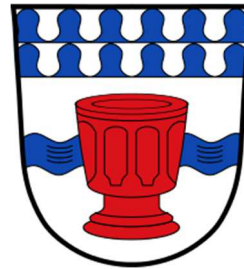


Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

**„Erweiterung der Parkplatzanlage“ –
Steinkirchen**

GEMEINDE: OBERTAUFKIRCHEN
LANDKREIS: MÜHLDDORF AM INN
REG.BEZIRK: OBERBAYERN



E. BEGRÜNDUNG



Abb.: Luftbild mit dem Planungsgebiet (Quelle: Bayernatlas vom 1.06.2021)

Mühldorf am Inn, den [16.02.2022](#)

Planung:
Landschaftsarchitekturbüro Köppel
Katharinenplatz 7
84453 Mühldorf am Inn

Tel: 08631/988 851
Fax: 08631/988 790

info@la-koeppel.de
www.la-koeppel.de



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Geltungsbereich	2
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
3.	Verfahren und Finanzierung.....	3
4.	Übergeordnete und sonstige betroffene Planungen	3
4.1	Landesentwicklungsprogramm	3
4.2	Regionalplan Südostbayern (Region 18)	4
4.3	Waldfunktionskarte.....	5
4.4	Gewässerstrukturkartierung von 2015 und Gewässerentwicklungsplan	6
4.5	Flächennutzungsplan	8
4.6	Sonstige Schutzgebiete innerhalb bzw. in der Nähe.....	8
4.7	Bestehende Rechtsverhältnisse, Besitz- und Eigentumsverhältnisse	10
5.	Bestand / vorhandene Situation	11
5.1	Gelände und Bewuchs.....	11
5.2	Geologie, Grundwasser, Überschwemmungsgefahr und Altlasten	12
5.3	Lage und Erschließung des Grundstücks.....	12
5.4	Vorhandene Denkmäler	13
6.	Städtebauliches Konzept.....	13
6.1	Städtebaulicher Entwurf	13
6.2	Bebauung und zulässige Versiegelung	13
6.3	Erschließung und Verkehrsflächen.....	14
6.4	Regenwasser und Geländegestalt.....	14
6.5	Grünordnung.....	14
6.6	Maßnahmen für den Artenschutz.....	15
7.	Auswirkung der Planung (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)	24
7.1	Rechtliche Grundlagen und Methodik der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	24
7.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs mit den Ausgleichsmaßnahmen	24
8.	Immissionsschutz	33
9.	Klimaschutz	33
10.	Städtebauliche Daten / Flächenbilanz	34

TEIL E – BEGRÜNDUNG

1. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet mit der Teilfläche der Flurnummer 3039 der Gemarkung Obertaufkirchen liegt südlich des Ortsteils Steinkirchen, südlich der Fa. ALS und des Ornauer Baches. Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich intensiv als Wiese genutzt.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: durch die Fl.-Nr. 2874/3, Ornauer Bach

Im Osten: durch die restliche Wiesenfläche der Fl.-Nr. 3039

Im Süden: durch die Fl.-Nr. 3040, Zufahrtsstraße zur Fa. ALS

Im Westen: durch die bereits bestehende Parkplatzanlage auf der Fl.-Nr. 3039 mit Lagerfläche der Fa. ALS

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2.658 m².

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigt die Gemeinde Obertaufkirchen die Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Erweiterung der bereits bestehenden Parkplatzanlage im Ortsteil Steinkirchen. Die neuen Gewerbeflächen schließen direkt an bereits vorhandenen Gewerbeflächen an.

Die Parkplatzanlage soll sowohl zum Parken als auch Verladetätigkeiten von Kaminbauteilen bzw. Spielplatzgeräten aus Stahl mit zum Teil großen und langen Bauteilen genutzt werden. Da die Bauteile sehr unterschiedliche Größen aufweisen wird auf eine detaillierte Gliederung der Flächen bewusst verzichtet. Es wird auf die Darstellung im VEP (Vorhaben- und Erschließungsplan) verwiesen. Mit der Flächenausweisung soll die Grundlage für eine geordnete Parkplatzsituation und die Verladetätigkeiten geschaffen werden. Derzeit reichen die vorhandenen Verladezonen und die Parkplatzflächen nicht aus und es kommt zum „Wilden“ Parken und Verladen entlang der Betriebszufahrt, was wiederum eine unzumutbare Störung des Lieferverkehrs und des Landschaftsbildes bewirkt. Die Fa. „ALS Anlagen- und Luftleit-Systembau GbmH“ kommt mit dieser Ausweisung den gestiegenen Anforderungen der Kunden an höheren und größeren Bauteilen nach und kann dadurch die Firma am Standort weiter erhalten und die Arbeitsplätze sichern.

3. Verfahren und Finanzierung

Die Mittel für die Umsetzung werden durch den Vorhabensträger bereitgestellt. Eine Beteiligung der Gemeinde ist nicht vorgesehen. Die gesamte Erschließungsmaßnahme wird mittels Durchführungsvertrag dem Vorhabensträger übertragen.

Das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt mit frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung/Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) mit nachfolgender öffentlicher Auslegung und Beteiligung der Behörden (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB).

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 11.08.2021 den Aufstellungsbeschluss und den Auslegungsbeginn der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Parallel dazu wird auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Erweiterung der Parkplatzanlage“ – Steinkirchen aufgestellt und der Auslegungsbeginn beschlossen.

4. Übergeordnete und sonstige betroffene Planungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP mit Stand vom 01.01.2020 beinhaltet in seinen Zielen bzw. Grundsätzen folgende für das Vorhaben relevante Punkte, woraus sich für die Planung folgende Folgerungen ergeben:

Die Gemeinde Obertaufkirchen liegt gemäß der Zielkarte zur Raumordnung im Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Die Gemeinde liegt östlich vom Mittelzentrum Dorfen und westlich vom Oberzentrum Waldkraiburg bzw. Mühldorf am Inn.

„In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.“ (LEP 2020 Z 1.1.1)

- Durch die vorgesehene Planungsänderung kann die Fa. ALS durch die Erweiterung ihres Angebots von größeren Bauteilen die Firma am Standort Obertaufkirchen erhalten und die Arbeitsplätze sichern.

„Der demographische Wandel ist bei allen...bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.“ (LEP 2020 Z 1.2.1)

„Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden...als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt.“ (LEP 2020 Z 2.2.3)

- Da die Gemeinde Obertaufkirchen bereits im Raum mit besonderem Handlungsbedarf liegt, trägt die Planung durch den Erhalt der Arbeitsplätze am Ort dazu bei, dem demographischen Wandel entgegen zu wirken.

4.2 Regionalplan Südostbayern (Region 18)

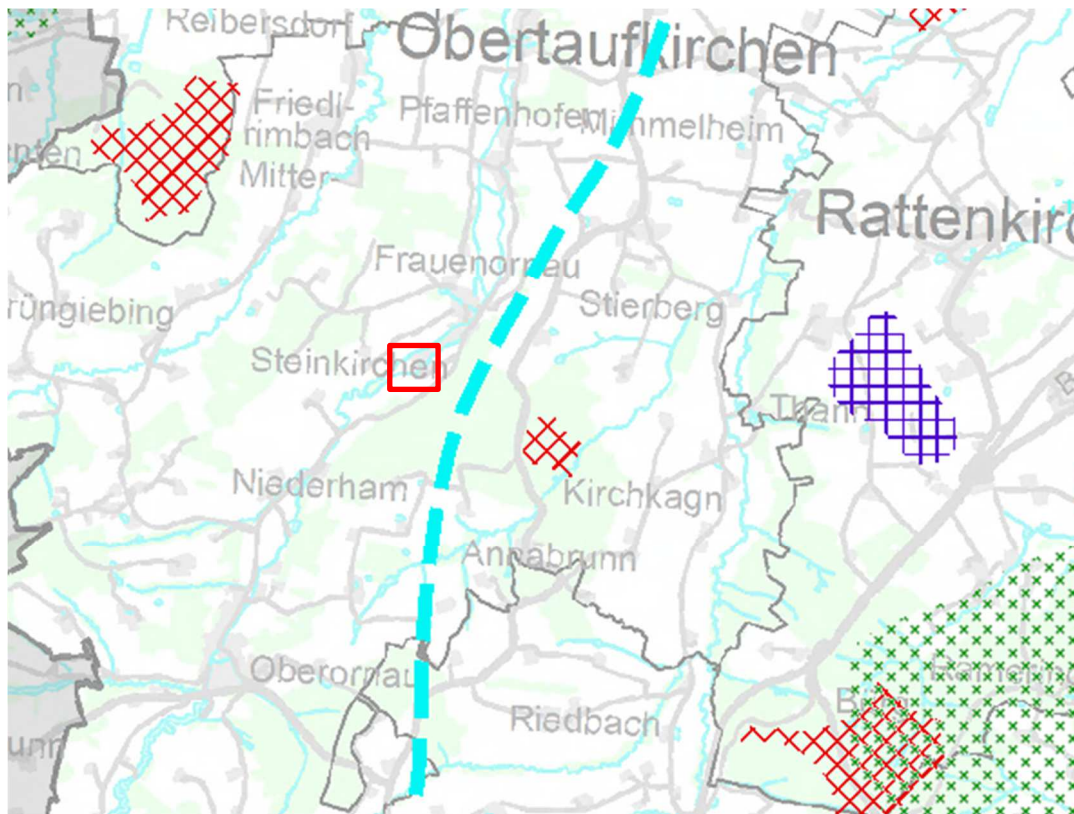


Abb.: Ausschnitt aus dem Regionalplan mit allen Fachthemen (Quelle: Regionalplan interaktiv vom 17.07.2021)

Der Regionalplan beinhaltet in seinen Zielen und Grundsätzen folgende für das Vorhaben relevante Punkte und davon leiten sich für das Planungsgebiet folgende Folgerungen ab:

Der Regionalplan zeigt für das Planungsgebiet mit Ausnahme der geplanten Verkehrsstrasse keine besonderen Inhalte.

