Umweltbericht für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

GE Diepoltshofen - Süd

Gemeinde Waidhofen

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Regierungsbezirk Oberbayern

Verfasserin:

Elke Pfänder Dipl.Ing. (FH) Landschaftsarchitektin
Mannheimerstr.41 93309 Kelheim
Tel 09441.703422 mail@epfaender.de

Kelheim, den 28.02.2025

Umweltbericht

nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2, Nr. 2 BauGB in Verbindung mit Art.58, Abs.2 BayBO

Gliederung **Seite**

1. Einleitung
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten 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 einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 6

2.1 Mensch 6
2.2 Tiere und Pflanzen mit Lebensräumen 7
2.3 Boden 10
2.4 Wasser 12
2.5 Klima/Luft 14
2.6 Landschaft 15
2.7 Kultur- und Sachgüter 16
2.8 Fläche 16
2.9 Wechselwirkungen 17

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 17

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 21

4.1 Vermeidung und Verringerung 21
4.2 Ausgleich 23

5. Alternative Planungsmöglichkeiten 26

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 27

7. Monitoring 27

8. Zusammenfassung 27

9. Quellen / Gesetzesgrundlagen 27

Anhang
Pflanzenlisten 9.6.1 bis 9.6.3 29
Ausgleichsmaßnahme für Teilfläche GE2 31

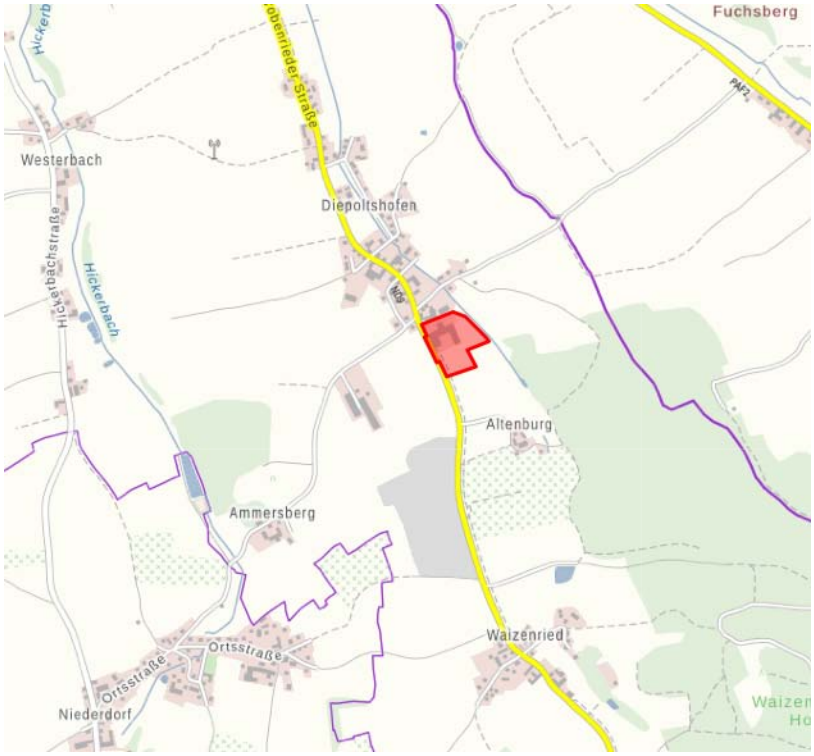
1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

In der Gemeinde Waidhofen, Ortsteil Diepoltshofen soll auf den Fl. Nrn. 114, 114/1, 114/3, 114/4, 114/5, 115/2 in der Gemarkung Diepoltshofen unter Berücksichtigung städtebaulicher, grünordnerischer und naturschutzfachlicher Belange eine weitere Siedlungsentwicklung durch Ausweisung von Gewerbegebietsflächen (GE nach § 4 BauNVO) zusätzliche Flächen für die wirtschaftliche Entwicklung im ländlichen Raum geschaffen werden.

Um den Belangen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen, ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB (Baugesetzbuch) eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Diepoltshofen. Es schließt im Norden an das Dorfgebiet an, im Osten an den Bachgraben, im Süden an Ackerflächen und im Westen an die Kreisstraße ND9 Richtung Waizenried.



Für die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes wird die am zukünftigen Gewerbegebiet entlang führende Kreisstraße ND9 nach Waizenried genutzt. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 3,0862 ha.
Der Geltungsbereich ist bereits teilweise mit Gewerbebauten und landwirtschaftlichen Lagerhallen bebaut, die restliche Fläche wird derzeit landwirtschaftlich, als Ackerland genutzt.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65) und ist der Naturraum-Untereinheit „Donau-Isar-Hügelland“(062-A) zuzuordnen.

1.2 Fachgesetze und Fachpläne

Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Fachgesetze

Folgende Fachgesetze bilden die Grundlage des Umweltberichts in der Bauleitplanung.

- EU Richtlinie 2001/42/EG: Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme.
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023

  § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

  § 1a BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

  § 2 Abs. 4 BauGB: Vorschriften über die Umweltprüfung

  § 2a BauGB: Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht
- Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau-EAG in der Fassung vom 20. Juli 2004)

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP, Stand 01.01.2020 werden u. a. folgende Ziele genannt:

3.3 Vermeidung von Zersiedeln - Anbindegebot
(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

7.1.2 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete
(Z) Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen.

7.1.5 Ökologisch bedeutsame Naturräume
(G) Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen
- Gewässer erhalten und renaturiert,
- geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und
- ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt

werden.

7.1.6 (G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.

(Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

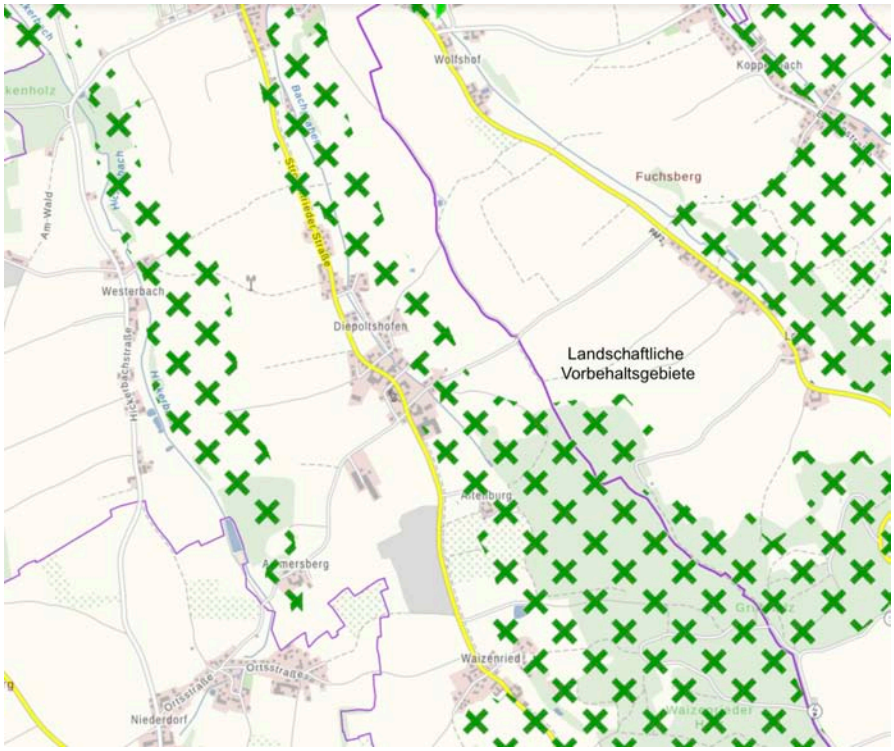
Regionalplan Region Ingolstadt

Von der Planung sind keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete der Wasserwirtschaft, von Bodenschätzen oder der Windenergie betroffen, ebenso wenig regionales Trenngrün, Wasserschutz- und festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete.

Im Regionalplan ist die Fläche als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen - Hügellandschaften des Donau-Isar- Hügellandes (11).

