, Blick nach West



Abb.23: Ausgleichsfläche 171/0, Blick nach Ost

Ausgleichskonzept:

Das Ausgleichskonzept wurde im Zuge des vorhabensbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 28 „SO Einzelhandel Kirchweidach“ im Jahr 2021 konzipiert und umgesetzt. Die Planung wurde durch das Büro „HEIGL Landschaftsarchitektur Stadtplanung“ durchgeführt.

Nachfolgende Abbildung zeigt das Ausgleichskonzept:

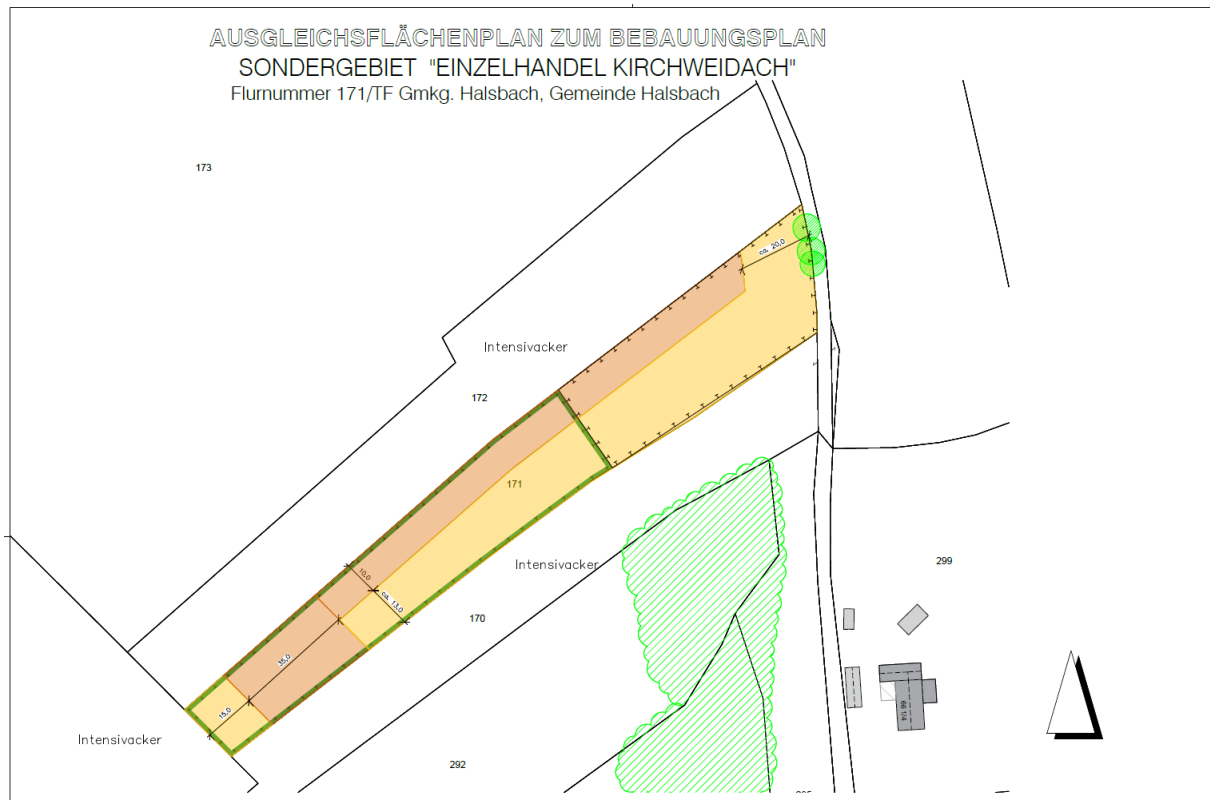


Abb.24: Ausgleichsflächenplan zum Bebauungsplan Sondergebiet „Einzelhandel Kirchweidach“; Quelle: Büro „HEIGL Landschaftsarchitektur Stadtplanung“, Juli 2021

Ziel des Ausgleichskonzeptes ist es, auf einem intensiv genutzten Ackerstandort Lebensräume für Bodenbrüter zu schaffen.