Diese festgelegte Verkehrsstrasse (Freihaltung der Trasse der B15neu zwischen den Regionsgrenzen in Buchbach und dem Anschluss an die bestehende B15 südlich von Haag i. OB) befindet sich östlich des Planungsgebietes. Die geplante Trasse ist gemäß dem Ziel des Regionalplanes für geplante Maßnahmen freizuhalten.

- Die Erweiterung widerspricht diesem Ziel nicht bzw. wird die Fa. ALS von einem Ausbau der B15neu profitieren und die Lage der Firma nahe an der geplanten Trasse ist bestens geeignet für die An- und Ablieferung größerer Stahlbauteile.

Gemäß der Begründungskarte „Nahbereiche der Zentralen Orte“ vom 05.05.2020 gehört Obertaufkirchen zum Nahbereich des Grundzentrums Schwindegg. Das Planungsgebiet liegt südlich von Schwindegg und ist relativ weit von Schwindegg entfernt.

Gemäß der Karte 3a „Landschaft und Erholung“ vom 18.04.2002 liegt das Planungsgebiet im Gebiet 8 – Mühldorf am Inn / Inn- und Forstbereiche.

- Dieses stellt für den Tourismus eine eher untergeordnete Rolle dar, wie aus dem Grundsatz 4.7 hervorgeht. Die Planungsänderung ist daher für den Tourismus eher unerheblich.

Gemäß der Begründungskarte „Naturräumliche Gliederung“ liegt das Planungsgebiet im Hügelland zwischen Heldenstein und Gars am Inn (Nr. 37) der Haupteinheit Isen-Sempt-Hügelland (Nr. 052) des Naturraumes Inn-Isar-Schotterplatten (Nr. 5) => „An den Gewässern der Region soll die Gewässergüte erhalten und weiter verbessert werden. Bei nicht ausreichender Gewässergüte sollen Verbesserungsmaßnahmen bzw. Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden. Nährstoff- bzw. Abwassereinträge sollen verhindert werden.“ (Ziel 2.4)

- In der Planung ist auf den Ornauer Bach mit seinem Einzugsgebiet Rücksicht zu nehmen. Dies wird durch entsprechende Festsetzungen und einen Schutzabstand zum Gewässer berücksichtigt.

Mit 175 km² (ausschließlich im Landkreis Mühldorf a. Inn) ist das Isen-Sempt-Hügelland (Nr. 052) die kleinste Haupteinheit. Hier sind das Isental von der östlichen Landkreisgrenze bis zur Naturraumgrenze westlich von Ampfing sowie ein großes Gebiet des abwechslungsreichen Hügellandes zwischen Heldenstein und Gars a. Inn als Vorbehaltsgebiete dargestellt. Dabei liegt die Bedeutung des Gebietes 36 im Isental überwiegend in den flussbegleitenden Feuchtbiotopen, während beim Gebiet 37 Abwechslungsreichtum und kleine, aber für den Naturhaushalt wichtige Waldstreifen den Wert des Gebietes ergänzen.

- Da sich innerhalb des Planungsgebietes sowie auch direkt angrenzend keine Waldstreifen befinden, dürfte der geplante Eingriff eine untergeordnete Rolle spielen.

4.3 Waldfunktionskarte



Abb.: Ausschnitt aus dem Waldfunktionsplan (Quelle: Bayernatlas vom 21.07.2021)

Legende

-  Sichtschutzwald
-  regionaler Klimaschutzwald
-  Schutzwald für Immissionen Lärm und lokales Klima
-  Schutzwald für Lebensraum Landschaftsbild Genressourcen und historisch wertvollen Waldbestand
-  Lawinenschutzwald
-  Erholung 1
-  Erholung 2
-  Bodenschutzwald

Abb.: Legende Waldfunktionskarte (Quelle: Bayernatlas vom 21.07.2021)

Im Planungsgebiet ist kein Waldbestand verzeichnet. In der Nähe liegen aber Schutzwälder für den Lebensraum Landschaftsbild Genressourcen und historisch wertvolle Waldbestände. Diese werden durch die vorgesehene Planung aber nicht berührt.

4.4 Gewässerstrukturkartierung von 2015 und Gewässerentwicklungsplan

Das Leitziel für den Ornaubach ist es, das Abflussgeschehen wieder naturgemäß zu entwickeln. Dazu gehört z.B. der Rückbau von Querbauwerken und die Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit z.B. mit Umgehungsgerinnen. Voraussetzung sind ausreichende Flächen für Retention und Revitalisierung des Gewässers. Diese Flächen sollen u.a. zur Dämpfung der unnatürlichen Hochwasserspitzen im Hauptgewässer Isen beitragen. Auch die Wasserqualität soll langfristig gesichert werden. Dazu gehört u.a. die Vermeidung von Schadstoffeinträgen und eine ausreichende Beschattung des Gewässers.

Die Gewässerstrukturkartierung zeigt zudem, dass die Gewässerbettstruktur im Bereich des Planungsgebietes überwiegend vollständig verändert ist bzw. deutlich verändert ist. Die Auestruktur ist stark verändert.

- Ziel der Planung ist es, die vorhandene Situation nicht weiter zu verschlechtern, sondern eher zu verbessern. Die vorgesehenen Retentionsräume sollen dazu beitragen.
- Um das Gewässer vor Schadstoffeinträgen zu schützen wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Die Höhenlage des Geländes wird ebenfalls als nicht zu verändern festgesetzt.

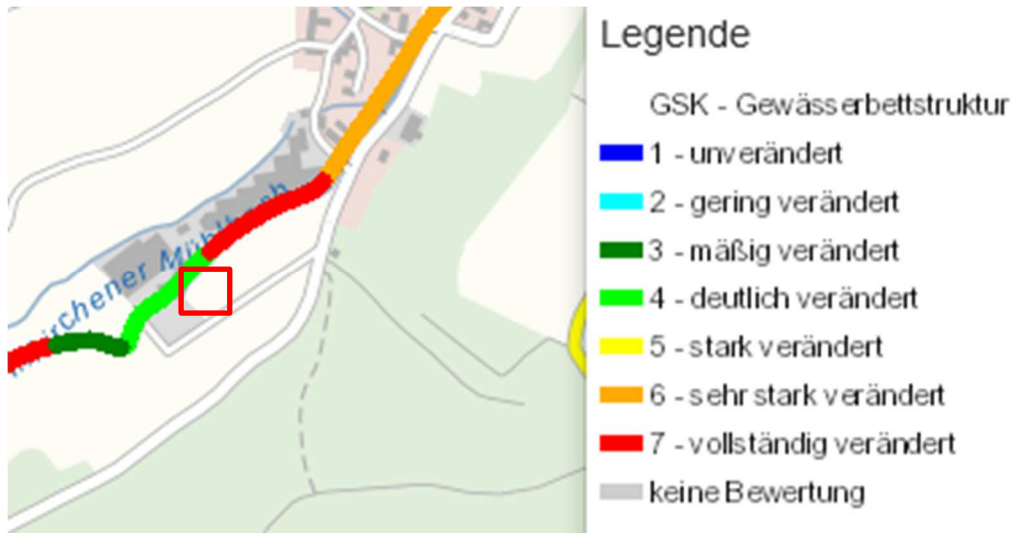


Abb.: Ausschnitt aus dem Gewässerentwicklungsplan von 2015 – Gewässerbettstruktur im Bereich des Planungsgebietes (Quelle: Bayernatlas vom 21.07.2021)

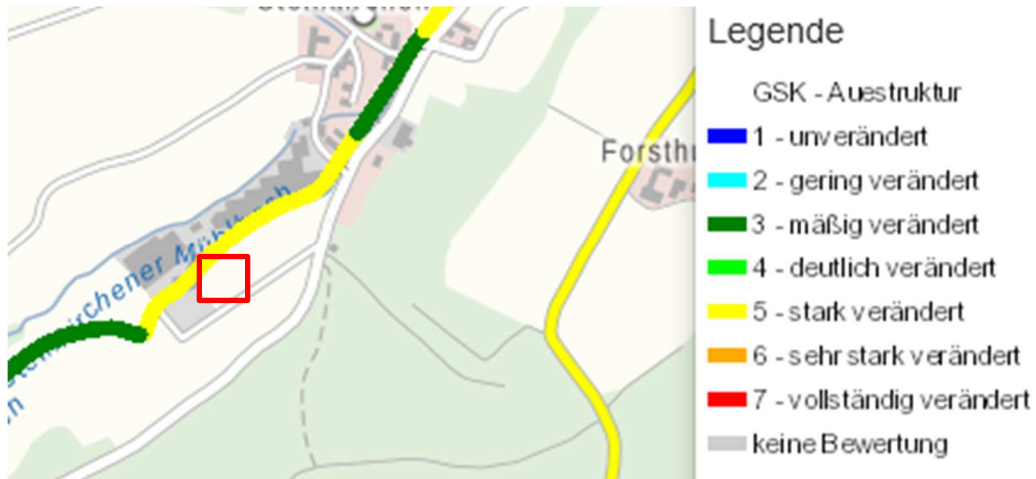


Abb.: Ausschnitt aus dem Gewässerentwicklungsplan von 2015 – Auestruktur im Bereich des Planungsgebietes (Quelle: Bayernatlas vom 21.07.2021)