„Mit der Inanspruchnahme von Grund und Boden durch die verschiedenartigen Nutzungsansprüche steigt der Druck auf die noch verbliebenen naturnahen Bereiche, die eine wichtige Rolle im Naturhaushalt spielen. Zum Erhalt ökologisch wertvoller Landschaftsteile bedarf es eines wirksamen Steuerungsinstruments. Hierzu schreibt das Landesentwicklungsprogramm vor, ergänzend zum naturschutzrechtlichen Sicherungsinstrumentarium, landschaftliche Vorbehaltsgebiete auszuweisen. Die Region Ingolstadt ist dieser Verpflichtung nachgekommen und hat Landschaftsteile, die sich wegen ihrer Ursprünglichkeit, ihres ausgeglichenen Naturhaushaltes, ihrer Vielfalt, ihrer Einmaligkeit, ihrer Schönheit oder ihrer besonderen Erholungseignung auszuzeichnen, als landschaftliche Vorbehaltsgebiete bestimmt. …

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind keine Schutzgebiete. Mit der Festsetzung landschaftlicher Vorbehaltsgebiete ist vielmehr die regionalplanerische Entscheidung über die herausragende Bedeutung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in diesen Gebieten getroffen. Dieses besondere Gewicht gilt es von den Gemeinden und anderen öffentlichen Planungsträgern bei der Abwägung mit anderen Belangen zu berücksichtigen. Andere Nutzungen wie eine maßvolle Siedlungsentwicklung, Infrastrukturvorhaben und Rohstoffabbau sind damit in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten grundsätzlich zulässig, wenn dem besonderen Gewicht von Natur und Landschaft z.B. durch Grün- und Gestaltungsmaßnahmen hinreichend Rechnung getragen wird.“ (Regionalplan Region Ingolstadt - Begründung, Kap. 7.1.8)



Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (grüne Kreuze) Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

Durch die im Grünordnungsplan vorgesehenen Maßnahmen - insbesondere die Ortsrandeingrünung - wird der besonderen Bedeutung von Natur und Landschaft im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Rechnung getragen.

Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das zur Bebauung vorgesehene Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird parallel geändert.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Das Planungsgebiet wird derzeit als intensiv landwirtschaftliche Fläche (A 11 gemäß BayKompV) genutzt. Es handelt sich um einen anthropogen überprägten bindigen Boden. Eine Baugrunduntersuchung wurde bisher nicht durchgeführt.

Das Gelände steigt von Norden nach Süden von 432 m üNN auf 440 m üNN.

2.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind in Zusammenhang mit der angestrebten Ausweisung der Flächen als Gewerbegebiet Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung, die Erholungsfunktion (Landschaftsbild) und die Landwirtschaft (Nahrungsmittelproduktion) von Bedeutung.

Die von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, einer Biogasanlage und einer Freiflächen-Photovoltaikanlage geprägte Landschaft besitzt nur geringen Wert für die Erholung des Menschen in freier Natur. Hierfür bieten sich vielmehr die angrenzenden Wälder an.

Es führen keine örtlichen oder überörtlichen Rad- und Wanderwege durch das Gebiet.

Auswirkungen

Baubedingt:
Es ist mit erhöhten Abgas- und Lärmemissionen durch Baumaschinen sowie einer erhöhten Staubentwicklung während der Bauphase zu rechnen.

Anlagenbedingt:
Die geplante Gewerbegebietsfläche geht der landwirtschaftlichen Produktion von Nahrungsmitteln dauerhaft verloren. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Ackerflächen) wird durch die geplante Nutzung der Flächen als Gewerbegebiet nicht beeinträchtigt.

Betriebsbedingt:
Durch die Zunahme des KFZ- und Lieferverkehrs erhöhen sich die Schadstoffkonzentration in der Luft, die Abgas- und Lärmemissionen geringfügig. Da an das GE keine Wohnbebauung angrenzt, sind diese Auswirkungen als gering einzustufen.

Gesamtbewertung Schutzgut Mensch: Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen mit Lebensräumen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Die potenzielle natürliche Vegetation im Planungsgebiet ist ein Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.

Von der Planung sind keine nationalen Schutzgebiete nach dem BNatSchG (Bundesnatur-schutzgesetz) und keine internationalen Schutzgebiete nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie betroffen. Im Plangebiet selbst befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

Tiere

Das Planungsgebiet wird bisher intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Auf Grund dieser bisherigen Nutzung kann durch die Ausweisung als Baugebiet von einer geringen Beeinträchtigung der Tierwelt ausgegangen werden.
Durch die anstehenden Erschließungs- und Bautätigkeiten werden aktuell keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wildlebender Tiere i.S. von § 44/1/3 BNatschG beschädigt oder zerstört. Das Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten wie Feldlerche oder Rebhuhn ist nicht belegt.

Vorkommen besonders geschützter Arten:

Feldlerche (Alauda arvensis):

Auf offenen Ackerflächen ist in der Regel mit dem Vorkommen der Feldlerche zu rechnen. Das Planungsgebiet weist jedoch Standortfaktoren auf, die das Vorkommen der Feldlerche nahezu ausschließen:

Der Abstand zu Vertikalstrukturen beträgt für Feldlerchennester bei Einzelbäumen, Feldhecken über 50 m, bei Baumreihen, Baumhecken, Feldgehölze mehr als 120 m. Der Abstand der derzeitigen Bebauung mit Feldhecke zur geplanten Grenze des Baugebietes beträgt maximal 94m. Im Osten und Südosten begrenzt der nahegelegen Wald in Hanglage die Ackerfläche. Im Süden schließt eine Baumallee an, im Westen eine lockige Baumreihe entlang der Kreisstraße.

Ebenso meiden Feldlerchen die Nähe von Stromleitungen (überquert das Planungsgebiet) und Straßen (Kreisstraße im Westen).

Zauneidechse (Lacerta agilis):

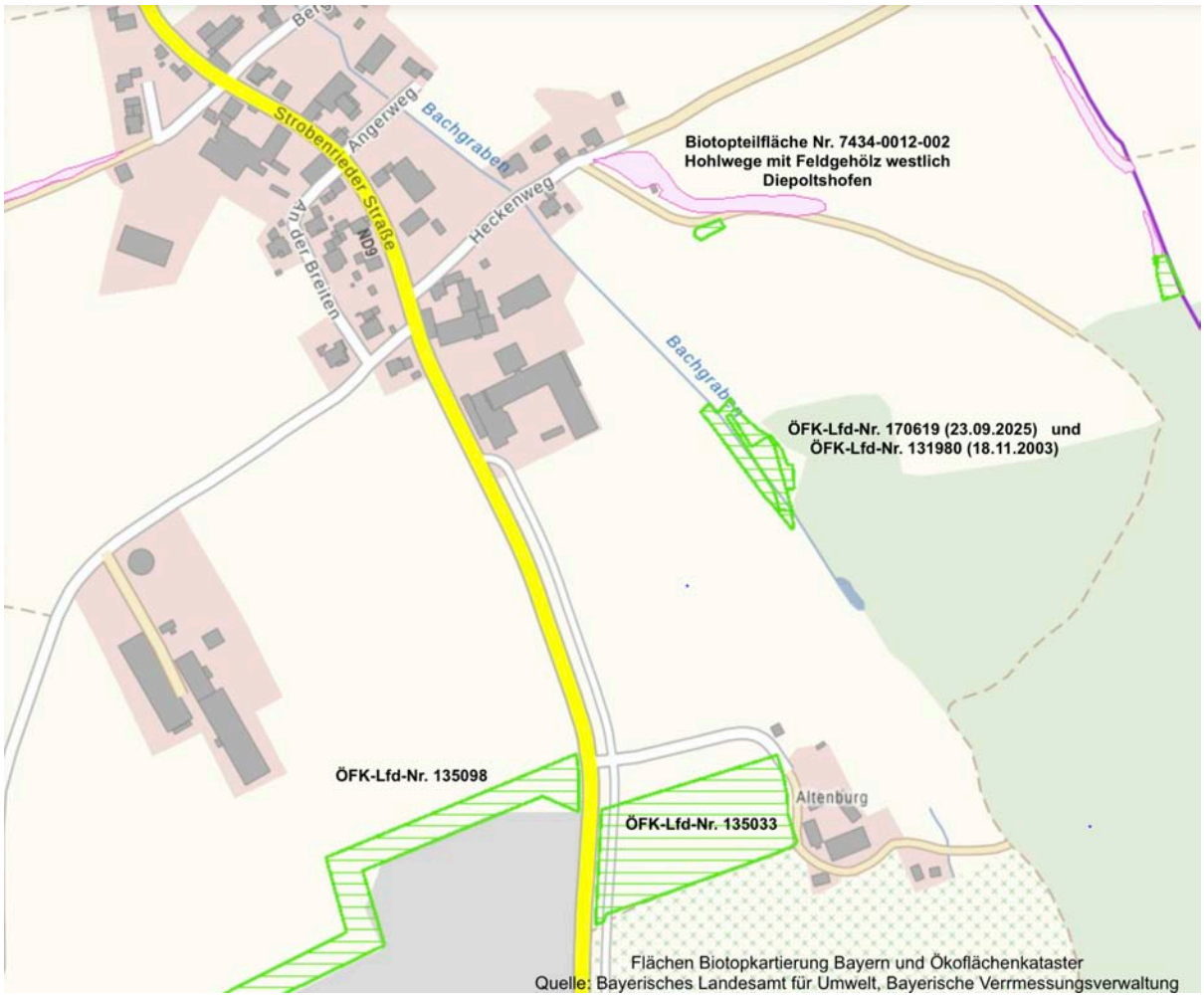
Der Planungsfläche und dem näheren Umgriff (40m) fehlen essentielle Habitatstrukturen wie Sonnplätze, Überwinterungsplätze, Versteckmöglichkeiten. Die konventionell bewirtschafteten Äcker und die dichte Grasschicht auf dem angrenzenden Grünland sind als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Zauneidechse nicht geeignet.

