

Bebauungsplan Nr. 8c „Gries Süd-Ost“

Gemeinde Marktl am Inn
Landkreis Altötting
Regierungsbezirk Oberbayern



Fassung vom 26.09.2023

Planung:



Äußere Neumarkter Str. 80
84453 Mühldorf am Inn
Tel.: 08631 3028450
Mail: info@landschafftraum.com
Web: www.landschafftraum.com

Bearbeitung:

Laura Eberl, cand. B. Sc. Geographie
Beatrice Schötz, Landschaftsarchitektin

.....
Beatrice Schötz, Landschaftsarchitektin

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Bauaufstellung	5
1.1	Übersichtskarte	5
1.2	Anlass und Ziel der Aufstellung	5
2	Planung und Gegebenheiten	6
2.1	Lage und derzeitige Nutzung	6
2.2	Gelände	6
2.3	Grundwasser	6
2.4	Oberflächengewässer und Starkniederschläge	6
2.4.1	Oberflächengewässer	6
2.4.2	Starkniederschläge	6
2.5	Erschließung	6
2.5.1	Verkehr	6
2.5.2	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser	7
2.5.3	Telekommunikation	7
2.5.4	Stromversorgung	7
2.5.5	Abfallentsorgung	7
2.6	Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH	7
2.7	Immissionsschutz	7
2.8	Brandschutz und Löschwasserversorgung	7
2.9	Bodendenkmalpflegerische Belange	7
2.10	Ziele der Raumordnung	7
3	Planungskonzept	9
3.1	Art der Bebauung	9
3.2	Stellplätze und Garagen	9
3.3	Niederschlagswasserbeseitigung	9
3.4	Sturzfluten / wild abfließendes Wasser	9
3.5	Grünordnung	9
4	Umweltbericht	10
4.1	Einleitung	10
4.1.1	Rechtliche Grundlagen	10
4.1.2	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	10
4.1.3	Inhalt und Ziele des Bauplans	11
4.1.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	12

4.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	12
4.3	Wechsel- und Summationswirkungen.....	13
4.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	13
4.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	13
4.5.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	13
4.5.2	Eingriffsermittlung.....	13
4.5.3	Ausgleichsberechnung.....	14
4.6	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	15
4.7	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	15
4.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	15
4.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	16
	Quellenverzeichnis.....	17

Anhang

- Bebauungsplan Nr. 8c vom 26.09.2023

1 Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

1.1 Übersichtskarte

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Landkreis Altötting, im Südosten von Markt nördlich des Inns. Die Lage ist nachfolgender Abbildung zu entnehmen.