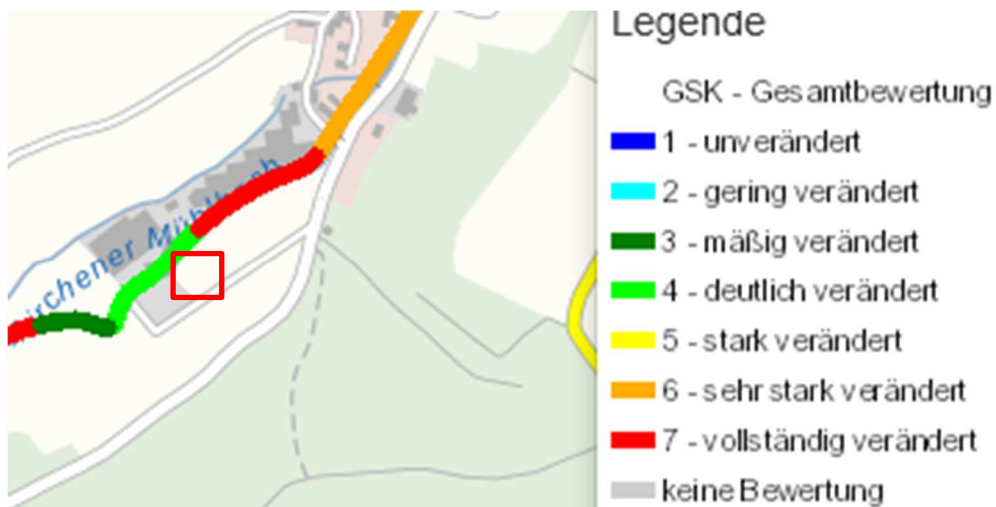


Abb.: Ausschnitt aus dem Gewässerentwicklungsplan von 2015 – Gesamtbewertung im Bereich des Planungsgebietes (Quelle: Bayernatlas vom 21.07.2021)

4.5 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Obertaufkirchen besitzt einen mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 22.04.1986 Nr. 421-4621.1-MÜ-21-1(85) genehmigten Flächennutzungsplan. Dieser wurde bisher 13mal geändert. Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung der Parkplatzanlage“ - Steinkirchen.



Abb.: Ausschnitt der letzten 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Planungsgebiet Steinkirchen vom 15.07.2015 mit dem Umgriff der neu geplanten 14. Änderung

Das Planungsgebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Der westliche Bereich des Planungsgebietes, der als Schutzstreifen (Fläche für Eingrünungsmaßnahmen) dargestellt ist, wird für die Erweiterung nach Osten verschoben.

Die Fläche der 14. Änderung ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, die derzeit als intensive Wiese genutzt wird. Damit verbunden sind auch Belastungen für den Ornauer Bach durch den Einsatz von Dünge- und Spritzmittel. An den Rändern der Fläche kommt es außerdem zu „Wilden“ Nutzungen durch kurzfristige Ablagerung von Bauteilen und Parken. Vorrübergehend wurde auch Schnittgut von Gehölzen abgelagert.

4.6 Sonstige Schutzgebiete innerhalb bzw. in der Nähe

Das Planungsgebiet liegt in keiner Hochwassergefahrenfläche oder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Jedoch liegt es in einem wassersensiblen Bereich.



Abb.: Karte mit der Darstellung des wassersensiblen Bereiches (Quelle: Bayernatlas, 27.07.2021)

Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Auen und Niedermoore Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

Vom Ingenieurbüro Behringer/Mühdorf wurde eine Berechnung des Ist-Zustandes der aktuellen Überschwemmungsfläche des Ornaubaches auf Basis der HQ 100 durchgeführt. Diese wird derzeit beim WWA überprüft d.h. die Linie bzw. das Überschwemmungsgebiet ist noch nicht offiziell. Es wird empfohlen, im Bauantragsverfahren mit dem WWA abzuklären, in wie weit das vorläufige Überschwemmungsgebiet zu beachten ist, da dies auch letztendlich von der genaueren Höhenplanung / Ausführungsplanung abhängt. Der Parkplatz mit dem Verladebereich liegt nur geringfügig innerhalb dieses faktischen Überschwemmungsgebietes. Die Fläche des

faktischen Überschwemmungsgebietes ist im Bebauungsplan als Hinweis mit dargestellt.

Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet befindet sich ca. 1,18 km nordwestlich des Planungsgebietes, ebenso das FFH-Gebiet 7739-371 (Isental mit Nebenbächen).

Des Weiteren befinden sich keine nationalen/europäischen oder internationalen Gebiete in der Nähe.

4.7 Bestehende Rechtsverhältnisse, Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Für das Planungsgebiet besteht zum Teil bereits ein bestehender vorhabenbezogener Bebauungsplan „Parkplatzanlage“ – Steinkirchen, Satzungsfassung vom 17.01.2007, Bekanntmachung am 18.05.2007, der durch den neuen Bebauungsplan erweitert wird.

Zum Bauantrag des bestehenden Parkplatzes liegt ein Bescheid des Landratsamtes vom 12.09.2007, Aktenzeichen 41-30361/06 vor, dessen Auflagen weiterhin zu berücksichtigen sind. Die Fläche für den Retentionsraum wurde von der Fa. ALS gepachtet und befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Der Landpachtvertrag läuft noch bis 31.05.2032.

Des Weiteren gibt es einen genehmigten Freiflächengestaltungsplan, dessen Auflagen gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde und gemäß dem Bescheid des Landratsamtes Nr. 41-30361/06 einzuhalten sind. Für den vorliegenden Bebauungsplan sind die überplanten Bereiche zu berücksichtigen. Der östliche Grünstreifen wurde an den östlichen Rand der Bebauungsplanerweiterung verschoben. Die dargestellten Bäume sind in der Erweiterung des Bebauungsplanes in der nördlichen Grünfläche geplant.

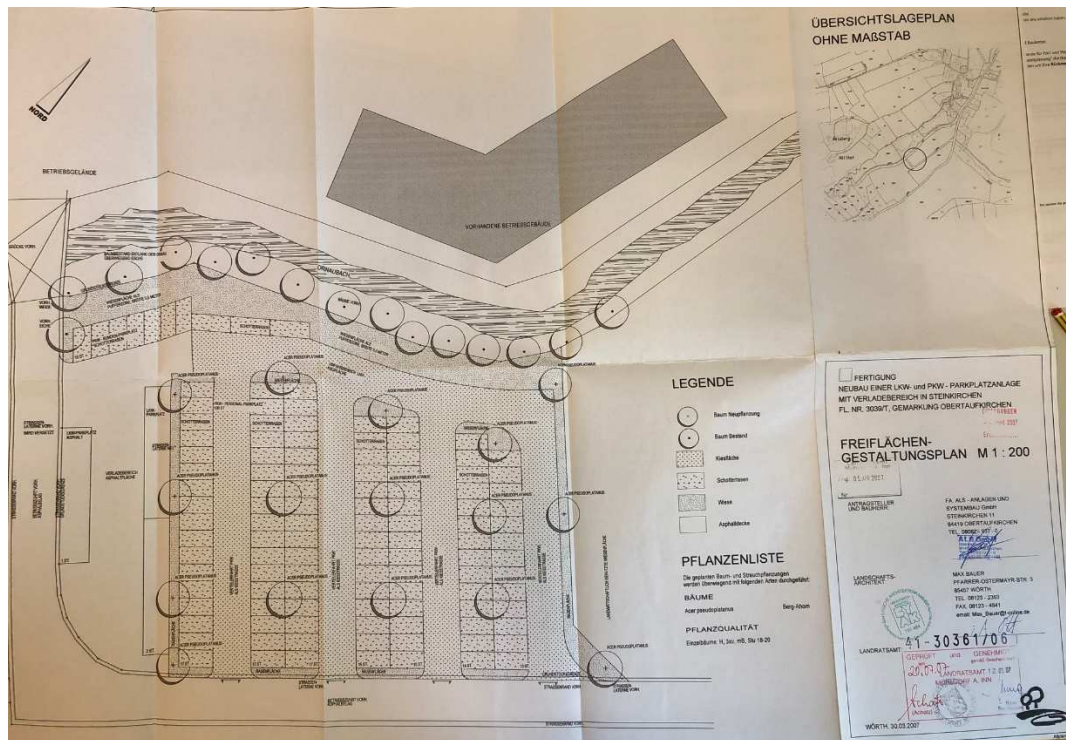


Abb.: Genehmigter Freiflächengestaltungsplan (Quelle: Gemeinde Obertaufkirchen, erhalten am 30.09.2021)

Die für die Erweiterung geplante Teilfläche der Flurnummer 3039 befindet sich im Besitz von Thomas und Katharina Zoeder, Steinkirchen 4 und wird für die Nutzung an die Fa. ALS für 25 Jahre verpachtet. Der Pachtvertrag beginnt ab Genehmigung. Der Pachtvertrag für die bestehende Parkplatzanlage wird entsprechend verlängert. Die Zufahrtsstraße zur Fa. ALS im Süden des Planungsgebietes befindet sich im Gemeindebesitz, ebenso die nördlich gelegene Fläche für die Retention.

5. Bestand / vorhandene Situation

5.1 Gelände und Bewuchs

Das Gelände ist relativ eben und fällt mit leichtem Gefälle in Richtung Osten ab.

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Wiese. Am südwestlichen Rand war auf einem Wiesenstreifen vorübergehend Schnittgut von Gehölzen gelagert. Die bisher geplante Ortsrandeingrünung mit Gehölzen ist nicht vorhanden.

Die Erweiterungsfläche wird im Nordosten von anschließenden Wiesenflächen im Talgrund des Ornauer Baches umgeben. Im Südwesten befindet sich die bereits bestehende Parkplatzanlage. Nordwestlich grenzt der Ornauer Bach mit den bachbegleitenden Biotopen (Wasserbegleitgehölz) an. Südöstlich befindet sich die Zufahrtsstraße zum Firmengelände ALS sowie im Anschluss daran eine intensiv genutzte Wiese.