Pflanzen

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist der Wert der Flächen als Lebensraum für Wildpflanzen als gering bis sehr gering einzustufen. Im Planungsgebiet befinden sich keine schützenswerten Pflanzenarten.

In der Biotopkartierung erfasste Flächen befinden sich nicht im Planungsgebiet. Die nächstgelegene Biotopfläche liegt nordöstlich in ca. 100m Entfernung:

Biotopteilfläche Nr. 7434-0012-002
Hohlwege mit Feldgehölz westlich Diepoltshofen



Hecken, naturnah (80%)
Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Verrmessungsverwaltung

Direkt im Anschluß an die östlichste Ecke des geplanten Gewerbegebiets liegen Ausgleichs- und Ersatzflächen nach Ökoflächenkataster
Flur-Nr. 8112/114/0:
ÖFK-Lfd-Nr. 170619 (23.09.2025) und
ÖFK-Lfd-Nr. 131980 (18.11.2003)
Ausgangszustand: G - Grünland,
Entwicklungsziel: B - Feldgehölze, Hecken, Gebüsche, Gehölzkultur, G - Grünland

Ca. 150 m weiter südlich bei Altenburg:
Flur-Nr. 8112/726/0, 8112/717/0:
ÖFK-Lfd-Nr. 135033, 135098 (18.06.2009)
Ausgangszustand: A - Acker/Felder,
Entwicklungsziel: B - Feldgehölze, Hecken, Gebüsche, Gehölzkultur, G - Grünland
(Bebauungsplan Solarpark Altenburg)

Diese Flächen liegen außerhalb des Planungsgebiets, sind aber sowohl für den Naturhaushalt, als auch für das Landschafts- und Ortsbild von Diepoltshofen von Bedeutung.

Die im Anschluß an die bereits bestehende Bebauung vorhandenen Heckenstrukturen (bisherige Ortsrandeingrünung) müssen durch die Erweiterung der Betriebsflächen entfernt werden. Ein Ersatz erfolgt durch die Neupflanzungen entlang der zukünftigen Baugebietsgrenze zur offenen Landschaft.



Bisherige Ortsrandeingrünung - Parkplatz Gewerbebetrieb Mayr Metallbearbeitung

Bewertung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bestandes: gering

Durch die im Bebauungsplan enthaltene Grünordnung wird eine ausreichende Ein- und Durchgrünung des Baugebiets gewährleistet.

Auswirkungen:

Baubedingt:
Baubedingte Störungen wie Lärm, Emissionen und visuelle Effekte können dazu führen, dass ursprünglich genutzte Lebensräume temporär gemieden werden. Aufgrund der zeitlich begrenzten Bauphase können erhebliche Beeinträchtigungen jedoch vermieden werden.

Um eine Störung / Schädigung von Nestern von bodenbrütenden Vogelarten auszuschließen, sind die Baumaßnahmen nur in der Zeit von August bis Februar durchzuführen. Falls dies nicht möglich ist, hat vorher eine Begehung der Flächen durch eine fachkundige Person zu erfolgen, um Brutvorkommen zu prüfen.

Anlagenbedingt:
Durch die Versiegelung von Ackerflächen durch Bebauung und Erschließung geht der Lebensraum Acker verloren. Ein Ausgleich erfolgt durch die Kompensationsberechnung.

Betriebsbedingt:
Betriebsbedingte Auswirkungen auf Flora und Fauna durch die gewerbliche Nutzung sind nicht zu erwarten.

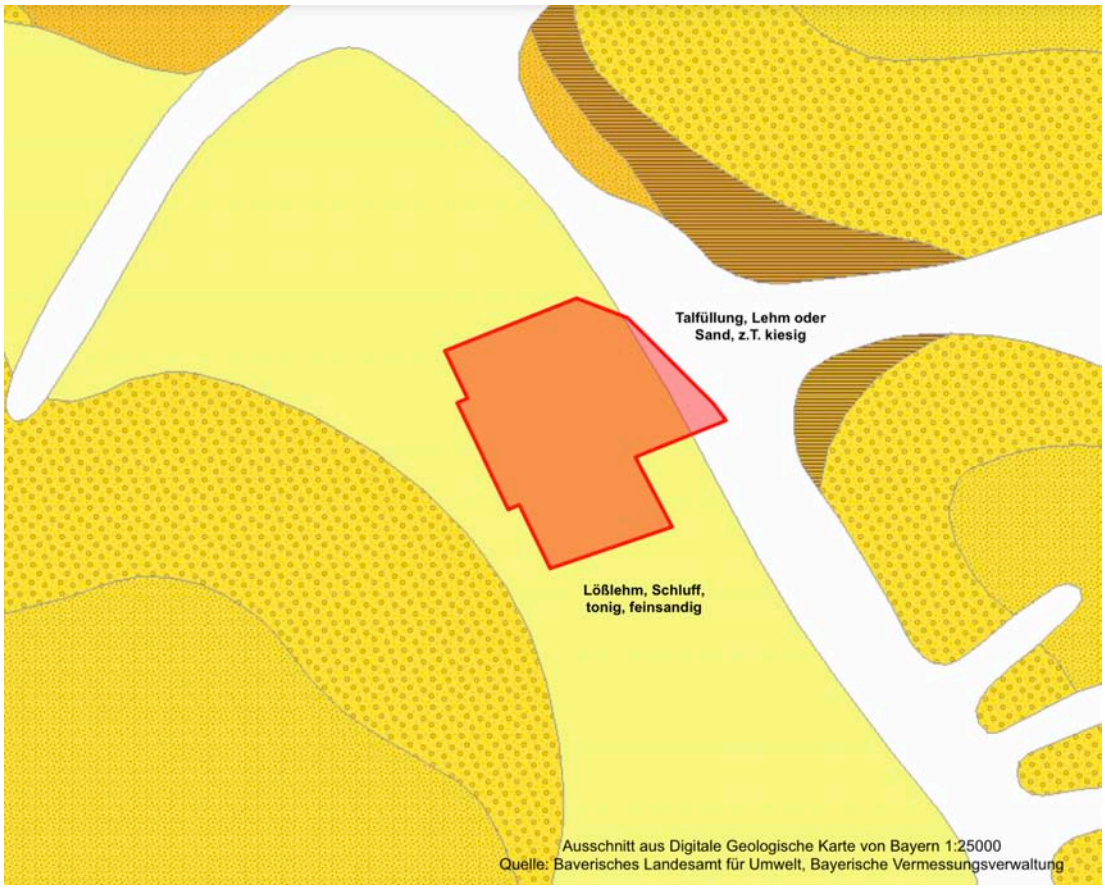
Gesamtbewertung Schutzgut Tiere und Pflanzen: Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Durch die geplante Bebauung wird ein Teil des Bodens versiegelt und so dem Naturhaushalt entzogen. Dies muss durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Geologie

Geologisch ist das Gebiet größtenteils geprägt von Lößlehm als Ausgangsgestein, nur ein kleiner Teilbereich im Osten kragt in die Talfüllung des Bachgrabens mit Lehm und Sand.



Lößlehm, pleistozän

Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei, auch Löß > 1 m verlehmt

Talfüllung, polygenetisch, pleistozän bis holozän
Lehm oder Sand, z. T. kiesig, Lithologie in Abhängigkeit vom Einzugsgebiet

Boden

Ausgehend von den geologischen Bedingungen besteht der Boden größtenteils aus Braunerde, der östliche Randbereich aus angeschwemmten Auenlehm.