Zu Erreichung des Zieles des Ausgleichskonzeptes wurden folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Pflügen, Grubbern und Eggen der Ackerflächen als Vorbereitung für Ansaat
- Begrünung durch Ansaat mit mehrjähriger Saatgutmischung „Lebensraum I“
- Nach Aussaat Anwalzen
- Standzeit circa 5 Jahre
- Begrünung durch Ansaat mit mehrjähriger Saatgutmischung „Kiebitz-Mischung“
- Nach Aussaat Anwalzen
- nach circa 3 bis 5 Jahren Umbruch und Neuansaat

Aktuell sind 3.255 m² der bestehenden Ausgleichsfläche als Ausgleich für den o.a. Bebauungsplan festgesetzt. Somit stehen 2.435 m² Ausgleichsfläche in Form einer Ökokontofläche zur Verfügung.

Berechnung:

Da die bestehende Ausgleichsfläche mit der Methodik des alten Leitfadens bearbeitet wurde, muss der faktoren- bzw. flächenbezogenen Bewertungsansatz in einen wertpunktbezogenen Ansatz umgerechnet werden.

Im Zuge der Bearbeitung des Bauleitplanverfahrens im Jahr 2021 wurde ein Anerkennungsfaktor von 1,0 festgesetzt. Dies lässt sich fachlich mit der naturschutzfachlichen Aufwertung von einem intensiv genutzten Acker zu einem Lebensraum für Bodenbrüter begründen.

Gemäß Tabelle Kapitel 4.2, bzw. gemäß Tabelle Seite 19 Leitfaden, lässt sich aus dem Mittelwert der pauschalen Bewertung ableiten, dass eine Aufwertung von einer geringen in eine mittlere naturschutzfachliche Kategorie einer Aufwertung um 5 Wertpunkten entspricht, da die Differenz von 8 und 3 Wertpunkten 5 Wertpunkte darstellt.

Gemäß diesem Zusammenhang wird vorgeschlagen, den Anerkennungsfaktor von 1,0 mit einer Aufwertung von 5 Wertpunkten pro Quadratmeter gleichzusetzen.

Der konkrete Ausgleichsumfang, der auf der hier behandelten bestehenden Ausgleichsflächen festgesetzt wird, berechnet sich somit wie folgt:

4.840 WP	=	968 m2	x	5 WP
----------	---	--------	---	------

Demnach wird auf der Teilfläche mit der Flurnummer 171/0, Gemarkung Halsbach, Gemeinde Halsbach, auf einer Fläche von 968 m2 ein Ausgleichsumfang von 4.840 Wertpunkten festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt gemäß der Darstellung im Bebauungsplan direkt angrenzend an die bereits festgesetzte Ausgleichsfläche.

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Kirchweidach

4.4.4 Zusammenfassende Bilanz der Ausgleichsflächen

Folgende Tabelle zeigt die Zusammenstellung aller im Zuge des hier behandelten Bebauungsplanverfahrens festgesetzten Ausgleichsflächen:

Flurnummer	Gemarkung	Gemeinde	Flächengröße	Wertpunkte
1390/2 u. 1390/3	Kirchweidach	Kirchweidach	2.314 m2	13.884 WP
267/0	Kirchweidach	Kirchweidach	806 m2	4.836 WP
171/0	Halsbach	Halsbach	968 m2	4.840 WP
Gesamt			4.049 m2	23.560 WP

Insgesamt werden durch die o.a. Ausgleichsflächen 23.560 Wertpunkte generiert. Der in Kapitel 4.3 dargelegte Ausgleichsbedarf von 23.554 Wertpunkten wird somit vollständig abgegolten.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Da das bestehende Mischgebiet städtebaulich sinnvoll und vertretbar in Richtung Süden erweitert werden soll, wurden keine weiteren Standorte untersucht. Die Gemeinde verfolgt dabei auch bewusst dem Prinzip „Innenentwicklung“ vor „Außenentwicklung“.