5.2 Geologie, Grundwasser, Überschwemmungsgefahr und Altlasten

Der Grundwasserstand liegt ca. bei 1,80 bis 2,20 Meter unter Gelände. Die Wasserführung ist stark von Niederschlagsereignissen abhängig. Die daraus resultierende Überschwemmungsgefahr bei Starkregenereignissen ist bekannt, da es immer wieder Überschwemmungen auch beim vorhandenen Gewerbegebiet gegeben hat. Deshalb soll die Geländehöhe beim neuen Planungsgebiet soweit möglich auf dem ursprünglichen Geländeniveau belassen werden. Dies wurde entsprechend festgesetzt.

Das Plangebiet liegt gemäß der geologischen Karte 1:25.000 im Gebiet mit Bach- oder Flussablagerungen (Lehm oder Sand, z.T. kiesig), pleistozän bis holozän; Daran schließen Flächen mit Lehm, tertiär bis quartär an. Gemäß HK500 hydrogeologische Einheiten befindet sich das Gebiet in der Vorlandmolasse (Jüngere obere Süßwassermolasse), die überwiegend aus Sand, Schluff, Ton besteht.

Nach Auskunft des Landratsamtes liegen für das Grundstück mit der Fl.Nr. 3039, Gemarkung Obertaufkirchen, Gemeindewiesen Obertaufkirchen folgende Informationen vor:

Es ist nicht im Altlastenkataster für den Landkreis Mühldorf a. Inn eingetragen. Derzeit liegen keine Erkenntnisse über mögliche Bodenverunreinigungen vor.

5.3 Lage und Erschließung des Grundstücks

5.3.1 Lage und Verkehrserschließung

Die geplante Ausweisung befindet sich auf der Teilfläche der Fl.-Nr. 3039, Gemarkung Obertaufkirchen und liegt am südöstlichen Ortsrand des Gewerbegebietes Steinkirchen. Das Planungsareal ist über die Gemeindeverbindungsstraße von Obertaufkirchen nach Oberornau zu erreichen. Das Baugebiet wird über die bestehende Gemeindestraße und den bereits vorhandenen Parkplatz mit Verladebereich an das vorhandene Wegenetz angeschlossen.

5.3.2 Ver- und Entsorgung

Gemäß Darstellung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan befinden sich innerhalb des Planungsgebietes keine bestehenden Leitungen. Außerhalb entlang des südwestlichen Randes des Planungsgebietes bestehen Telefonleitungen, die oberirdisch über den Ornauer Bach zum Firmengelände der ALS verlaufen. In der südlichen Erschließungsstraße sind mehrere Leitungen wie Telefon, Strom und Trinkwasser unterirdisch verlegt.

Eine Wasserversorgung ist für das geplante Baugebiet nicht erforderlich.

Eine Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser) ist nicht erforderlich. Das anfallende Oberflächenwasser wird durch Oberflächenversickerung dem Grundwasser zugeleitet.

Die Stromversorgung wird durch die EON-Bayern sichergestellt (nur für die Straßenbeleuchtung notwendig).

Eine Abfallbeseitigung ist nicht erforderlich.

5.4 Vorhandene Denkmäler

Auf oder in näherer Umgebung sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder landschaftsprägende Denkmäler verzeichnet. Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich östlich der Firma ALS, mit der Adresse Steinkirchen 8. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Mühle mit zweigeschossigem Flachsattelbau mit Blockbau-Obergeschoss aus dem 18. Jahrhundert. Es bestehen keine Sichtbeziehungen zu diesem Denkmal, zumal der Bewuchs des Ornauer Baches und das Firmengelände ALS dazwischen liegt.

6. Städtebauliches Konzept

6.1 Städtebaulicher Entwurf

Im städtebaulichen Entwurf mussten folgende Planungsaspekte integriert werden:

- Deckung des zusätzlichen Bedarfs der Fa. ALS (Park- und Verladetätigkeiten für größere Bauteile)
- Verhinderung vom „Wilden“ Parken und vorübergehenden Abstellflächen
- Zufahrt für die Gemeinde zu den geplanten Retentionsflächen
- Anlage von breiten Grünstreifen nördlich und östlich zur Aufnahme von verschiedenen Funktionen: Nördliche Fläche „W“ für Zufahrts- und Pflegeweg, Versickerungsmulden und die Fläche „TB“ mit Trittsteinbiotopen für die Zauneidechse; Östliche Fläche „Z“ mit Ortsrandeingrünung und CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse
- Berücksichtigung des faktischen Überschwemmungsgebietes
- Berücksichtigung der überplanten Bereiche des genehmigten bestehenden Freiflächengestaltungsplanes

6.2 Bebauung und zulässige Versiegelung

Jegliche Bebauung wurde ausgeschlossen. Die Fläche wird als Parkplatzfläche für LKW und PKW und zum Verladen genutzt. Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgelegt d.h. die gesamte Grundstücksfläche darf zu 80% „versiegelt“ werden, wobei die Versiegelungsart nur als wasserdurchlässige Bauweise wie z.B. Schotterrasen erlaubt wird, so dass immer noch Wasser auf der Fläche versickert werden kann. Werbeanlagen sind ausgeschlossen.

6.3 Erschließung und Verkehrsflächen

Die Zufahrt zur Erweiterungsfläche erfolgt über den bestehenden Parkplatz oder/und über die südlich angrenzende Gemeindestrasse. Die nördliche Fläche ist mit Zweckbestimmung für die Gemeinde festgesetzt. Diese benötigt die Fläche als Zufahrt für die Pflege zu einem geplanten Retentionsbereich. Die Zufahrt wird dabei auf ein Minimum des notwendigen Ausbaus (Schotterrasen auf einer Breite von 3,0m) festgesetzt. Die zur Verfügung gestellte Fläche beträgt an der engsten Stelle eine Breite von 5,0m und wird mit magerem Rasen begrünt und gepflegt. Notwendige Böschungen an den Wegerändern sind zulässig.

Eventuell notwendige Stromleitungen müssen unterirdisch verlegt werden. Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Fledermäuse (gefunden bei der Kirche) im Gebiet des Ornauer Baches auf Nahrungssuche gehen. Aus diesem Grund werden für eventuell notwendige Beleuchtungen Festsetzungen getroffen und auf ein funktional notwendiges Minimum begrenzt. Andere Leitungen sind nicht notwendig.

6.4 Regenwasser und Geländegestalt

Das anfallende Oberflächenwasser wird flächig, entweder über die wasserdurchlässigen Beläge oder in der Versickerungsmulde über eine bewachsene Oberbodenschicht versickert. Die einschlägigen Vorschriften dazu sind in den Hinweisen aufgeführt.

Da die natürliche Geländegestalt ohnehin in Richtung Nordosten geneigt ist und möglichst nicht verändert werden soll (siehe Festsetzung dazu) ist die Lage der Versickerungsmulde nördlich des Parkplatzes an der tiefsten Stelle des Geländes optimal. Eine oberflächige Einleitung in den Ornauer Bach ist nicht geplant. Mögliche Überschwemmungen des Areals sollen wie beim bereits bestehenden Gewerbegebiet gemäß Bescheid vom Landratsamt 2007 hingenommen werden.

Das Gelände soll nach Angaben des Betreibers nach Beendigung des Pachtvertrages zurückgebaut werden.

6.5 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel, qualitativ hochwertige Grünstrukturen zu schaffen oder bestehende zu erhalten und die neugeplante Bebauung landschaftsräumlich einzubinden. Es wurde aber auf eine Begrünung innerhalb des Gewerbegebietes bewusst verzichtet, da eine flexible Nutzung des Geländes dadurch gewährleistet wird. Zudem müssten die Bäume nach Ablauf des Pachtvertrages wieder entfernt werden. Rechtliche Auflagen, die sich nach der SaP (z.B. CEF-Maßnahmen für den Erhalt der Zauneidechse oder aus genehmigten Auflagen (Freiflächengestaltungsplan) ergeben, müssen aber dauerhaft erfüllt werden, auch wenn die Eingriffsfläche entfallen sollte.

Seit dem 1. März 2020 ist das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur genehmigungspflichtig, wenn die Pflanzenart im betreffenden Gebiet nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt (§ 40 BNatSchG). Diese Regelung dient dem Schutz von Ökosystemen, Biotopen und Arten vor den Gefährdungen durch Tiere und Pflanzen nichtheimischer oder invasiver Arten.

Die Verwendung von "gebietseigenem Saatgut" dient auch dem Erhalt der genetischen Vielfalt, es ist besser an die vorherrschenden Umweltbedingungen angepasst und deshalb meist weniger empfindlich für Umweltänderungen und Störungen. Darüber hinaus können manche Tierarten auf bestimmte Pflanzen spezialisiert und angewiesen sein.

Bei einer GRZ von max. 0,80 bleiben noch mind. 20% der Grundstücksfläche übrig, die durch Ansaaten und Anpflanzungen zu begrünen sind. Nach derzeitigem Planungsstand werden ca. 73% des Geltungsbereiches mit dem Park- und Verladeplatz überplant.

Die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ergeben sich aus den Berechnungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß Punkt 9 ff dieser Begründung.

6.6 Maßnahmen für den Artenschutz

6.6.1 Fledermäuse

Gemäß vorliegender SaP ist davon auszugehen, dass der Ornauer Bach mit seinen Gewässerbegleitgehölzen eine Leitlinie für die Fledermäuse als Jagdhabitat darstellt. Außerdem gibt es in der Umgebung Nachweise für das Vorkommen von Fledermäusen (Großes Mausohr, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Mopsfledermaus, Zwergfledermaus, Zweifarbfledermaus) in Kirchtürmen, alten Gebäuden und in Bäumen an Ortsrändern.