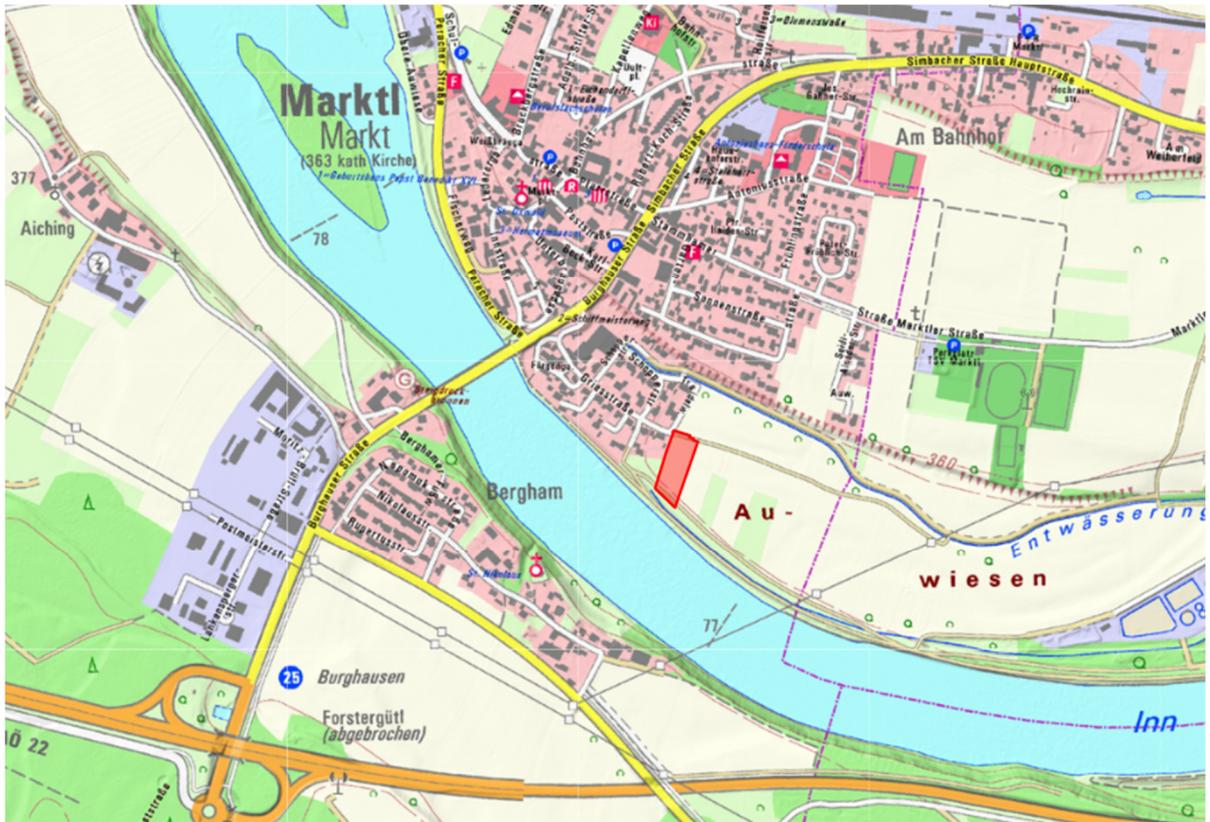


Abb. 1 Ausschnitt aus der Topographischen Karte. Rot: Geltungsbereich (grob). Ohne Maßstab. Geobasisdaten © Bayerisches Vermessungsverwaltung (BVM). Quelle: BayernAtlas, Zugriff am 04.08.2023.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet die Fl.-Nr. 194, 196/9 (TF), 196/8, 196/6 (TF) und 207/5 (TF) der Gemarkung Markt und hat eine Gesamtgröße von ca. 5.400 m².

1.2 Anlass und Ziel der Aufstellung

Die Gemeinde Markt am Inn hat am 29.11.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 8c mit integrierter Grünordnung „Gries Süd-Ost“ aufzustellen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der Vorhabensbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Dieser ist im Zuge der Berichtigung als Wohnbaufläche darzustellen und anzupassen.

Durch die Ausweisung als Wohngebiet sollen sieben neue Bauparzellen mit drei Doppelhäusern im westlichen Abschnitt und vier Einfamilienhausgrundstücken im östlichen Abschnitt geschaffen werden.

2 Planung und Gegebenheiten

2.1 Lage und derzeitige Nutzung

Die Vorhabensfläche liegt im Südwesten von Marktl im sogenannten Gries. Sie wird im Westen durch angrenzende Wohnbebauung begrenzt, im Süden durch den Radweg entlang des Inns und Westen durch landwirtschaftliche Ackerflächen. Nördlich der Planfläche befindet sich eine bereits ausgewiesene Wohnbaufläche, welche jedoch bisher noch unbebaut ist.

Die Fläche befindet sich auf einem ackerbaulich genutzten Standort.

2.2 Gelände

Das Planungsgebiet ist nahezu eben.

2.3 Grundwasser

Im Planungsbereich liegen derzeit keine Erkenntnisse über Grundwasserabstände vor. Diese sind bei Bedarf in eigener Zuständigkeit zu ermitteln.

Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

2.4 Oberflächengewässer und Starkniederschläge

2.4.1 Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

2.4.2 Starkniederschläge

Aufgrund der Klimaänderung nehmen Starkniederschläge an Häufigkeit und Intensität zu. Diese können flächendeckend überall auftreten. Auch im Planungsgebiet kann bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm auftreten.

Innerhalb der Einzelgenehmigungsverfahren sind von den Eigentümern daher in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden zu treffen bzw. vorzunehmen.

Je nach Größe und Lage der einzelnen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger führt. Es wird auf § 37 WHG verwiesen.