48a: Fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse)
In den östlichen Randbereichen:

11: Fast ausschließlich Kolluvisol aus Sand (Kolluvium)

Bodenfunktionen:

Die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens im Planungsgebiet wird als gut eingestuft. Die Bodenzahl gemäß Bodenschätzung beträgt im westlichen Bereich (GE 2) 48, im östlichen Bereich (GE 1) 55 (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung).

Standortpotential für natürliche Vegetation:
Carbonathaltige bis carbonatreiche Standorte mit geringem Wasserspeichervermögen

Auswirkungen

<u>Baubedingt:</u>
Durch unsachgemäßen Abtrag, Lagerung und Transport kann Oberboden in seiner Struktur und Funktionsfähigkeit geschädigt werden. Er ist daher vor Baubeginn so abzutragen und zu lagern, dass er jederzeit wieder zu landwirtschaftlichen oder sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann.

<u>Anlagenbedingt:</u>
Durch die Versiegelung von Ackerflächen durch Bebauung und Erschließung geht der belebte Oberboden verloren. Das geplante Vorhaben führt in Teilbereichen zu einer Vollversiegelung des Bodens und damit zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Dieser verliert dadurch seine Funktionen im Naturhaushalt als Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie seine Filter- und Pufferfunktion.

Ein Ausgleich erfolgt durch die Kompensationsmaßnahmen.

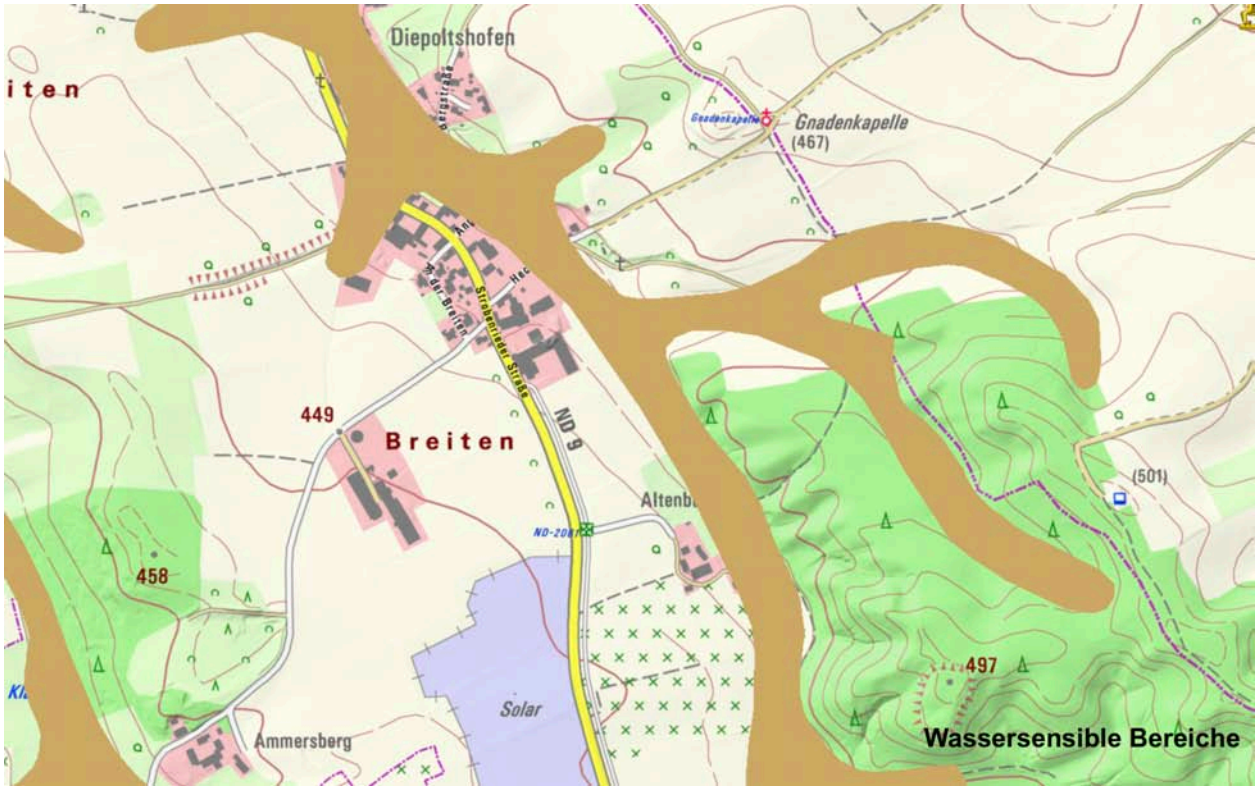
Betriebsbedingt:
Keine Auswirkungen

Gesamtbewertung Schutzgut Boden: Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit

2.4 Schutzgut Wasser

Mit dem Schutzgut Wasser ist mit dem Ziel umzugehen, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkung alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist durch die geplante Baugebietsausweisung bei Einhaltung aller Vorschriften nicht zu erwarten. Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt.

Im Umweltatlas Bayern sind die an den Bachgraben anschließenden Flächen als wassersensibler Bereich ausgewiesen.



Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der 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. (LfU, Umweltatlas Bayern)

Bei der Ausgestaltung der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dieser Aspekt zu berücksichtigen.

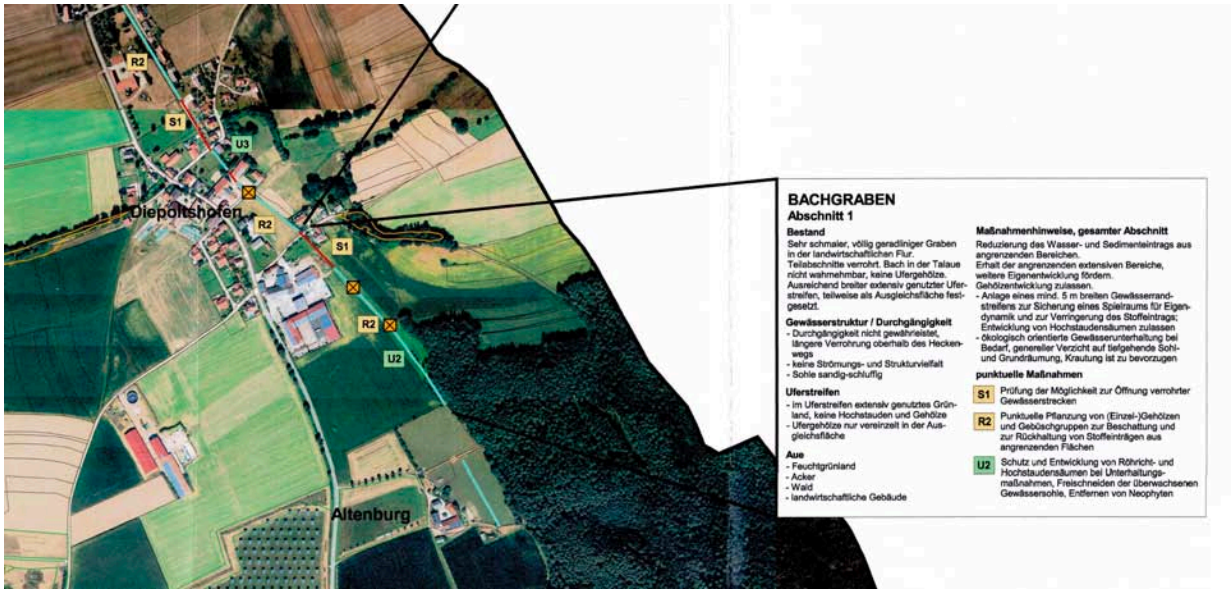
Oberflächenwasser

Offenes Oberflächenwasser ist im Planungsgebiet nur der Bachgraben, der entlang der Nordostgrenze verläuft. Er ist geradlinig ausgebildet, mit Grasböschungen als Ufer und ohne Gehölzbewuchs. Der Bachgraben ist ein Gewässer III.Ordnung, die Unterhaltung des Gewässers obliegt der Gemeinde Waidhofen.