Bei der Überprüfung der Wirkungen auf die Fledermäuse wurde festgestellt, dass durch akustische Reize (Schall) weder baubedingt, noch betriebsbedingt relevante Störungen zu erwarten sind. Jedoch sind nichtstoffliche Einwirkungen durch Lichtanlagen relevant. Nächtliches Kunstlicht kann zu einer Beeinträchtigung bei der Nutzung von Flugrouten (Transferflug) und Jagdgebieten führen, besonders bei lichtscheuen Arten. Aus diesem Grund sind hier Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Minderung	<i>Teilnacht- Beleuchtung</i>	Die öffentliche Außenbeleuchtung sollte innerhalb von 2 Stunden nach Sonnenuntergang ausgeschaltet werden (bürgerliche Dämmerung): <ul style="list-style-type: none"> • Insbesondere während der Fortpflanzungs- und Migrationszeit der Fledermäuse • Insbesondere im Aktionsraum von Wochenstuben
	<i>Dimmung</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Anpassung der Dimmung an menschliche Aktivitäten • Die Beleuchtungsstärke sollte so niedrig wie möglich sein, also nicht über die nach EU-Standards erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke hinaus gehen
	<i>Vermeidung unnötiger Lichtaus- breitung</i>	Störende Lichtausbreitung in angrenzende Räume von mehr als 0,1 lx auf umliegende Flächen sollte vermieden werden: <ul style="list-style-type: none"> • Es sollten voll abgeschirmte Leuchten verwendet werden • Lampen sollten nicht in oder über der Horizontalen abstrahlen • Die Höhe der Straßenbeleuchtung sollte insbesondere entlang von Gehwegen und Baumreihen angepasst werden • In Bodennähe sollten Leuchten vermieden werden, die vertikal abstrahlen • Die Gesamtwirkung sowohl von direktem Licht durch Lampen als auch die Reflexion von Strukturen, wie Straßen und Mauern, sollte berücksichtigt werden
	<i>Anpassung des Lampen- spektrums</i>	Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K sollten nicht eingesetzt werden

Abb.: Minderung Fledermäuse

Quelle: UNEP / EUROBATS (2019): Eurobats Publication Series No. 8, "Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten", S. 43

V 1 Fledermäuse allgemein - Festsetzungsvorschlag

Grünordnung des Geltungsbereiches: Verzicht auf Insektizideinsatz bei den Grünanlagen; möglichst Anlage von Nahrungs-/Insektenreichen Wiesen-/bzw. Saumstrukturen und deren naturnahe Bewirtschaftung.

V 2 Fledermäuse Licht - Festsetzungsvorschlag

Für die Minderung der Auswirkungen von nächtlichem Kunstlicht auf Jagdgebiete und Flugrouten von Fledermäusen und Lebensräumen von Vögeln ist

- eine ständige Parkplatzbeleuchtung außerhalb der Betriebszeiten ist unzulässig, sie ist spätestens um 21:00 Uhr auszuschalten, insbesondere im Herbst.
- die Beleuchtungsstärke auf das tatsächlich notwendige Maß zu begrenzen, maximal 5 Lux.
- unnötige Lichtausbreitung zu vermeiden, durch Installation von Lichtquellen in geringstmöglicher Höhe (insbesondere im Norden, entlang der Gehölze des Ornauer Baches, um die Dunkelheit in den oberen Baumkronen zu gewährleisten und nach Osten zur freien Landschaft), durch die Verwendung voll abgeschirmter Leuchten und durch nach unten gerichtete Lichtkegel.
- ist das Lichtspektrum anzupassen durch Verwendung von Lampen mit Wellenlängen über 540 nm und einer Lichttemperatur von max. 3000 Kelvin (neutrale/warm-weiße LED-Lampen)

FAZIT:

Unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen besteht keine Betroffenheit von Fledermäusen.

6.6.2 Vogelarten

Vögel werden durch das Vorhaben nicht direkt gestört oder Individuen oder Lebensräume zerstört. Grundsätzlich ist der einzige relevante Vogel Lebensraum, der Ornauer Bach mit seinen uferbegleitenden Gehölzen. Dennoch können Vogelarten in den Holzstapeln nisten. Potentiell relevante Vogelarten sind der Eisvogel, Gelbspötter und die Goldammer und Stieglitz;

Die Wirkfaktoren Schall und Bewegung sind beim Eisvogel regelmäßig relevant. Beim Eisvogel können diese Störungen hauptsächlich an den Brutplätzen (März bis September) allgemein durch Freizeitnutzung im und am Gewässer entstehen (Angler, Bootfahrer). Licht ist für den Eisvogel nicht relevant.

Quelle: <https://ffh-vp-info.de/FFHVP/Vog.jsp?m=2,2,8,1>

Beeinträchtigungen für Gelbspötter und Goldammer können mit hoher Wahrscheinlichkeit nur während der Bauzeit aufgrund erhöhter Störwirkungen auftreten. Der Bereich ist durch die Gewerbehallen und den Lagerplatz bereits deutlich vorbelastet. Falls der Lagerplatz beleuchtet werden soll können die Störwirkungen auch eine größere Reichweite haben.

V 1 Vögel - Festsetzungsvorschlag

Baumrodungen, sowie das oberflächliche Abräumen der Strukturen (z.B. Holzstapel) und die Oberbodenarbeiten/Baufeldfreimachung müssen zur Vermeidung von Individuenverlusten bei Tierarten außerhalb der Vogelbrutzeit im Winter von Oktober bis Februar ausgeführt werden.

V 2 Vögel allgemein - Festsetzungsvorschlag

Grünordnung des Geltungsbereiches: Verzicht auf Insektizideinsatz bei den Grünanlagen; möglichst Anlage von Nahrungs-/Insektenreichen Wiesen-/bzw. Saumstrukturen und deren naturnahe Bewirtschaftung.

V 3 Vögel Licht - Festsetzungsvorschlag

Für die Minderung der Auswirkungen von nächtlichem Kunstlicht auf Jagdgebiete und Flugrouten von Fledermäusen und Lebensräumen von Vögeln ist

- eine ständige Parkplatzbeleuchtung außerhalb der Betriebszeiten ist unzulässig, sie ist spätestens um 21:00 Uhr auszuschalten, insbesondere im Herbst.
- die Beleuchtungsstärke auf das tatsächlich notwendige Maß zu begrenzen, maximal 5 Lux.
- unnötige Lichtausbreitung zu vermeiden, durch Installation von Lichtquellen in geringstmöglicher Höhe (insbesondere im Norden, entlang der Gehölze des Ornauer Baches, um die Dunkelheit in den oberen Baumkronen zu gewährleisten und nach Osten zur freien

Landschaft), durch die Verwendung voll abgeschirmter Leuchten und durch nach unten gerichtete Lichtkegel.

- ist das Lichtspektrum anzupassen durch Verwendung von Lampen mit Wellenlängen über 540 nm und einer Lichttemperatur von max. 3000 Kelvin (neutrale/warm-weiße LED-Lampen)

FAZIT:

Unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen besteht keine Betroffenheit von Vogelarten.

6.6.3 Reptilienarten

Zauneidechsen wurde in vier Begehung beim regelmäßig genutzten Holzlagerplatz vorgefunden. In der ASK sind nur wenige Zauneidechsen nachweise enthalten, geeignete Gebiete sind in der direkten Umgebung nicht ersichtlich, daher ist die lokale Population mit aller Wahrscheinlichkeit klein.

Vermutlich "arrangieren" sich die Zauneidechsen mit der Nutzung der Fläche als Holzlagerplatz und weichen bei An- und Abtransporten in die Randbereiche aus. Da wiederholt Adulte nachgewiesen wurden, wird von einer kleinen Population ausgegangen, die als Schwerpunktlebensraum den Holzlagerplatz und die direkt angrenzenden Randflächen in einem relativ kleinen Habitat nutzt.

Quelle: *Dipl.-Ing. Landschaftsökologe (FH) Alexander Scholz, Umweltplanungsbüro, Wurmsham, Sept. 2021*



orange: geeigneter Lebensraum für Zauneidechsen; rot: Nachweise Zauneidechse

Begehungen 2021:

26.07. keine Nachweise

02.08. 1 x Verdacht

01.09. Nachweis von zwei adulten Zauneidechsen

23.09. Nachweis einer adulten Zauneidechse



Abb.: Nachweise Zauneidechse

Quelle: Dipl.-Ing. Landschaftsökologe (FH) Alexander Scholz, Umweltplanungsbüro, Wurmsham, Sept. 2021

Die potentielle Betroffenheit von Zauneidechsen besteht auf folgender Fläche, Größe ca. 260 m²:



Abb.: Potentielle Zauneidechsenfläche

Quelle: Umwelt-Planungsbüro Dipl. Ing. (FH) Alexander Scholz, 84189 Wurmsham, 2021

Eine Betroffenheit der Zauneidechse ist durch die Erweiterung durch direkten Flächenentzug und Veränderung der Vegetationsstruktur gegeben.