2.5 Erschließung

2.5.1 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Griesstraße, die auf ca. 40m auf einem bestehenden Feldweg zu verlängern und auszubauen ist. Neben der Erschließungsstraße sollen auf der Nordseite noch fünf Besucherparkplätze auf öffentlichem Grund entstehen.

2.5.2 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser

Das neue Baugebiet wird an das örtliche Energieversorgungsnetz, an das vorhandene Wasserversorgungsnetz und an die bestehende Kanalisation angeschlossen.

Nach Möglichkeit soll Regenwasser z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung genutzt werden. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage nach AVBWasserV ist dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Dabei ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

2.5.3 Telekommunikation

Zur Versorgung des Planungsgebietes mit Telekommunikationsdienstleistungen ist die Herstellung von Telekommunikationsanlagen möglich. Die dafür notwendige Trasse ist mit der Telekom abzustimmen.

2.5.4 Stromversorgung

Das neue Baugebiet wird an das bestehende Stromleitungsnetz angeschlossen. Es ist ein neuer Trafo, der östlich neben den Stellplätzen erstellt werden soll, erforderlich.

2.5.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Vorschriften liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Altötting.

2.6 Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH

Das Planungsgebiet wird von einer Hochspannungsleitung der Bayernwerk Netz GmbH gekreuzt.

2.7 Immissionsschutz

Immissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind entschädigungslos zu dulden.

2.8 Brandschutz und Löschwasserversorgung

Grundsätzlich ist für die Löschwasserversorgung das DVGW-Blatt W 405 anzuwenden. Zufahrts- und Aufstellflächen sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen. Die Feuerwehrezufahrt ist zusätzlich nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Es wird im Zuge der Erschließungsplanung eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt.

2.9 Bodendenkmalpflegerische Belange

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmäler vorhanden.

2.10 Ziele der Raumordnung

Als allgemeiner Grundsatz des Regionalplans Südostoberbayerns ist eine nachhaltige Entwicklung der Region in ihrer Gesamtheit und Teilräumen in Bezug auf die Erhaltung und

Verbesserung als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung und Erhaltung sowie Sicherung bzw. Wiederherstellung der landschaftlichen Schönheit und Vielfalt formuliert (vgl. Regionaler Planungsverband Südostbayern, A I).

Gemäß dem aktuellen Landesentwicklungsprogramm ist die Gemeinde Marktl am Inn als Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt. Marktl liegt im Gebiet für Tourismus und Erholung Nr. 9 „Inn/Salzach/Alz und Holzland“.

Nach den Zielaussagen des Regionalplanes Südostoberbayern „soll die Wirtschaftskraft der Region Südostoberbayern nachhaltig entwickelt, ausgebaut und gestärkt werden“ (Regionaler Planungsverband Südostbayern 2018: B V, S. 1). Dabei sollen in „allen Teilräumen der Region [...] eine angemessene Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ermöglicht werden“ (Regionaler Planungsverband Südostbayern 2018: B V, S. 1).

Naturräumlich ist das Planungsgebiet der Haupteinheit „Unteres Inntal“ (Nr. 054) im Bereich der Inn-Isar-Schotterplatten zuzuordnen. Im näheren Umfeld sind der Daxenthaler Forst sowie das Inntal als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen.

Weitere Vorgaben des Regionalplans sind:

"Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden. Das gilt vor allem für Gebirgs-, Fluss-, Wiesentäler und Entwicklungsachsen. [...]"

Die Gemeinden sollen die Einzelhandelsgrundversorgung gewährleisten und durch geeignete Maßnahmen die Attraktivität und Erreichbarkeit ihrer dörflichen Ortskerne, historisch gewachsenen Geschäftszentren und Stadtteilzentren erhalten, stärken und verbessern. Einzelhandels-großprojekte sollen baulich und verkehrlich in die Siedlungsstruktur integriert sein. Periphere Standorte sollen vermieden werden. " (Begründung zum Regionalplan Region Südostoberbayern)

Die Vorgaben der Regionalplanung werden durch die Planung beachtet.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (Entwurfassung Fortschreibung 2022) ist Marktl als Einzelgemeinde in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf aufgeführt. Es soll darauf hingewirkt werden, dass diese Zentralen Orte ihre Versorgungsfunktion umfassend wahrnehmen können.