Die Festlegung auf den behandelten Standort wurden auch dadurch manifestiert, dass die Bayernwerke ihre Freileitungen und ein Umspannwerk, die über das Erweiterungsgebiet führen zurückbauen.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht ist entsprechend den Vorgaben des „Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung: Der Umweltbericht in der Praxis“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz in Zusammenarbeit mit der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern erstellt. Die Beschreibung und Bewertung von Bestand und Auswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Den Ergebnissen wurden anschließend drei Stufen der Erheblichkeit zugerechnet: gering, mittel, hoch. Folgende Gutachten und Grundlagen wurden zur Untersuchung herangezogen.

- Regionalplan der Region 18 – Südostoberbayern
- Fachinformation Natur (Fin-Web), Bayerisches Landesamts für Umwelt
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Umweltatlas Bayern Geologie und Boden, Bayerisches Landesamts für Umwelt

Weiterhin wurden im Januar 2021 und im Februar 2022 Geländebegehungen durchgeführt, um die Flächen im Hinblick auf naturschutzfachliche und artenschutzrechtlich Potentiale zu untersuchen.

Bei der Analyse der Schutzgüter und der Bewertung traten Schwierigkeiten in Bezug auf das Schutzgut Wasser auf, da keine genauen Angaben zum Grundwasserstand vorlagen.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand dieser Überwachung ist auch die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen. Die Gemeinden nutzen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Information der Behörden aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB.

Um die Maßnahmenumsetzung zu überwachen, die die Auswirkungen des Bebauungsplanes ausgleichen sollen, sind folgende Monitoring-Maßnahmen sinnvoll:

- Festschreibung der grünordnerischen Festsetzungen, insbes. der Ortsrandeingrünung, über städtebaulicher Verträge o.ä.
- Naturschutzfachlich Begleitung der Planung und Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen

- Anzeige der Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen bei der Unteren Naturschutzbehörde Altötting (Veranlassung durch die Gemeinde Kirchweidach).

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 2 „Auerfeld“ der Gemeinde Kirchweidach verfolgt das Ziel, ein Mischgebiet zu entwickeln, das eine Nutzung für Büros, mischgebietsverträgliches Gewerbe und Wohnen in einem ausgewogenen Verhältnis ermöglicht.

In diesem Zuge soll mit relativ geringem Erschließungsaufwand eine städtebaulich geordnete Ortsabrundung erzielt werden.

Die Planung erfolgt unter größtmöglicher Rücksichtnahme auf den Naturhaushalt und Landschaft.

Nachfolgend wird die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammengefasst:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Klima und Lufthygiene	gering	gering	gering	gering
Grund- und Oberflächenwasser	gering	mittel	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Mensch	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht gegeben	nicht gegeben	nicht gegeben	nicht gegeben

Wie die vorangegangene Tabelle darstellt, sind fast nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Dies resultiert vor allem aus der Tatsache, dass im Bereiche einer „Quasi-Baulücke“ primär auf Intensivacker geplant wird. Somit sind durch die Planungen ausschließlich Flächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen.

Die mittlere baubedingte Auswirkung für das Schutzgut Boden ergibt sich durch die grundlegende Tatsache, dass die Baumaßnahmen das Schutzgut Boden stark beeinträchtigen bzw. vernichten.

Die Ausgleichsermittlung beruht auf dem bayerischen Leitfaden " Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ".

Unvermeidbaren Eingriffe werden auf insgesamt 4 Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen.

9. Literatur bzw. Arbeitsgrundlagen

- Amtliche bayerische Biotopkartierung (FIS-Natur Online)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Altötting, 1994
- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Herausgeber: Bayerisches Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr; eingeführt mit Schreiben vom 15. Dezember 2021
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Kirchweidach
- Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. Auflage Januar 2007
- Regionalplan Südostoberbayern nicht-amtliche Lesefassung (Stand 30.05.2020)
- Übersichtsbodenkarte M 1:25.000