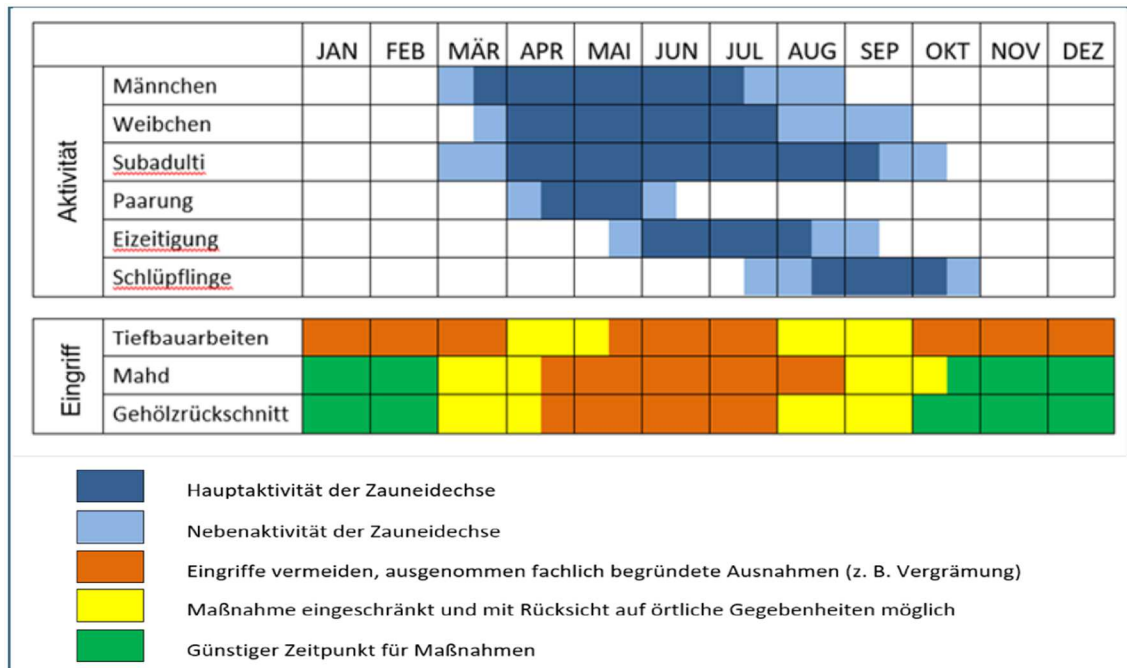


Abb.: Phänologie der Zauneidechse und Bauzeiten

Quelle: nach Schneeweiß et al. (2014), an Bayern angepasst: LfU (2020): Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - Zauneidechse - Relevanzprüfung-Erhebungsmethoden-Maßnahmen

V 1 Zauneidechse - Festsetzungsvorschlag

Nach der Anlage des Ersatzhabitats und der Trittsteinbiotopie können Vergrämuungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Ersatzhabitats und Trittsteinbiotopie müssen voll funktionsfähig sein und sind bei einem gemeinsamen Ortstermin mit der UNB (untere Naturschutzbehörde) und ökologischer Baubegleitung abzunehmen:

- Anlage des Ersatzhabitats/CEF-Fläche ab sofort, Vergrämuungsmaßnahmen können ab April 2022 durchgeführt werden.
- Für die Vergrämuungsmaßnahmen ist die Aufsicht einer reptilienkundlichen Fachkraft hinzuzuziehen (Ökologische Baubegleitung)
- Entfernung aller Strukturen an der Oberfläche sowie Mahd im Winter im Zeitraum Okt. bis Feb., aber keine Eingriffe ins Erdreich durchführen! Eine weitere Mahd ist gegen Ende März bei noch kühleren Temperaturen möglich.
- Durch Abdeckung der im Winter frei gestellten Fläche kann eine Besiedelung oder Neubesiedelung verhindert werden. Aufbringung einer Folie ab 15° C (wahrscheinlich schon im April). Liegenlassen der Folie für mindestens 3 bis 4 Wochen. Alternativ kann das Aufbringen der Folie durch ein dauerhaftes Kurzhalten der Strukturen (ständige Mahd) und ein dauerhaftes Entfernen von Deckungsstrukturen ersetzt werden.
- Eingriff Baufeldfreimachung folgt direkt nach der Vergrämuung (nach Entfernen der Folie)
- Der Erdhügel am Rand der Zauneidechsenfläche, auf der vorhandenen Parkplatzfläche, muss erhalten werden und kann erst bei Wirksamkeit der CEF-Fläche unter Anleitung der Ökologische Baubegleitung entfernt werden.

CEF-Maßnahmen (Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität:

Die Anlage eines Ersatzhabitats ist nicht auf der neu geplanten nördlichen Grünfläche möglich, da sich diese in einem Überschwemmungsgebiet befindet.

Anlage von Trittsteinbiotopen auf der nördlichen Grünfläche „TB“

Vorbemerkung:

Die Besiedelung von "Z" ist über die geplante Vergrämuung über „TB“ möglich. Dafür müssen Trittsteinbiotopie auf „TB“ angelegt werden, wie einzelne Gehölze und Strukturen. Einzelne Strukturen wie größere Asthaufen oder Wurzelteller müssen innerhalb des faktischen Überschwemmungsgebietes gemäß Festsetzung 1.3 verankert aufgebracht werden.

CEF 1 Zauneidechse – Festsetzungsvorschlag:

Neuanlage eines Zauneidechsenhabitats ab sofort in der neu geplanten östlichen Grünfläche, auf ca. 260 m².

Durch die Maßnahme ist der Erhalt des räumlichen Zusammenhangs von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gegeben.

> Anlage von Totholz-Haufen, Baumstubben in Kombination mit Stein- und Sandschüttungen

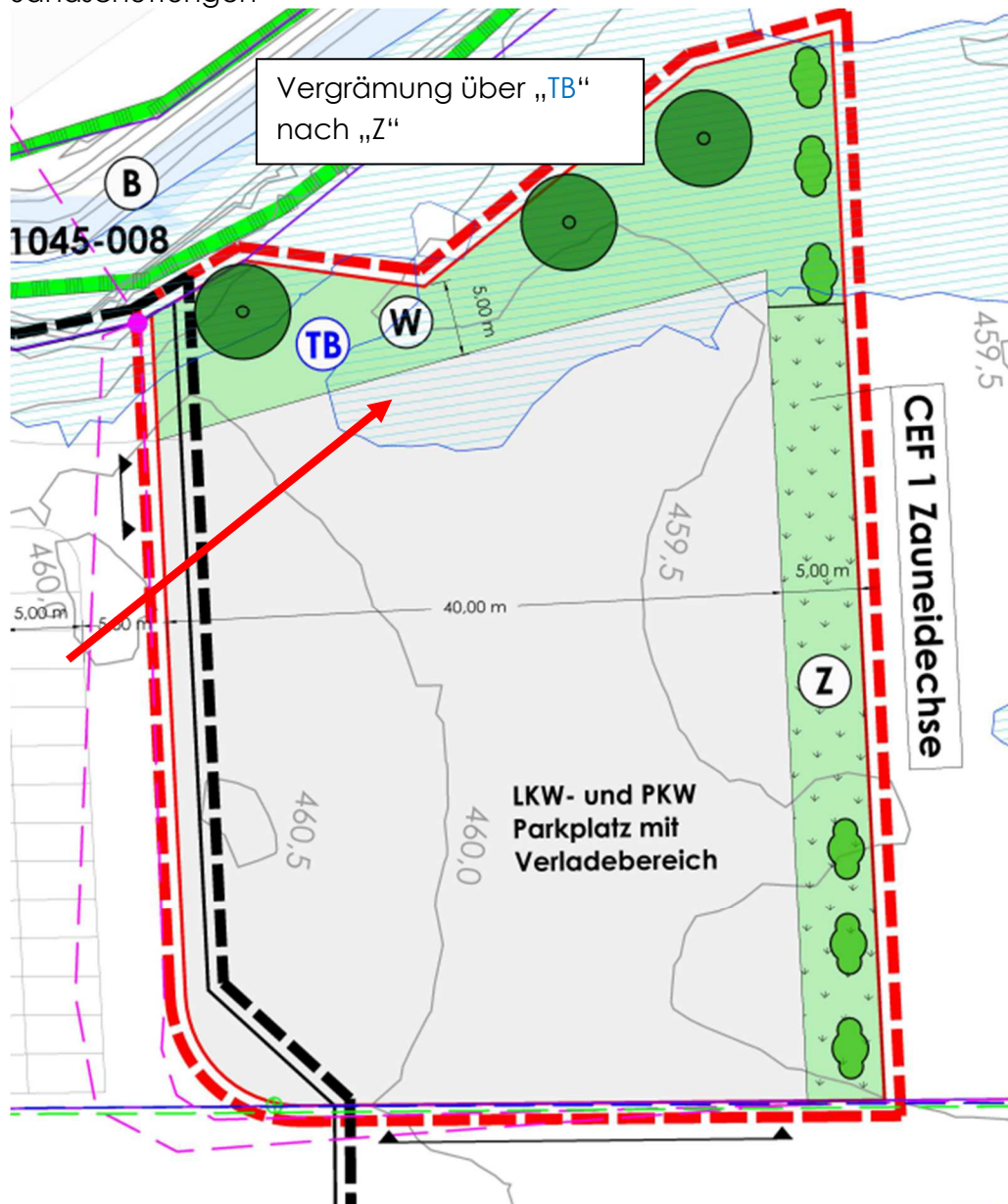
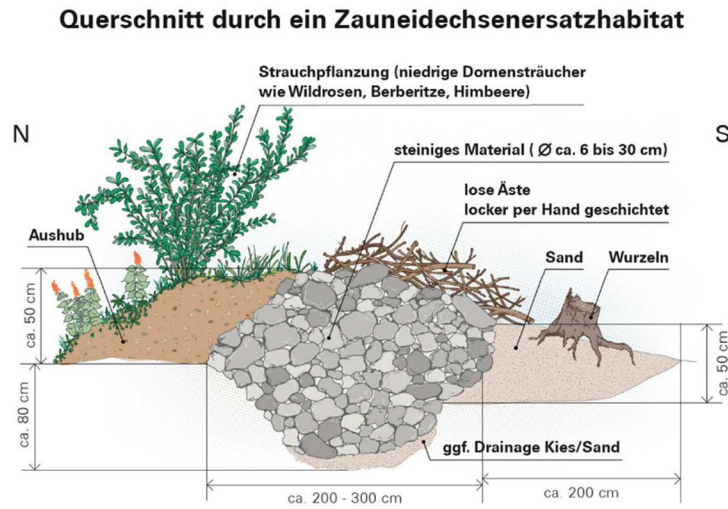


Abb.: Vergrämung und CEF-Fläche
Quelle: Köppl Landschaftsarchitekt

Die CEF-Fläche muss Versteckplätze für alle Altersklassen aufweisen. Grabfähige, vegetationslose, nährstoffarme und gut besonnte Rohboden- oder Sandstandorte für die Eiablage müssen angelegt werden. Ruhebereiche in Form von sonnenexponierten Baumstubben und Totholzhaufen dienen als Orte für Thermoregulation. Ein Teil des Habitats muss frostfreie Bereiche aufweisen, um als Winterquartier geeignet zu sein. In der Grünfläche müssen Nahrungsbereiche angelegt werden mit lückig bewachsenen Pionier- oder Ruderalfluren, magerem Grünland. Ca. 70% der gesamten Fläche muss wärmebegünstigt sein, daher ist eine südliche Exposition herzustellen. Keinesfalls darf der Parkplatz in das Zauneidechsenhabitat entwässert werden.