Bachgraben Blick Richtung Süden, rechts anschließend das Planungsgebiet

Für den Bachgraben gibt es ein Gewässerentwicklungskonzept. Darin wird die Anlage eines beidseitigen mind. 5 m breiten Uferstreifens zur Gewässer- und Gehölzentwicklung, sowie zur Verringerung des Stoffeintrags angestrebt. Hierzu ist punktuelle Pflanzung von Gehölzen und Gebüschgruppen zur Beschattung und zur Rückhaltung von Stoffeinträgen aus angrenzenden Flächen vorgeschlagen. Die Entwicklung von Hochstaudensäumen ist zuzulassen.



Ausschnitt aus dem Gewässerentwicklungskonzept für den Bachgraben

Der Bachgraben wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Durch die geplant Ausgleichsmaßnahme für den Teilbereich GE1 wird der gesamte Bereich aus landschaftsökologischer Sicht deutlich aufgewertet.

Grundwasser

Das Bayerische Wassergesetz (BayWG) macht zum Umgang mit Niederschlagswasser folgende Vorgaben:

Art. 44 BayWG (1) Zur Minderung von Hochwasser- und Dürregefahren sollen Staat und Gemeinden im Rahmen ihrer Aufgaben auf
1. Erhalt oder Wiederherstellung der Versickerungsfähigkeit der Böden,
2. dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser,
3. Maßnahmen zur natürlichen Wasserrückhaltung und zur Wasserspeicherung hinwirken. Wasserspeicher sind so zu bewirtschaften, dass Hochwasser- und Dürregefahren gemindert werden.

Das Planungsgebiet befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet.
Die bisher bestehenden Ackerflächen nehmen Regenwasser auf und leiten dieses gefiltert in den Untergrund ab. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass - soweit dies möglich ist - unbelastetes Oberflächenwasser direkt dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt wird.

Auswirkungen

Baubedingt:
Gefahr der Grundwasserverschmutzung durch Baumaschinen

Anlagenbedingt:
Die zusätzliche Versiegelung innerhalb des Plangebiets führt dazu, dass diese Flächen künftig für eine Grundwasserneubildung nicht weiter zur Verfügung stehen. Eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück ist daher vorgesehen. Damit können die Grundwasserneubildung unterstützt und die durch die Versiegelung einhergehenden Beeinträchtigungen verringert werden.

Betriebsbedingt:
Mit relevanten Auswirkungen auf das Grundwasser ist insgesamt nicht zu rechnen.

Gesamtbewertung Schutzgut Wasser: Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.5 Schutzgut Klima und Luft

Die Klimaregion Südbayerisches Hügelland befindet sich im Übergangsbereich zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 750 bis 850 mm, die Jahresmitteltemperatur beträgt 8 °C. Der Betrachtungsraum weist keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen auf.

Auswirkungen

Baubedingt:
Es ist mit - zeitlich begrenzten - erhöhten Abgas- und Lärmemissionen durch Baumaschinen sowie einer erhöhten Staubentwicklung zu rechnen.

Anlagenbedingt:
Durch Bebauung und Versiegelung der Flächen erhöhen sich die bodennahen Temperaturen. Die klimatischen Ausgleichsfunktionen der Ackervegetation entfallen.

Betriebsbedingt:

Durch die Zunahme des KFZ- und Lieferverkehrs erhöht sich die Schadstoffkonzentration in der Luft geringfügig.

Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft: Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.6 Schutzgut Landschaft

Bei der zur Bebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich um eine Anschlussbebauung an Gewerbeflächen im Süden von Diepoltshofen.

Südlich von Diepoltshofen ist das Landschaftsbild bereits deutlich technisch-baulich überprägt von einer Freiflächen-Photovoltaikanlage Richtung Waizenried und südwestlich von großen Schweineställen und einer Biogasanlage.



Das Planungsgebiet ist eine leicht nach Nordosten geneigte Ebene. Topografisch markant sind die bewaldeten Hänge Richtung Südosten und der Böschungshang westlich der Kreisstraße mit einer lockigen Baumreihe aus mittelalten Bäumen (Bergahorn).

Blick Richtung Süden (ortsauswärts)



Blick von Süden (Ortseinfahrt)

Durch die Neubebauung erhält Diepoltshofen nach Süden einen neuen Ortsrand, der insbesondere von Waizenried und Altenburg her sichtbar sein wird

Die Eingrünung entlang der neuen Grenzen und die Durchgrünung innerhalb des Plangebietes tragen zur Minimierung der Fernwirkung des Planvorhabens bei. Durch den Erhalt und die Entwicklung von Grünflächen im Westen, Süden und Osten kann das Landschaftsbild erhalten und optimiert bleiben. Durch grünordnerische Festsetzungen und die Begrenzung der Bauhöhen auf 10,5m werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

Auswirkungen

Baubedingt:
Keine Auswirkungen

Anlagenbedingt:
Geringe Auswirkungen durch Vermeidungsmaßnahmen

Betriebsbedingt:
Keine Auswirkungen

Der Eingriff in das Landschaftsbild kann als ausgleichbar bewertet werden.
Gesamtbewertung Schutzgut Landschaft: Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Gemäß den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im sowie im näheren Umfeld des Planungsgebiets weder Bau- noch Bodendenkmäler verzeichnet. Bedeutende Sichtachsen zu Baudenkmälern in der Umgebung werden nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen

Baubedingt:
Keine Auswirkungen
Anlagenbedingt:
Keine Auswirkungen
Betriebsbedingt:
Keine Auswirkungen

Gesamtbewertung Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter: Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.8 Schutzgut Fläche

Die Fortsetzung der vorhandenen Bebauung Richtung Südosten ist folgerichtig, da direkt an die vorhandene Bebauung angeschlossen wird.

Die Anbindung des Geltungsbereichs an die vorhandene Kreisstraße spart zusätzlichen Flächenverbrauch für die Erschließung. Die Größe der geplanten Grundstücke entspricht dem aktuellen Bedarf der Gewerbebetriebe.

Somit ist die Forderung nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden erfüllt.

Auswirkungen

Baubedingt:
Keine Auswirkungen
Anlagenbedingt:
Geringe Auswirkungen
Betriebsbedingt:
Keine Auswirkungen

Gesamtbewertung Schutzgut Fläche: Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.9 Wechselwirkungen

Über das übliche Maß hinausgehende Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen. Negative Auswirkungen aufgrund von Wechselwirkungen, die über die bei den einzelnen Schutzgütern bewerteten Eingriffe hinausgehen würden, sind daher nicht zu erwarten.

Gesamtbewertung Wechselwirkungen: Auswirkungen geringer Erheblichkeit

3. Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung

Wirkfaktoren

Bezüglich der Wirkungsdauer bzw. –zeitpunkts muss man nach bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen unterscheiden.
Anlagebedingte Umweltauswirkungen (**a**) entstehen durch die Realisierung des Vorhabens und der erforderlichen Infrastruktur und haben langanhaltende bzw. dauerhafte Folgen.

Baubedingte Wirkfaktoren (**b**) beeinträchtigen die Umwelt nur vorübergehend während der Bauphase.
Unter nutzungsbedingten Wirkfaktoren (**n**) versteht man die beabsichtigten Auswirkungen unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sowohl im Normalbetrieb als auch bei Störungen.

Wirkraum

In der Analyse werden die Auswirkungen nach folgendem Schema bewertet:

positiv ++ bedingt positiv + neutral +-

bedingt negativ - negativ -- nicht gegeben o

3.1 Wirkanalyse bei Durchführung der Planung

SCHUTZGUT	AUSWIRKUNGEN	BEURTEILUNG	WIRKFAKTOR
Mensch	Gerüche	-	a, b, n
	Luftverunreinigung	-	a,b
	Lärm	-	a, b, n
	Staubentwicklung	-	a,b
	Arbeitsplätze	++	b, n
	Erholung und Freizeit	0	— — — —
	Erschütterungen	-	b
Tier	best. Biotopverbund	+	— — — —
	Ausbreitungsmöglichkeiten	+-	— — — —
Pflanze	dauerhafte Versiegelung	-	a
	vorhandener Lebensraum	-	a, n
	Ausbreitungsmöglichkeiten	-	a, n
	Landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit	—	a, n
	Erosionsvermeidung / -verringerung	+	a, n
Boden	Bodenbewegung	+-	a,b
	Untergrundverhältnisse	0	— — — —
	Versiegelung	-	a,b
	Geologie	0	— — — —
	Bodendenkmäler	0	— — — —
Wasser	Gebietsabflussbeschleunigung	-	a,b
	Wasserrückhalt	-	a,b
	Grundwasserverschmutzung	+-	a, b, n
	Versiegelung	—	a,b
	Wasserschutzgebiet	0	— — — —
	Abwasser	-	n
	Einfluß auf Gewässer	0	— — — —
Klima und Luft	Kaltluftentstehung	0	— — — —
	Kaltluftzuflüsse talwärts	0	— — — —
	Regionale Luftqualität	-	n
	Emissionen	-	b, n

SCHUTZGUT	AUSWIRKUNGEN	BEURTEILUNG	WIRKFAKTOR
	Landschaftsbild Landfschaftscharakter	-	a
	Blickachsen zu Kulturdenkmälern	0	— — — —
	Eingrünende Gehölzstrukturen	+	a, n
Kultur- und Sachgüter	Kulturdenkmäler	0	— — — —
	Sachgüter im öffentlichen Interesse	0	— — — —

3.2 Wirkanalyse bei Nicht - Durchführung der Planung

SCHUTZGUT	AUSWIRKUNGEN	BEURTEILUNG
Mensch	Gerüche	+-
	Luftverunreinigung	+-
	Lärm	+
	Staubentwicklung	+
	Arbeitsplätze	—
	Erholung und Freizeit	0
	Erschütterungen	0
Tier	best. Biotopverbund	0
	Ausbreitungsmöglichkeiten	0
Pflanze	dauerhafte Versiegelung	++
	vorhandener Lebensraum	0
	Ausbreitungsmöglichkeiten	0
	Landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit	++
	Erosionsvermeidung / -verringerung	0
Boden	Bodenbewegung	++
	Untergrundverhältnisse	++
	Versiegelung	++
	Geologie	0
	Bodendenkmäler	0
Wasser	Gebietsabflussbeschleunigung	++
	Wasserrückhalt	++
	Grundwasserverschmutzung	+-
	Versiegelung	++
	Wasserschutzgebiet	0
	Abwasser	++
	Einfluß auf Gewässer	0
Klima und Luft	Kaltluftentstehung	0

SCHUTZGUT	AUSWIRKUNGEN	BEURTEILUNG
	Kaltluftzuflüsse talwärts	0
	Regionale Luftqualität	0
	Emissionen	0
	Landschaftsbild Landfschaftscharakter	0
	Blickachsen zu Kulturdenkmälern	0
	Eingrünende Gehölzstrukturen	0
Kultur- und Sachgüter	Kulturdenkmäler	0
	Sachgüter im öffentlichen Interesse	0

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen sind nachfolgende Maßnahmen vorgesehen:

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Erschließung
- Teilweise Rückführung des unbelasteten Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf durch Versickern vor Ort und durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze.
- Durchgrünung des Baugebiets durch Baum- und Strauchpflanzungen: Zur Durchgrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher der Artenliste 9.6.3 (siehe Anhang) in den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.
  Je angefangene 1000 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der Pflanzenliste zu pflanzen.

- Ortsrandeingrünung nach Süden, Osten und Westen mit mehrreihiger Baum- und Strauchpflanzungen.
  - Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft ist ein Pflanzstreifen entlang der Geltungsbereichsgrenze im Süden geplant. Es sind die Gehölzarten der Pflanzenlisten 9.6.2 (siehe Anhang) zu verwenden. Der Übergangsbereich zur Ackerfläche (2 m Abstandsfläche) ist mit einer artenreichen, autochthonen Saummischung (100% Wildblumenanteil, Herkunftsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) anzusäen.
  - Zur Begrünung des Straßenraumes entlang der Kreisstraße ND9 sind Bäume und Sträucher der Artenliste 9.6.3 (siehe Anhang) in der darin festgesetzten Mindestqualität zu pflanzen. Hierbei ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

- Die Rodung von Gehölzen darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen (Anfang Oktober bis Ende Februar)
- Um eine Störung / Schädigung von Nestern von bodenbrütenden Vogelarten auszuschließen, sind die Baumaßnahmen nur in der Zeit von August bis Februar durchzuführen. Falls dies nicht möglich ist, hat vorher eine Begehung der Flächen durch eine fachkundige Person zu erfolgen, um Brutvorkommen zu prüfen.
- Erhaltung und Sicherung der angrenzenden Biotopflächen
- Einfriedungen:
  Einfriedungen sind sockellos und mit einem Abstand von 15 cm vom Boden auszuführen. Die Einfriedung soll sich in die Landschaft eingliedern. Die Einfriedung ist innerhalb der Eingrünung zu errichten. Das Material (Holz, Maschendraht etc.), die Farbe und Höhe sind vor Baubeginn mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- Künstliche Beleuchtung:
  Zur Berücksichtigung des Art. 11a BayNatSchG ist zum Schutz von Menschen sowie Insekten und nachtaktiven Tieren unnötige künstliche Beleuchtung zu vermeiden. Der „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz von September 2020 ist bei der Planung zu berücksichtigen. Konkrete Maßnahmen sind festzulegen. Wichtige Hinweise sind: Licht zweckgebunden einsetzen (Dekoration etc.), Lichtintensität sinnvoll begrenzen (Werbung etc.), Licht nur auf Nutzflächen lenken (full cut off-Leuchten, Leuchtenhöhe, Winkel, Innenraumbeleuchtung etc.), Licht nicht dauerhaft einschalten (Dimmung, Teil- oder Vollabschaltung etc.), Lichtfarbe mit geringstmöglichem Blauanteil (max. 3000 Kelvin, Vollabgeschlossene Lampengehäuse).

- Ausbildung der Fensteröffnungen:
  Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen auszuschließen. Daneben wird die Verwendung von Gläsern mit einem möglichst geringen Außenreflexionsgrad (max. 15 %, je nach Scheibengröße können ergänzende Maßnahmen erforderlich sein) empfohlen.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Trotz der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen führt die Umsetzung des Bebauungsplans zu einem Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG.

Der mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbundene Eingriff in Natur und Landschaft wird insgesamt als ausgleichbar eingestuft, da

- keine erheblichen Beeinträchtigungen menschlicher Siedlungsflächen durch projektbedingte Emissionen (Lärm, Schadstoffe) zu erwarten sind
- keine wertvollen Lebensräume und keine besonderen Artvorkommen betroffen sind
- keine besonders wertvollen oder seltene Bodenarten oder -typen (z.B. Moorböden) betroffen sind
- davon auszugehen ist, dass keine nennenswerten Auswirkungen auf das Grundwasser, das Oberflächenwasser oder auch das Schutzgut Klima / Luft auftreten
- im Bezug auf das Landschaftsbild die bestehenden Blickbeziehungen nicht erheblich beeinträchtigt werden
- die Auswirkungen auf die Erholungsfunktion und die Kultur- und Sachgüter nachrangig sind bzw. nur temporär auftreten

Als wesentlichste mit dem geplanten Projekt verbundene Eingriffe sind die Versiegelung von Boden sowie die Veränderung des Landschaftsbildes anzusehen.

Beim Schutzgut Boden ergibt sich die z. T. hohe Beeinträchtigungsintensität in erster Linie durch den Verlust der Bodenfunktionen (hohe Speicher- und Reglerfunktion, mittlere Ertragsfunktion) infolge der zu erwartenden Überbauung der Flächen.

In Bezug auf die Auswirkungen auf das Landschaftsbild kann aufgrund der mit den grünordnerischen Festsetzungen (großzügige Randeingrünung durch Entwicklung von Gehölzflächen) und der Ausgleichsmaßnahmen verbundenen positiven Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht von erheblichen Auswirkungen ausgegangen werden.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Biotop-, Nutzungstyp	Wert-punkte	Eingriffs-fläche In qm	Beeinträchtigungs-faktor GRZ		Ausgleichs-bedarf WP
Teilfläche GE 1					
Intensiv bewirtschafteter Acker A11	3	5.820	0,8		13.968
Mesophile Gebüsche/ Hecken B112	8	169	0,8		1.082
Summe GE 1					**15.050**
Teilfläche GE 2					
Intensiv bewirtschafteter Acker A11	3	7.876	0,8		18.902
Mesophile Gebüsche/ Hecken B112	8	352	0,8		2.253
Summe GE 2		8.228			21.155
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung	
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versicherungsfähiger Beläge			Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	
Fassadenbeleuchtung mit warmweißen LED-Lampen	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich			Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	
Eingrünung der Stellplätze, Ortsrandeingrünung	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich			Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	
10 %				abzgl.	2.116
Summe GE 2 mit Planungsfaktor					**19.040**
Summe Ausgleichsbedarf (WP) GE 1 + GE 2					**34.089**

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Ausgangszustand nach der BNT-Liste	**Prognosezustand nach der BNT-Liste**	**Ausgleichsmaßnahme**

Maßn. Nr.	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (qm)	Aufwertung	Ausgleich in WP
Teilfläche GE 1									
1	A11	Intensiv bewirtschafteter Acker	2	B112	Mesophile Gebüsche/ Hecken	10	1482	8	11.856
	G11	Intensivgrünland	3	G212	Mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland	8	639	5	3.195
					Summe GE 1		2.121		**15.051**
Teilfläche GE 2									
Ausgleich durch DMZV auf externer Ausgleichsfläche Flurstücks-Nr. 817 Gmk. Langenmosen									
2	A11/ G11/ G211	Acker und Grünland	5,29	G213/ G221/ B112	Extensiv-Grünland und mesophile Gebüsche	8,14	6.681	2,85	19.040
					Summe GE 2		6.681		**19.040**
Summe Ausgleichsumfang in WP									**34.091**

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang in WP	34.091
Summe Ausgleichsbedarf in WP	34.089
Differenz	**2**

Geplante Ausgleichsmaßnahmen:

Teilfläche GE 1:

Entwicklung der Fläche entlang des Bachgrabens (Grünland und Acker) in ein Mosaik aus Einzelbäumen, mesophilem Gebüsch, extensivem Grünland und Saumgesellschaften
Dies entspricht den Zielen des Gewässerentwicklungsplanes, und geht auch flächenmäßig deutlich über die Ausweisung eines 5m breiten Gewässerrandstreifens hinaus.

Anlage von Feldgehölzen (Entwicklungsziel: mesophiles Gebüsch/Hecken) in Kombination mit Extensivgrünland entlang des Bachgrabens
Pflanzung von Sträuchern und Bäumen 3-reihig, Pflanzabstand 1,5 m, Reihenabstand 1,0 m

Es sind Baum- und Straucharten der Pflanzenliste 9.6.1 (siehe Anhang) in den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu verwenden.
Zwischen den Gehölzgruppen und nördlich des Bachgrabens Anlage von extensivem Grünland (Entwicklungsziel: mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland BNT G212)
Die Flächen sind zwingend mit einer autochthonen Saatgutmischung (Feuchtwiese 30% Kräuter, 70% Gräser, Herkunftsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) anzusäen.
In den ersten 5 Jahren hat die Mahd zum 01.06. zu erfolgen. Dabei bleiben jeweils 10-20% der Fläche als Altgras stehen. Die Altgrasfläche muss jährlich alternieren.
Eine extensive Beweidung ist nur nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und Vorlage eines Beweidungskonzeptes möglich.

Pflege Grünland: Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen, dabei hat die erste Mahd frühestens ab Mitte Juni und die zweite Mahd frühestens ab Mitte August zu erfolgen. Das Mähgut ist aus den Flächen zu entfernen. Eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmittel ist unzulässig.

Die Pflanzarbeiten und Ansaaten ist spätestens 1 Jahr nach der Inbetriebnahme der Gebäude zu vollziehen. Die Fertigstellung der Begrünungsmaßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde im LRA Neuburg-Schrobenhausen anzuzeigen. Die Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Pflanzen sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Teilfläche GE 2:

Der Ausgleich für die Teilfläche 2 erfolgt über die Ökokontofläche Flurstücksnummer 817 Gemarkung Langenmosen (Naturraum Donau-Isar-Hügelland) in Zusammenarbeit mit dem Donaumoos-Zweckverband.
Geplante Maßnahmen: Extensivierung von Grünlandflächen, Umwandlung von Acker in Grünland und Anlage von Feldgehölzen
Details siehe Anlagen in Anhang

Zur Sicherung der Kompensationsflächen und -maßnahmen ist innerhalb von 6 Wochen nach Erteilung der Baugenehmigung eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit Reallast zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen vorzulegen.
Ebenso ist für die Ökokontofläche des DMZV ein Ausgleichsvertrag vorzulegen.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereichs wurden geprüft. Aufgrund des direkten Anschlusses an die bestehende landwirtschaftliche und gewerbliche Bebauung ist nur die vorliegende Planung zielführend.

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

Das geplante Baugebiet wurde vor Ort und anhand eines Luftbilds beurteilt. Die Aussagen des Regionalplans wurden mit einbezogen, ebenso die Biotopkartierung Bayern. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans waren keine Aussagen enthalten, die einer Ausweisung des Baugebiets entgegengestanden hätten.

Es lagen keine Daten zum Grundwasserflurabstand vor.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Schutz- und Ausgleichspflanzungen sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
In einem Zeitraum von ca. 10 Jahren sind diese Flächen im Abstand von 3 Jahren zu überprüfen. In den ersten 4 Jahren nach der Pflanzung der Bäume und Sträucher ist darauf zu achten, dass die Pflanzungen 2 x pro Jahr ausgemäht werden. Bei Bedarf sind die Pflanzungen ausreichend zu wässern.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Eine bestehende Gewerbefläche und ein landwirtschaftlicher Betrieb benötigen eine Erweiterung ihrer Betriebsflächen. Diese erfolgt durch die Ausweisung von Gewerbeflächen im Bebauungsplan.

Bei der Realisierung des Vorhabens sind nur geringfügige nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Klima, Luft, Wasser, Tiere und Pflanzen zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wurden als mittel eingestuft, und durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen abgegolten.

Abschließend kann festgestellt werden, dass durch die im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan gesicherten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen die Auswirkungen des Vorhabens als ausgleichbar eingestuft werden.

9. Quellen und Rechtsgrundlagen

Quellen:

▪ Ortseinsicht am 25.07.2024

▪ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV): BayernAtlas.
▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern.

▪ Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (BayStMI) und Bayerisches Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (BayStMUGV): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung – ergänzte Fassung. München, Januar 2007.

▪ Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) - Arbeitshilfe zur Biotopwertliste - Stand Juli 2014

▪ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Dezember 2021

- Planungsbüro Ecker im Auftrag der Gemeinde Waidhofen: Gewässerentwicklungskonzept Gemeinde Waidhofen - Karte 10 Bachgraben, Mai 2019

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)

Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)

Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachungvom 18 März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)

Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Bayerische Kompensationsverordnung – BayKompV) vom 7. August 2013

Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser
(Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) vom 1. Januar 2000 (GVBl. S. 30) BayRS 753-1-18-U

Anhang

Pflanzenlisten

9.6.1 Pflanzenliste Mesophiles Gebüsch

Sträucher v.Str, 4 Tr., 60-100
Pflanzabstand 1,5 m
Reihenabstand 1,0 m
Pflanzung in Gruppen von 3-8 Stück einer Art

Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina u.a.	Wildrosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Bäume Hei 2xv. m.B. 150-200

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Salix alba	Silberweide

9.6.2 Pflanzenliste Ortsrandeingrünung

Sträucher v.Str, 4 Tr., 60-100
Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m
Reihenabstand 2,0 m
Pflanzung in Gruppen von 3-5 Stück einer Art

Corylus avellana	Haselnuß
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina u.a.	Wildrosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Bäume Hei 2xv. m.B. 150-200

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

9.6.3 Pflanzenliste Durchgrünung Gewerbegebiet

Sträucher v.Str, 4 Tr., 60-100
Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m
Reihenabstand 1,0 m
Pflanzung in Gruppen von 3-5 Stück einer Art

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Ligustrum vulgare	Liguster

Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina u.a.	Wildrosen
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Bäume Hochstamm 3xv. StU	14-16
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere

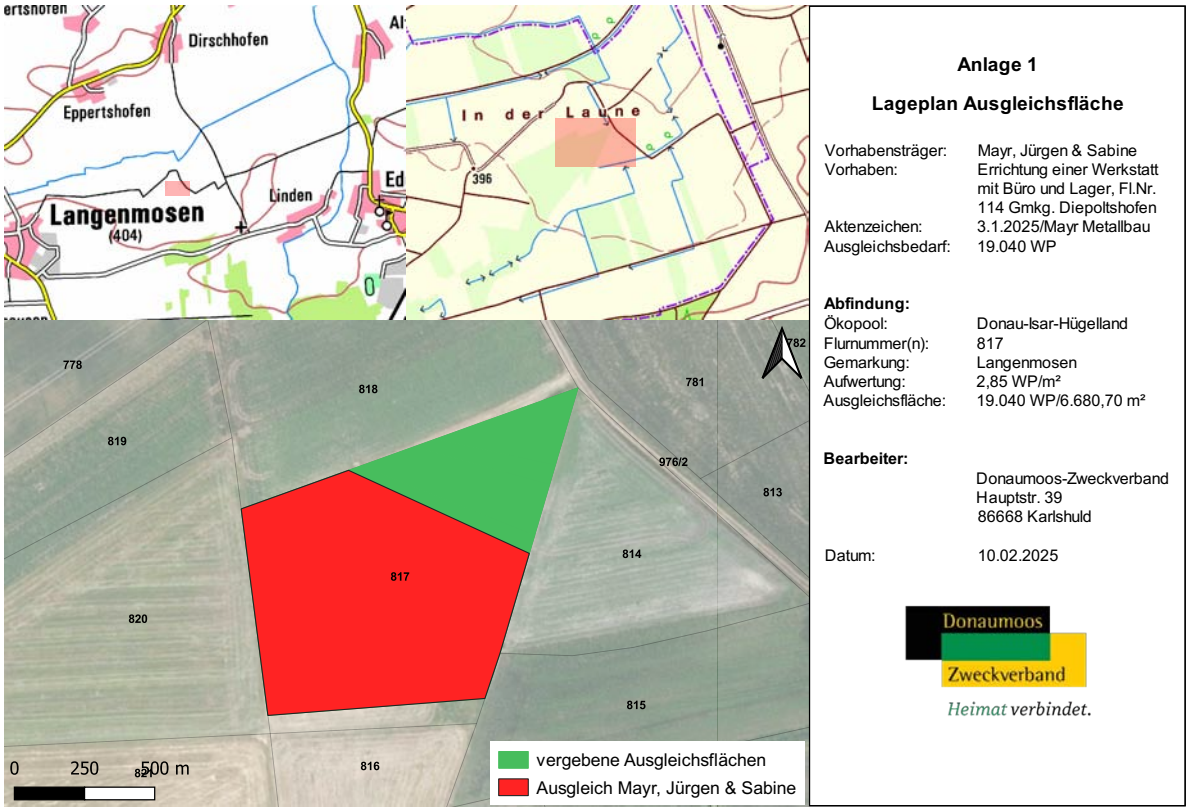
Es sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Gehölze und Saatgut aus regionaler Herkunft (gebietseigen)in einwandfreier Qualität zu verwenden. Ein entsprechender Herkunftsnachweis ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Entsprechend der Lage des Bauvorhabens im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen ist für Gehölze das Vorkommensgebiet 6 „Alpen und Alpenvorland“ und für Saatgut das Ursprungsgebiet 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ zu wählen.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4,00 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Bei Sträuchern mit einer Höhe von über 2 m ist ein Abstand von 2 m erforderlich (Art. 47 und 48 AGBGB).

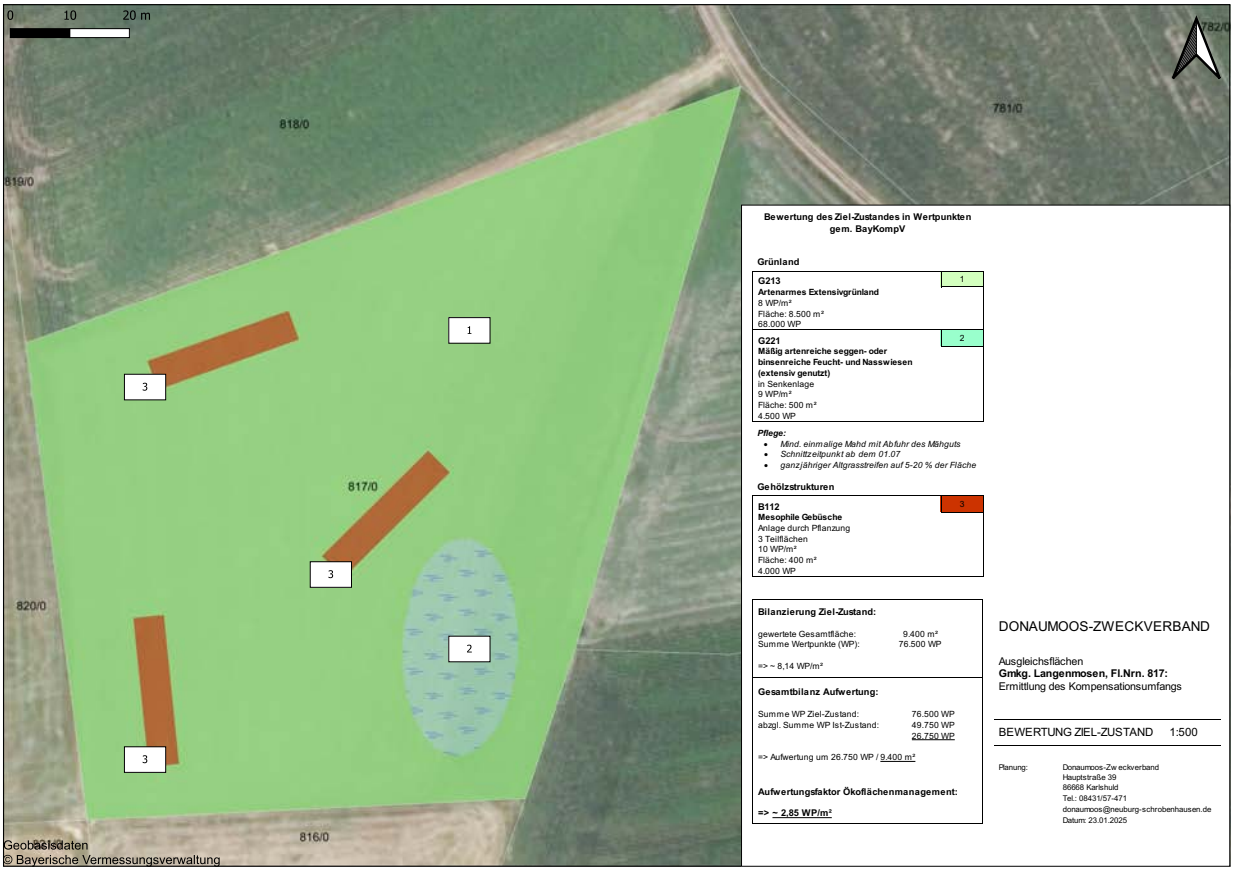
Die Ortsrandeingrünung und die Ausgleichsfläche GE1 dürfen nicht gärtnerisch genutzt werden, Gehölze sind grundsätzlich freiwachsend zu erhalten. Schnittmaßnahmen durch Anwohner sind unzulässig.

Ausgleichsmaßnahme für Teilfläche GE 2

Ökokontofläche Donaumoos-Zweckverband







Bewertung des Ziel-Zustandes in Wertpunkten gem. BayKompV

Grünland

G213 **Artenarmes Extensivgrünland** 8 WP/m² Fläche: 8.500 m² 68.000 WP	1
G221 **Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (extensiv genutzt)** in Senkenlage 9 WP/m² Fläche: 500 m² 4.500 WP	2

Pflege:

- *Mind. einmalige Mahd mit Abfuhr des Mähguts*
- *Schnittzeitpunkt ab dem 01.07*
- *ganzjähriger Altgrassstreifen auf 5-20 % der Fläche*

Gehölzstrukturen

B112 **Mesophile Gebüsche** Anlage durch Pflanzung 3 Teilflächen 10 WP/m² Fläche: 400 m² 4.000 WP	3

Bilanzierung Ziel-Zustand:

gewertete Gesamtfläche:	9.400 m²
Summe Wertpunkte (WP):	76.500 WP

=> ~ 8,14 WP/m²

Gesamtbilanz Aufwertung:

Summe WP Ziel-Zustand:	76.500 WP
abzgl. Summe WP Ist-Zustand:	49.750 WP
	26.750 WP

=> Aufwertung um 26.750 WP / 9.400 m²

Aufwertungsfaktor Ökoflächenmanagement:

=> ~ 2,85 WP/m²

DONAUMOOS-ZWECKVERBAND

Ausgleichsflächen
Gmkg. Langenmosen, Fl.Nrn. 817:
Ermittlung des Kompensationsumfangs

BEWERTUNG ZIEL-ZUSTAND 1:500

Planung: Donaumoos-Zweckverband
Hauptstraße 39
86668 Karlshuld
Tel.: 08431/57-471
donaumoos@neuburg-schrobenhausen.de
Datum: 23.01.2025