3 Planungskonzept

3.1 Art der Bebauung

Vorgesehen sind sieben Bauparzellen mit Größen zwischen 500 und 800 m². Im westlichen Bereich sind drei Doppelhausgrundstücke und im östlichen Abschnitt vier Einfamilienhausgrundstücke vorgesehen. Eines dieser Grundstücke kann wahlweise auch als Doppelhaus errichtet werden.

Die Erschließung erfolgt über einen vorhandenen Privatweg (Flurnr. 196/8), welcher ausgebaut und mit einer Wendemöglichkeit versehen wird.

3.2 Stellplätze und Garagen

Es gilt der Stellplatzschlüssel des Marktes Marktl. Die Stellplätze und Zufahrten zu den Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Nördlich der Erschließungsstraße werden fünf Besucherparkplätze geschaffen.

3.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück versickert werden. Eine Brauchwassernutzung mittels Zisternen wird den Bauwerbern empfohlen.

3.4 Sturzfluten / wild abfließendes Wasser

Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet liegt außerhalb des Inndamms und nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Somit sind die Vorhaben vor einem hundertjährigen Hochwasserereignis am Inn geschützt.

Allerdings können Starkniederschläge flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Der Bauwerber muss diesbezüglich eigenverantwortlich Vorsorge treffen und die Bauweise den Verhältnissen anpassen, damit keine Schäden an Gebäuden auftreten können. Es wird empfohlen, generell alle kritischen Punkte (Lichtschächte, Kellerabgänge, Eingangstüren, bodentiefe Fenster etc.) von baulichen Anlagen auf diese Gegebenheiten hin auszurichten und anzupassen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Es ist nicht auszuschließen, dass auch in geschützten Bereichen bei Hochwasser das Grundwasser ansteigt, im extremen Hochwasserereignis bis zur Geländeoberkante. Daher ist eine hochwasserangepasste Bauweise erforderlich.

3.5 Grünordnung

An der Ostseite ist als Ortsrand eine 5 m breite Hecke (2-3-reihig) aus einheimischen Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen. Es wird auf die Festsetzungen im Bebauungsplan verwiesen.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Rechtliche Grundlagen

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.7.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.

Nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich.

In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 BNatSchG).

Bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen (§ 15 BNatSchG).

4.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich in der naturräumlichen Einheit „Unteres Inntal“ (Nr. 054) im Bereich der Inn-Isar-Schotterplatten. Das Planungsgebiet, das derzeit ackerbaulich genutzt wird, grenzt im Osten an landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an. In etwa 35 m südlicher Entfernung des Planungsgebietes verläuft der Inn. Im Süden wird die Vorhabensfläche durch den Innradweg begrenzt.

Abb. 1 zeigt den Umgriff des Planungsgebietes im Luftbild.



Abb. 1 Umgriff des Planungsgebietes im Luftbild (rot). Ohne Maßstab. Geobasisdaten © BVV. Quelle: Bayern-Atlas, Zugriff am 04.08.2023.

4.1.3 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung sieben neuer Bauparzellen geschaffen werden. Umfang und Art der baulichen Nutzung ist Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** zu entnehmen.

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes ist eine der Ortschaft und der Landschaft angepasste Bauweise sowie der Schutz und weitestgehende Erhalt der naturschutzfachlichen Belange.

Mit Hilfe von spezifischen Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen der Grünordnung sollen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild so gering wie nur möglich gehalten bzw. in notwendigem Umfang ausgeglichen werden. Hierzu wird im vorliegenden Fall insbesondere auf eine angemessene Einbindung des Wohngebietes in das Landschaftsbild durch geeignete Eingrünungsmaßnahmen geachtet.

4.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, dem Bundes-Bodenschutzgesetz, der Immissionsschutzgesetzgebung und den Wassergesetzen wurden die Inhalte des rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplanung berücksichtigt.



Abb. 3 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Markt am Inn. Ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Es wird auf das Deckblatt im Bereich „Gries Süd-Ost“ zur Flächennutzungsplanänderung verwiesen.

4.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme und die Bewertung der Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter sowie die Prognose bei Durchführung der Planung kann Kap. 3.2 der Begründung zum Flächennutzungsplan entnommen werden.

4.3 Wechsel- und Summationswirkungen

Bedeutsame Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern über das natürliche Maß hinaus sind nicht zu erwarten. Grundsätzlich hat die Überbauung von Boden eine Auswirkung auf den Wasserhaushalt. Die Grundwasserneubildungsrate wird in geringem Umfang verringert. Außerdem geht durch die Bodenversiegelung Lebensraum (überwiegend Ackerstandort) für Tiere und Pflanzen verloren.

4.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans würde der Bereich der geplanten Wohnbebauung weiterhin als landwirtschaftlicher Acker genutzt werden.

Die negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt (u. a. Nährstoffeintrag) wären in diesem Fall etwas höher einzustufen. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild geringer.

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

4.5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Bau- und anlagentechnische Maßnahmen

- Bau von Stellplätzen und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen (s. BP II. 4.1)
- Abstand der Zaunanlage von öffentlichen Erschließungsflächen (Gehwege, Fahrbahnen, etc.) und von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mind. 50 cm (s. BP II. 5.2)
- Durchgehende Zaunsockel unzulässig; ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt (s. BP II. 5.3)

Grünordnerische Maßnahmen

- Pro 200 m² ist ein Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen (s. BP III 2.1)
- Minimierung von Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild durch die Anlage einer 2-3-reihigen Hecke am Ortsrand aus Sträuchern und Bäumen (s. BP I 6.1)

4.5.2 Eingriffsermittlung

Zur Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichs innerhalb des Geltungsbereichs wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMB, 2021a) herangezogen. Dieser sieht eine Einteilung der Eingriffsflächen in Biotop- und Nutzungstypen nach Biotopwertliste gem. BayKompV vor, welchen Wertpunkte (WP) zugeordnet werden. Die Eingriffsschwere entspricht der GRZ, außer bei Biotoptypen, welche 11 oder mehr Wertpunkte aufweisen. Der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten wird dann wie folgt berechnet:

$$\text{Eingriffsfläche [m}^2\text{]} \times \text{Ausgangszustand [WP]} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor}$$

Hiervon können bei Umsetzung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bis zu 20 % abgezogen werden.

Durch den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf des Schutzgut Arten & Biotope werden i.d.R. auch Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden & Fläche, Wasser, Klima & Luft mit abgedeckt. Vom Regelfall abweichende Umstände sind im vorliegenden Fall nicht erkennbar.

Der Ausgleich für das Schutzgut Landschaftsbild wird verbal-argumentativ ermittelt.

Grundsätzlich entspricht nach neuem Leitfaden der Geltungsbereich der Eingriffsfläche.

Die Fläche des Planungsgebietes wird entsprechend der Biotopwertliste gem. BayKompV als Intensivacker (A11) eingestuft.

Die GRZ (= Eingriffsfaktor) wird auf Basis der Eingriffsfläche berechnet und beträgt 0,4. Durch entsprechende Minimierungsmaßnahmen kann ein Faktor von 10 % vom erforderlichen Ausgleich abgezogen werden. Somit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **3.888 Wertpunkten**. Details zur Ermittlung können nachfolgender Tabelle entnommen werden.

Tab. 1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzguts Arten & Biotope

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Code	Bezeichnung	Fläche [m ²]	Bewertung [WP]	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf [WP]
A11	Intensivacker	5.400	2	0,4	4.320
Summe					4.320
Planungsfaktor		Begründung			Sicherung
Durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können vom Planungsfaktor 10% (max. 20%) abgezogen werden		Siehe Kapitel 4.5.1			Festsetzung in BP gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Summe (max. 20 %)					10%
Summe Ausgleichsbedarf [WP]					3.888

4.5.3 Ausgleichsberechnung

Da mit den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (vgl. Kap. 4.5.1) allein der erforderliche Ausgleich nicht erbracht werden kann, wird eine externe Ausgleichsfläche etwa 3,5 km südlich des Vorhabens auf Fl.-Nr. 22, Gemarkung Schützing, angelegt. Diese Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet (Intensivacker A11 im Norden und schmaler Streifen Intensivgrünland G11 im Süden, nördlich des vorhandenen Wirtschaftswegs). Das Flurstück befindet sich unweit der Alz und weist einen hohen Grundwasserstand auf. Die Fläche wird mit gebietsheimischem Saat- und Mähgut angesät. Die Wiesenfläche ist in den ersten 5 Jahren 3-schurig zu mähen, anschließend 1- bis 2-schurig. Das Mähgut muss abtransportiert werden. Weitere Details sind den Festsetzungen im Maßnahmenplan Externe Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan Nr. 8c „Gries Süd-Ost“ zu entnehmen. Es wird als artenreiche

Extensivwiese (G214 mit 10 WP) entwickelt. Der bestehende Wirtschaftsweg (Grünweg) bleibt unverändert erhalten.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen wird ein Ausgleichsumfang von **3.888 Wertpunkten** erzielt. Die Ermittlung des Ausgleichsumfangs kann nachstehender Tabelle entnommen werden.

Tab. 2 Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten & Biotope

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten & Biotope									
Maßnahme	BNT Ausgangszustand			BNT Prognosezustand			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung [WP]	Code	Bezeichnung	Bewertung [WP] ¹	Fläche [m ²]	Aufwertung [WP]	Ausgleichsumfang [WP]
	A11	Intensivacker	2	G214	Artenreiches Extensivgrünland	10--	486	8	3.888
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten									3.888

4.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Ein Variante sah eine mittige Erschließung des neues Baugebietes vor. Dadurch dass die private Erschließungsstraße auf Flurnr. 196/1 verwendet werden konnte, konnte auf eine aufwendige Doppellerschließung verzichtet werden.

4.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ mit einer Beurteilung der Auswirkungen in drei Stufen: gering, mittel und stark.

Als Datengrundlage wurden der rechtskräftige Flächennutzungs- und Landschaftsplan, die Biotopkartierung Bayern, der Bayerische Denkmal-Atlas, der BayernAtlas, das FIS-Natur Online und der UmweltAtlas Bayern zugrunde gelegt.

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Landschaftsbild, Vegetation, Boden und Wasser wurden die Flächen augenscheinlich betrachtet und in ihrem Bestand entsprechend dokumentiert. Im Rahmen einer Ortsbegehung wurden die vorhandenen Biotoptypen aufgenommen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde nicht durchgeführt.

4.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sollen auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen abzielen.

¹ Abwertungen um 1 WP bzw. 2 WP infolge vorhandener Vorbelastungen bzw. aufgrund einer Entwicklungsdauer von > 25 Jahren werden mit einem bzw. zwei - markiert; Aufwertungen um 1 WP infolge vorhandener bzw. erwarteter Biotopstatus werden mit einem + versehen

Da bei Durchführung entsprechender Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht mit erheblichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die einzelnen Schutzgüter zu rechnen ist, können sich Maßnahmen zum Monitoring auf die Kontrolle der Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen während der Bauphase und auf die Pflege und Entwicklung der Ausgleichsflächen beschränken.

4.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplans führt zu geringen baulichen Eingriffen und damit verbundenen Konfliktpunkten. Die geplante Maßnahme greift hauptsächlich in Gebiete geringerer bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt ein. Erhöhte Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden nicht erwartet.

Auswirkungen auf das Schutzgut **Mensch** sind nur während der kurzen Bauphase zu erwarten. Das Schutzgut **Arten und Biotope** wird primär ebenfalls baubedingt beeinträchtigt. Insgesamt ist die Strukturanreicherung positiv zu sehen. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit von europarechtlich geschützten Arten ist nicht zu erwarten. Das Schutzgut **Boden** wird mit max. 40% (GRZ) versiegelt. Die Einstellung des Nährstoffeintrags wirkt sich positiv auf das Schutzgut **Boden** und **Wasser** aus. Auswirkungen auf **Klima und Luft** treten nur kleinräumig auf Ebene des Mikroklimas auf. Beeinträchtigungen des Schutzguts **Landschaftsbild** können durch eine angemessene Eingrünung entgegengewirkt werden. Bezüglich der **Kultur- und Sachgüter** ergibt sich lediglich der Verlust eines Ackers mit mittlerer Ertragsfähigkeit.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf den verschiedenen Schutzgütern zusammen:

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	gering
Arten & Biotope	mittel
Boden	gering
Wasser	gering
Klima & Luft	gering
Landschaft	gering
Kultur- & Sachgüter	gering

Quellenverzeichnis

Gesetze, Richtlinien und Vollzugshinweise

BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

BAYERISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ (BAYDSCHG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Art. 14 Gesetz vom 21. April 2023 (GVBl. S. 128) geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG (BAYKOMPV) vom 7. August 2013 (GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U), die durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2014). *Vollzugshinweise zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) vom 7. August 2013 für den staatlichen Straßenbau – Vollzugshinweise Straßenbau.*

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

RICHTLINIE 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien

RICHTLINIE 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten, zuletzt geändert durch die Verordnung (EU) 2019/1010 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 5. Juni 2019 zur Angleichung der Berichterstattungspflichten im Bereich der Rechtsvorschriften mit Bezug zur Umwelt und zur Änderung der Verordnungen (EG) Nr. 166/2006 und (EU) Nr. 995/2010 des Europäischen Parlaments und des Rates, der Richtlinien 2002/49/EG, 2004/35/EG, 2007/2/EG, 2009/147/EG und 2010/63/EU des Europäischen Parlaments und des Rates, der Verordnungen (EG) Nr. 338/97 und (EG) Nr. 2173/2005 des Rates und der Richtlinie 86/278/EWG des Rates

VERORDNUNG ÜBER DAS LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP) vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550, BayRS 230-1-5-W), die zuletzt durch Verordnung vom 3. Dezember 2019 (GVBl. S. 751) geändert worden ist

VERORDNUNG ÜBER ELEKTROMAGNETISCHE FELDER (26. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2013 (BGBl. I S. 3266)

Bücher / pdfs / Broschüren

ARGE MONITORING PV-ANLAGEN (2007). *Leitfaden zur Berücksichtigung von Umweltbelangen bei der Planung von PV-Freiflächenanlagen*. Hannover.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.) (2012). *Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns – Erläuterungen zur Übersichtskarte 1:500 000*. Augsburg.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.) (2014). *Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen*. Augsburg.

BAYERN (Hrsg.) (2020). *Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)*.

REGIONALER PLANUNGSVERBUND SÜDOSTOBERBAYERN (Hrsg.) (2018). Teil B Kapitel III Forst- und Landwirtschaft. In *Regionalplan Südostoberbayern – Fachliche Festsetzungen*. Altötting.

SCHOBBER & PARTNER (1994). Landkreis Altötting – Textband. In BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.), *Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern*. Freising.

Internetseiten

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (o. J. a). *Mittelwerte und Kenntage der Lufttemperatur* [Website]. Zugriff über https://www.lfu.bayern.de/klima/klimawandel/klima_in_bayern/lufttemperatur/index.htm am 26.03.2021.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (o. J. b). *Mittelwerte des Gebietsniederschlags* [Website]. Zugriff über https://www.lfu.bayern.de/klima/klimawandel/klima_in_bayern/niederschlag/index.htm am 26.03.2021.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.). *UmweltAtlas Bayern*. In: <https://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>. Augsburg.

LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG (Hrsg.). *BayernAtlas*. In: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>. München.

Pläne / Karten

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.) (2015). *Geowissenschaftliche Landesaufnahme in der Planungsregion 18 Südostoberbayern. Hydrogeologische Karte 1 : 100 000 - Blatt 4: Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung*. Augsburg.

GEMEINDE PLEISKIRCHEN (Hrsg.) (2006). *Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan*. Pleiskirchen.

REGIONALER PLANUNGSVERBUND SÜDOSTOBERBAYERN (Hrsg.) (2020). *Regionalplan Region Südostoberbayern – Karte 1 Raumstruktur*. Altötting.

REGIONALER PLANUNGSVERBUND SÜDOSTOBERBAYERN (Hrsg.) (2002). *Regionalplan Region Südostoberbayern – Karte 3a Landschaft und Erholung*. Altötting.

Software

FIS-Natur Online (FIN-Web) (Version 6.51) [Computer Software]. Zugriff über https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm

Rauminformationssystem Bayern (RISBY) (Version 6.51) [Computer Software]. Zugriff über <http://risby.bayern.de/>