Anlage von Meilern als Lebensraum für die Zauneidechsen aus Sand, Ästen, Steinen und niedrigen Sträuchern gemäß nachfolgender Beispielskizze



Beispiel für die Anlage eines Haufens für Eidechsen (LFU 2019, nach einer Vorlage von Wagensonner)

Für die Anlage der CEF-Maßnahme ist die Aufsicht einer reptilienkundlichen Fachkraft hinzuzuziehen (Ökologische Baubegleitung).

Ggf. muss eine Randeingrünung zur Einbindung in die Landschaft an anderer Stelle umgesetzt werden (Verschattung!)

FAZIT:

Unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen und Anlage der CEF-Fläche besteht keine Betroffenheit von Zauneidechsen.

7. Auswirkung der Planung (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

7.1 Rechtliche Grundlagen und Methodik der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 01.01.1998 wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in das Bauplanungsrecht aufgenommen.

In der gemeindlichen Bauleitplanung ist demnach auf der Grundlage von

- §§ 13, 14, 15 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes und
- Art. 6ff des Bayerischen Naturschutzgesetzes als länderbezogene Regelung
- in Verbindung mit § 1a des Baugesetzbuches

für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit Ermittlung der möglichen Vermeidung und Minimierung von Eingriffen und Ableitung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Gemeinde Obertaufkirchen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

7.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs mit den Ausgleichsmaßnahmen

Zur Abarbeitung der Eingriffsregelung wird der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herausgegebene Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' in der Fassung vom Januar 2003, ergänzte Fassung angewandt.

Entsprechend dieses Leitfadens wird die Behandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in vier Arbeitsschritten durchgeführt (Leitfaden S. 8):

Schritt 1	Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)
Schritt 2	Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Schritt 3	Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
Schritt 4	Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung
Abwägen mit allen öffentlichen und privaten Belangen (§ 1 Abs. 6 BauGB)	

7.2.1 Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Nach den Bedeutungen der Schutzgüter ist der Zustand des Plangebietes entsprechend den Festlegungen im 'Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' in

Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)

Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)

Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)

zuzuordnen, wobei in Kategorie I und II je nach Wertigkeit der einzelnen Faktoren ein unterer und oberer Beurteilungswert festgelegt werden kann (Leitfaden S. 28 - 30).

Laut Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" kann bei Nichtdifferenzierung zwischen den einzeln unterschiedlich beeinträchtigten Flächen der Kompensationsfaktor einheitlich gewählt werden.

Für das Plangebiet ergibt sich aus der Bestandserhebung demnach folgende schutzgutbezogene Bewertung:

Bestandserhebung: Arten- und Lebensräume

- intensiv genutzte Wiese mit Einsatz von Dünge-, und Spritzmittel, Bodenverdichtung, Bodenbearbeitung
- Ergebnis: Kategorie I, oberer Wert

Bestandserhebung: Boden

- intensiv genutzte Wiese, anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs
- Ergebnis: Kategorie II, unterer Wert

Bestandserhebung: Wasser

- intensiv genutzt Wiese = Gebiet ohne Gewässer, aber mit höherem aber ausreichendem Grundwasserstand; liegt im wassersensiblen Bereich; gelegentlich Überschwemmung möglich
- Ergebnis: Kategorie II, unterer Wert

Bestandserhebung: Klima und Luft

- intensiv genutzte Wiese, Umgebung teilweise bebaut durch die Fa. ALS, die sich nordwestlich des Planungsgebietes befindet, Talgrund des Ornauer Baches;
- Ergebnis: Kategorie II, unterer Wert

Bestandserhebung: Landschaftsbild

- intensiv genutzte Wiese, Bewuchs befindet sich entlang des Ornauer Baches, außerhalb des Planungsgebietes, keine Ortsrandeingrünung vorhanden
- Ergebnis: = Kategorie I, oberer Wert

Ergebnis der Bestandsaufnahme:

In der Summe der Bewertung nach den unterschiedlichen Bedeutungen der Schutzgüter wird für das gesamte Plangebiet die Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild wie folgt festgelegt

→ Kategorie I, oberer Wert bis Kategorie II, unterer Wert → Faktor 0,65

7.2.2 Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und

Weiterentwicklung der Planung (Ermittlung der Eingriffsschwere)

Als wesentlicher Bearbeitungsfaktor für die Ermittlung des Ausgleichsumfanges sind Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung festzulegen. Entsprechend dem 'Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' sind dabei 'Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Grundflächenzahl GRZ > 0,35) und Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ < 0,35)' zu unterscheiden und voneinander abzugrenzen. Flächen die keiner Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung unterliegen, werden in die Betrachtung grundsätzlich nicht mit einbezogen.

Für den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan ergibt sich daraus folgende Zuordnung:

Eingriffsfläche = Gewerbegebietsfläche mit einer Fläche von ca. 1.937 m²
Gemäß Festsetzungen ist eine GRZ von max. 0,8 zulässig => **Typ A**

=> Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ > 0,35) = Typ A

7.2.3 Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen (Bilanzierung)

Im 'Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' ist zu dieser Überlagerung eine 'Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren' dargestellt (Leitfaden S. 13 verkürzt dargestellt).

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren		
	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ < 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung	Feld A I 0,3 - 0,6	Feld B I 0,2 - 0,5
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung	Feld A II 0,8 - 1,0	Feld B II 0,5 - 0,8
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung	Feld A III (1,0) - 3,0	Feld B III 1,0 - (3,0)

Zur Festlegung des anzusetzenden Kompensationsfaktors innerhalb der vorgegebenen Spannen sind die im jeweiligen Planungsfall möglichen Vermeidungsmaßnahmen aufzuzeigen.

Für das geplante Gewerbegebiet sind als Grundlage des Bebauungs- und Grünordnungsplanes folgende anrechenbare Vermeidungsmaßnahmen geplant, die teilweise zur Verwendung eines niedrigeren Kompensationsfaktors aus dem zutreffenden Matrixfeld führen (angelehnt an Leitfaden S. 31/32):

Vermeidungsmaßnahmen: Arten und Lebensräume

- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge
- Berücksichtigung der Vogelbrutzeit bei Maßnahmen
- Maßnahmen für die Zauneidechse: Vergrämung, Trittsteinbiotope, CEF-Maßnahmen
- Anpflanzung von drei autochthonen Bäumen 1./2. Ordnung im Norden
- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume => Abstand zum vorhandenen Biotop, vorgesehener Retentionsraum sowie breite Grünflächen
- Jegliche Bebauung ausgeschlossen => keine Zäune, keine Versiegelung zu 100%, durchlässige Ränder zur Landschaft, keine Werbeanlagen
- Artenschutzmaßnahme: Beschränkung der Beleuchtung durch Festsetzung auf ein Minimum durch technische Vorgaben und Vorgaben zur Dauer
- Festsetzung der Ansaaten und Pflegemaßnahmen für die privaten Grünflächen führen zur Abmagerung des Bodens und zu artenreicheren Wiesenflächen
- Festsetzung von Anpflanzungen mit autochthonen Sträuchern am östlichen Rand

Vermeidungsmaßnahmen: Boden

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Festsetzungen auf einer wasserdurchlässigen Bauweise; Verbot einer Versiegelung
- Vermeidung von Bodenkontamination und von Nährstoffeinträgen durch Aufgabe der intensiven Nutzung und durch Festsetzung (keine wassergefährdenden Stoffe, kein Streusalz, keine Düngung, keine Spritzmittel)
- Erhaltung des natürlichen Geländeverlaufs => Vermeidung von größeren Erdmassenbewegungen, Aufschüttungen und Abgrabungen nur im Bereich der Zufahrt zum Retentionsbereich bzw. bei Versickerungsmulde erlaubt und auf ein Minimum begrenzt
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen durch Festsetzung

Vermeidungsmaßnahmen: Wasser

- Rückhaltung des Niederschlagswassers durch Versickerung auf dem Grundstück (flächige Versickerung durch wasserdurchlässige Bauweise mit Festsetzung einer Mindestversickerungsrate)
- Rückhaltung des überschüssigen Niederschlagswassers in Versickerungsmulde
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer durch Abstand zum Ornauer Bach und Versickerung durch den Boden

Vermeidungsmaßnahme Klima/Luft

- Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkung) durch bewusste magere Ortsandeingrünung mit Gehölzgruppen niedriger Gehölze und Anlage Wiese

Allgemeine grünordnerische Maßnahmen zur Wohngiebetsgestaltung:

- Festsetzung von Gehölzgruppen und Wiesenflächen zur Eingrünung

Ergebnis: Festlegung des Kompensationsbedarfs

Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Verschneidung der Eingriffsschwere durch die geplanten Maßnahmen mit der Bedeutung der Fläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen können die dabei entsprechend der oben dargestellten Matrix festgeschriebenen Kompensationsfaktoren erheblich reduziert werden.

Begründung:

Die Dauer des Eingriffs ist zeitlich begrenzt und der Eingriff muss nach Angaben des Betreibers nach Beendigung des Pachtvertrages zurückgebaut werden. Da ein Eingriff über die Nutzungsdauer von 5 Jahre vorliegt, wird dies überhaupt erst als Eingriff gewertet. Zudem wird die Versiegelung durch entsprechende Festsetzungen tatsächlich nur eine GRZ von ca. 0,4 erreichen, wenn man die Abflussbeiwerte des Belags mit einbezieht. Außerdem wurden zahlreiche Vermeidungsmaßnahmen geplant. Somit kann der Kompensationsfaktor von 0,65 auf 0,55 reduziert werden.

Somit ergibt sich aufgrund der Eingriffsschwere folgender Kompensationsbedarf:

Typ	Beschreibung des Standortes	Fläche in m ²	Faktor	Kompensation s- bedarf in m ²
A I-II	Bestand: Wiese intensiv Planung: Eingriffsfläche GRZ > 0,35	1.937	0,55	1.065 m ²
	Summe gerundet			1.065 m ²

In Gesamtbetrachtung Eingriffs- zu Ausgleichsflächenbilanzierung ergibt dies einen Ausgleichsbedarf von rund 1.065 m².

7.2.4 Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Insgesamt wird eine Ausgleichsfläche von 1.065 m² benötigt.

Lage:

Der Ausgleichsbedarf von 1.065m² wird extern auf der Teilfläche Fl.-Nr. 1245/4 Gemarkung Obertaufkirchen, Ortsteil Pfaffenkirchen festgesetzt. Sie befindet sich ca. 2,35km nördlich der Eingriffsfläche. Die Fläche befindet sich im Besitz der Familie Kreuzpointner.



Abb.: Luftbild (Bayern-Atlas) mit der Zuordnung der Ausgleichsfläche zur Eingriffsfläche

Bestand:

Auf der Fläche befindet sich eine intensive Wiese. Die vorherrschende Bodenart ist Lehm, als Wasserstufe wird in der Bodenschätzungskarte Bayern die 2 angegeben. Gemäß Ingenieurgeologischer Karte von Bayern (1:25.000) ist von einem Boden aus tonigen bis schluffigem Material - teilweise mit organischen Einlagerungen, Sand und Kies – auszugehen. Die Tragfähigkeit wird als gering eingeschätzt. Des Weiteren ist er wasserempfindlich bzw. wassersensibel. Gemäß Übersichtsbodenkarte von Bayern wird die Bodenart als Gley und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) angegeben.

Gemäß der digitalen Hydrogeologischen Karte 1:100.000 – Grundwassergleichen wird ein Grundwasserstand von ca. 430mNN (Grundwasserleiter Tertiär) angegeben. Die tatsächliche Geländehöhe beträgt ca. 440,80mNN (Quelle: Bayernatlas Plus).

Die Gewässerstrukturkartierung gibt für den Ornauer Bach in diesem Bereich eine gute Gesamtbewertung.

Des Weiteren liegt die Ausgleichsfläche innerhalb des wassersensiblen Bereiches (nähere Beschreibung zum wassersensiblen Bereich siehe Punkt 4.6).

Auf der Fläche ist ein Baum vorhanden, der noch relativ jung ist und ein schütteres Kronenbild aufweist und daher nicht erhaltenswürdig ist. Außerhalb der Fläche befindet sich südlich eine vormals als Viehweide für Rehe genutzte Fläche und eine überdachte Heulagerstelle.

Nach Rücksprache mit dem Nachbar (Wohnhaus auf Fl.-Nr. 1245/1) kommt es in letzter Zeit häufiger zu Überschwemmungen. Dies hat vermutlich folgende Gründe:

Der Ornauer Bach verlief früher mitten durch die Fl.-Nr. 1245/3. Im Zuge der Hochwasserfreilegung wurde der Bachverlauf nach Westen verschoben. Doch leider wurden die Aufschüttungen am Rand des Baches nicht entfernt. Gleichzeitig hat der nördliche Nachbar auf Fl.-Nr. 1244/1 das gesamte Gelände aufgefüllt, so dass das Wasser nun auf den Flächen mit der Fl.-Nr. 1245/3, 1245/4 und 1245/1 zurückgestaut wird.

Aus diesen Bestandsgründen leiten sich die folgenden Maßnahmen und Ziele ab:



Abb.: Lageplan der Ausgleichsfläche mit der Fläche für die Umgrenzung der Ausgleichsmaßnahmen und den bestehenden Bäumen

Entwicklungsziel:

Anlage eines Dauergewässers und zwei wechselfeuchte Mulden; Restfläche als extensive Wiese; In dem Dauergewässer und den wechselfeuchten Mulden soll sich das Wasser geregelt sammeln und damit auch den Nachbar vor den Überschwemmungen schützen.

Zielart:

Amphibien wie z.B. Erdkröte, Grasfrosch, Gelbbauchunke

Ausgleichsmaßnahmen:

- Durchführung der Maßnahmen mit einer ökologischen Baubegleitung und ökologischem Monitoring
- Abschub Oberboden auf der gesamten Fläche, mind. 30cm; zur Gewährleistung der ständigen Wasserführung auch tiefer
- Flache Neigung der Böschungen, max. 45°
- Anlage eines Seitenarmes als Dauergewässer für Amphibien mit einer Wassertiefe von max. 40cm auf einer Breite von mind. 1,0m und einer tieferen Wassertiefe bis max. 80cm. Es sollen mind. 150m² bei hohem Wasserstand geflutet werden (Abdichtung - falls notwendig - mit einer 30-60cm dicken Lehmschicht)
- Initialpflanzung mit Seggen- und Binsengewächse, Sumpf-Dotterblume, Sumpf-Schwertlilie oder Sumpfschilf aus autochthonen Beständen
- Anlage von wechselfeuchten Mulden für Amphibien: ca. 5-10m² groß, Tiefe ca. 30cm; Abdichtung mit Lehm; können lagemäßig verschoben werden; zwischen April und August mind. 8 Wochen wasserführend; nach Angabe der ökologischen Baubegleitung
- Stein- und Holzhaufen als Winterquartier
- Ansaat extensive Wiese, Kräuteranteil mind. 50% mit Saatgut aus autochthoner Herkunft (Herkunftsregion Nr. 16 - Unterbayerische Hügel- und Plattenregion), nach Modellierung vor Ort mit der UNB (untere Naturschutzbehörde) und ökologischer Baubegleitung festzulegen
- Pflanzung von 3 Sträuchern, autochthoner Herkunft, mind. Str. 2xv, 60-100cm; insgesamt 3 Stück entlang des Seitenarmes gemäß Auswahlliste

Auswahlliste Sträucher:

Frangula alnus - Faulbaum
Salix aurita - Öhrchen-Weide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum opulus - Wasser-Schneeball

Pflegemaßnahmen:

- Offenhaltung durch Entbuschung; vereinzelt Gehölz oder Gehölzgruppen möglich => Rückschnitt mind. alle 3 Jahre
- Fachgerechte Pflege mit Entschlammung der Mulden und des Seitenarmes außerhalb der Laichzeit bei Bedarf; voraussichtlich alle 5-10 Jahre;

- Mahd der extensiven Wiese: Keine Düngung und kein Einsatz von Spritzmitteln; Abfuhr des Mähguts nach der Ansaat mit Schröpfung und evtl. mehrmaliger Mahd im ersten Jahr; in den Folgejahren 1 Mahd im Sommer, Mahdzeitpunkt ab Mitte August ggf. bei stärkerem Aufwuchs frühestens ab Juli; mechanische Beseitigung von invasiven Ackerunkräutern und Neophyten (wie z.B. japanischer Staudenknöterich, Springkraut) falls notwendig;

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die externe Ausgleichsfläche sind dinglich zu sichern mittels einer Dienstbarkeit und je nach Zweck des Ausgleichs zusätzlich als Reallast. Die Maßnahmen werden mit einem Faktor von 1,0 anerkannt.

Die Umsetzung der Maßnahme ist spätestens 6 Monate nach Baubeginn der Parkplatzanlage fertigzustellen und der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.

8. Immissionsschutz

Durch die geplante Erweiterung des LKW- und PKW-Parkplatzes mit Verladetätigkeit auf Grund der größeren Bauteile werden sich die An- und Abfahrten nicht erheblich vermehren. Reine Wohngebäude befinden sich nicht in direkter Nachbarschaft, sondern sind mind. 300m Luftlinie entfernt. Steinkirchen selbst besteht überwiegend aus landwirtschaftlichen Anwesen und ist daher im Flächennutzungsplan als Dorf- oder Mischgebiet ausgewiesen. Reine Wohngebiete gibt es nicht. Es ist daher im gesamten Ort mit geringfügig erhöhten Lärmpegeln zu rechnen. Es ist zudem nicht damit zu rechnen, dass vor 6.00 Uhr oder nach 22.00 Uhr noch Verladetätigkeiten stattfinden.

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich durch die Erweiterung die Beeinträchtigungen durch Lärm erheblich vermehren.

9. Klimaschutz

Folgende Maßnahmen zum Klimaschutz sind im Bebauungsplan beachtet:

- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belagsarten
- Erhaltung der Frischluftzufuhr durch Vermeidung durch Baukörper und/oder geschlossene Bepflanzungen
- Anlage von Versickerungsmulde => Verdunstungskälte bei stehendem Wasser
- Ortsrandeingrünung
- Reduzierung des Energieverbrauchs durch Nutzung bestehender Verkehrsinfrastruktur,
- Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers.

Die geplanten Maßnahmen unterstützen die Ziele des Klimaschutzes.

10. Städtebauliche Daten / Flächenbilanz

Planungsgebiet insgesamt	ca. 2.658m ²
Park- und Verladeplatz	ca. 1.937m ²
Private Grünfläche	ca. 721m ²

Ausgefertigt am [21.02.2022](#)

Gemeinde Obertaufkirchen

Landschaftsarchitekturbüro Köppel

Franz Ehgartner
1. Bürgermeister
der Gemeinde Obertaufkirchen

Barbara Grundner-Köppel
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin
Büroinhaberin

Am Sportplatz 5
84419 Obertaufkirchen

Katharinenplatz 7
84453 Mühldorf

Bearbeiterin: Karin Ecker
Dipl.-Ing. (FH)
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin