

# TEIL F. UMWELTBERICHT

## ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

---

### „WA/MU MITTERSKIRCHEN NORD“

---

DER GEMEINDE MITTERSKIRCHEN  
LANDKREIS ROTTAL-INN

**BREINL.** 

landschaftsarchitektur + stadtplanung

---

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

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

Datum Druck: 21.03.22

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

<b>1.</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
1.1.1	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung.....	3
1.1.1.1	<i>Aussagen des LEP (s. städtebauliche Begründung Kap. 1.1.3.1)</i> .....	3
1.1.1.2	<i>Aussagen des Regionalplans (s. städtebauliche Begründung Kap. 1.1.3.2)</i> .....	3
1.1.1.3	<i>Weitere Fachplanungen (s. städtebauliche Begründung Kap. 1.1.3.3)</i> .....	4
1.1.1.4	<i>Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung</i> .....	4
<b>1.2</b>	<b>Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt</b> .....	<b>4</b>
1.2.1	Beschreibung der Umweltprüfung .....	4
1.2.1.1	<i>Räumliche und inhaltliche Abgrenzung</i> .....	4
1.2.1.2	<i>Angewandte Untersuchungsmethoden</i> .....	4
1.2.1.3	<i>Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung</i> .....	4
1.2.2	Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG .....	5
1.2.2.1	<i>Schutzgut Fläche</i> .....	5
1.2.2.2	<i>Schutzgut Mensch / Immissionen</i> .....	7
1.2.2.3	<i>Schutzgut Arten und Lebensräume</i> .....	8
1.2.2.4	<i>Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten</i> .....	9
1.2.2.5	<i>Schutzgut Wasser</i> .....	11
1.2.2.6	<i>Schutzgut Klima/Luft</i> .....	12
1.2.2.7	<i>Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild</i> .....	12
1.2.2.8	<i>Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter</i> .....	13
1.2.2.9	<i>Wechselwirkungen</i> .....	14
1.2.3	Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB .....	14
1.2.4	Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung) .....	15
<b>1.3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung</b> .....	<b>15</b>
1.3.1	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	15
1.3.2	Prognose bei Durchführung der Planung .....	16
<b>1.4</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich</b> .....	<b>16</b>
1.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	16
1.4.2	Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen .....	16
1.4.3	Eingriffsregelung.....	17
1.4.3.1	<i>Art des Eingriffs und Faktorenwahl</i> .....	17
1.4.3.2	<i>Kompensations- / Ausgleichsflächen</i> .....	19
1.4.3.3	<i>Eingriffs- und Ausgleichsbilanz</i> .....	22
<b>1.5</b>	<b>Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring</b> .....	<b>23</b>
1.5.1	Standortwahl.....	23
1.5.2	Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung .....	23
1.5.3	Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring .....	23
<b>1.6</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b> .....	<b>23</b>

# 1. Umweltbericht

## 1.1 Einleitung

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

Durch die vorliegende Planung ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt.

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

### 1.1.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Die Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben, die sich aus übergeordneten Planungen ergeben, werden in der Begründung zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie in der Begründung zum Bebauungsplan „WA/MU Mitterskirchen Nord“ detailliert aufgeführt. Es folgt daher an dieser Stelle nur eine kurze Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte und Ergebnisse für die vorliegende Planung.

#### 1.1.1.1 Aussagen des LEP (s. städtebauliche Begründung Kap. 1.1.3.1)

Im Planungsgebiet liegen keine einschränkende Aussagen, Landschaftsschutzgebiete oder sonstige Schutzgebiete vor, auch kein Trenngrün. Vorranggebiete für Bodenschätze liegen nicht vor. Im Süden von Mitterskirchen, außerhalb der Planung befindet sich ein Vorranggebiet für die Wasserversorgung. Das Vorhaben schließt an die bestehende Bebauung von Allgemeinem Wohngebiet (WA) und Gewerbegebiet (GE) an.

Weitere Inhalte sind der städtebaulichen Begründung Kapitel 1.1.3.1 zu entnehmen.

#### 1.1.1.2 Aussagen des Regionalplans (s. städtebauliche Begründung Kap. 1.1.3.2)

Durch die geplante Ausweisung von Wohngebiet und Urbanem Gebiet wird eine ausgewogene Siedlungsentwicklung für Wohnen und (nicht wesentlich störende) Gewerbebetriebe sowie Einrichtungen sozialer, kultureller oder anderer Art unter Berücksichtigung der natürlichen Lebensgrundlagen bewahrt. Südlich der Planung, mehr als 500m entfernt, liegt das Vorranggebiet für die Wasserversorgung „T11 - Atzberg“. Innerhalb dieses Bereichs befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet. In nachgeordneten Planungen sowie dem im Parallelverfahren geänderten Flächennutzungsplan ist ein besonderes Augenmerk auf die Sicherung des Schutzguts Wasser zu legen, zum Beispiel durch Maßnahmen wie einer getrennten Ableitung von Schmutz und Niederschlagswasser.

Weitere Inhalte sind der städtebaulichen Begründung Kapitel 1.1.3.1 zu entnehmen.

### 1.1.1.3 Weitere Fachplanungen (s. städtebauliche Begründung Kap. 1.1.3.3)

### 1.1.1.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Merkmal	Betroffenheit ja/nein	Erhebliche Auswirkungen
FFH-Gebiet	Nein	Nein
SPA Gebiet	Nein	Nein
Naturschutzgebiet	Nein	Nein
Naturdenkmal	Nein	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein	Nein
geschützte Landschaftsbestandteile	Nein	Nein,
geschützte Biotope	Nein	Nein
Überschwemmungsgebiete	Nein	Nein
Wasserschutzgebiete	Nein	Nein
sonstige Schutzausweisung	Nein	Nein
Denkmalschutz / Bodendenkmäler	Nein	Nein
Immissionsschutz	Je nach Nutzungen im MU	Derzeit keine abschließende Beurteilung möglich.

## 1.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

### 1.2.1 Beschreibung der Umweltprüfung

#### 1.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

#### 1.2.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes.

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), RP (Region 13, Landshut) und einer Ortsbegehung im August 2021.

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

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

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

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

### 1.2.2.1 Schutzgut Fläche

Bestand:

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

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

Bewertung / Planung:

Zu 1.: Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Mitterskirchen und schließt daran an. Es gehen bisher unbebaute Freiräume verloren. Die Zerschneidungswirkung auf die Landschaft ist durch bereits bestehende Siedlungs-/Verkehrs- und Gewerbeflächen bereits vorhanden.

Jahr	Einwohner
1961	1394
1970	1453
1987	1612
1988	1656
1991	1732
2000	2087
2019	2125
2020	2163

Zu 2.: In Mitterskirchen besteht seit Jahren konkreter Bedarf an Flächen für Wohnraum und Gewerbe bzw. verschiedener Einrichtungen, die Gemeinde trägt mit der vorliegenden Planung den Anfragen Rechnung. Die Einwohnerentwicklung der vergangenen Jahre belegt einen kontinuierlichen Anstieg der Einwohnerzahlen in der Gemeinde Mitterskirchen und wird in der dargestellten Tabelle wiedergegeben. Der Anstieg der Einwohnerzahl zwischen den Jahren 1988 und 2019 betrug 28,3 %.

Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Mitterskirchen>

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

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

In der Gemeinde Mitterskirchen leben 2163 Menschen (Stand 31. Dezember 2020). Es ergibt sich daher für die Gemeinde eine mögliche Flächeninanspruchnahme von 7,8 m<sup>2</sup>/ Tag bzw. 0,28 ha/Jahr und 5,69 ha in 20 Jahren. Der Pro-Kopf-Verbrauch wurde vom Bundeskabinett 2017 festgelegt. Unter Einhaltung der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie darf die Gemeinde somit bis 2037 5,69 ha an Fläche verbrauchen.

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

### Flächenpotenziale

Die Gründe für die Auswahl des Planungsgebietes werden im Kapitel 1.2 Auswahl des Planungsgebiets in der Begründung zum Bebauungsplan „WA/MU Mitterskirchen Nord“ bzw. 16. Flächennutzungsplanänderung erläutert. Innerorts finden sich vereinzelte, bisher unbebaute Flächen. Diese scheiden jedoch aus folgenden Gründen für die Entwicklung des Allgemeinen Wohngebiets und des Urbanen Gebiets aus:

- Flächen sind seit Jahren nicht verfügbar durch die bestehenden Eigentumsverhältnisse
- Flächen mit Lage in (wasser-)sensiblen Bereichen (im Bachtal des Geratskirchener Bachs nahe bzw. innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets, Trinkwasserschutzgebiet oder Vorranggebiet für die Wasserversorgung)
- Zu geringe Flächengrößen für entsprechende Bebauungen insbesondere für (potenziell) interessierte Betriebe bzw. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Einrichtungen im Urbanen Gebiet
- Fehlende bzw. schlechte Verkehrsanbindung
- Vermeidung von übermäßiger Verkehrsbelastung an anderer Stelle
- Aus städtebaulicher Sicht zu erhaltende innerörtliche Grün- und Freiflächen zur Erhaltung der Freiraumqualität sollen freibleiben von Bebauung

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets und des Urbanen Gebiets hat einen Flächenverbrauch von 3,7 ha zur Folge. Durch die vorliegende Planung werden 65% des nach der Nachhaltigkeitsstrategie vorgesehenen Wertes verbraucht. Diese Wirkung wird als **mittel** erheblich eingestuft.

Das Planungsgebiet wird als sinnvollste Fläche für die vorliegende Planung erachtet. Ausschlaggebend ist hierbei, dass der Gemeinde keine geeigneten Flächen der Innenentwicklung zur Verfügung stehen.

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

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammen-
-----------	------------	----------------	-----------------	-----------

fassung				
Fläche	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

### 1.2.2.2 Schutzgut Mensch / Immissionen

#### Bestand:

Das Planungsgebiet ist im Norden und Osten von landwirtschaftlichen Flächen umgeben von denen Emissionen ausgehen, daher ist mit ortsüblichen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung zu rechnen. Westlich und südlich befinden sich bestehende Wohngebiete, südlich bestehende sowie im Zuge des Bebauungsplans „Gewerbegebiet II – Neuaufstellung“ geplante Gewerbeflächen und der Wertstoffhof mit Kompostierplatz. Im Osten liegt die Kreisstraße PAN 46 sowie der bestehende Sportplatz. Es ist von Emissionen wie Lärm, Licht und Abgasen auszugehen. Die bestehenden Nutzungen sind im Bestand konfliktfrei möglich.

Die Fläche hat keine Erholungsfunktion.

#### Bewertung / Planung:

- Es ist im Planungsgebiet weiterhin mit ortsüblichen Immissionen wie landwirtschaftlicher Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung zu rechnen, dies gilt auch für die künftige Bebauung. Für Baugebiete in Ortsrandlage sind generell höhere landwirtschaftliche Immissionen zu dulden.
- Die Bebauung grenzt an bestehendes Wohn- und Gewerbegebiet an. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherung des Trennungsgrundsatzes ist der südliche Bereich der Planung, der an das Gewerbegebiet grenzt, als Urbanes Gebiet ausgewiesen. Diese Festsetzung sichert einerseits den Raum für kleinere gewerbliche Einheiten und schafft einen städtebaulich gewünschten Übergang von lärmintensiveren Nutzungen im Süden zur schutzbedürftigen Wohnnutzung im Norden (Gebietsabstufung GE → MU → WA). Die künftige Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) hält einen Abstand von ca. 85 m zum bestehenden Gewerbegebiet ein. Diesem Trennungsgrundsatz soll auch in den nachfolgenden Planungen Rechnung getragen werden. Im Rahmen des Bauantrages ist insbesondere im MU zu prüfen, ob eine Verträglichkeit des Vorhabens mit der Umgebungsbebauung besteht.
- Durch die Neuplanung erhöht sich das Verkehrsaufkommen, auch bei den vorhandenen Erschließungsstraßen in der Umgebung.
- Eine Anbindung im Westen erfolgt über die bestehende Gemeindestraße „Am Sonnenhang“, eine weitere über die Kreisstraße PAN 46 im Osten.
- Mitterskirchen hat keine eigene Bahnstation, die nächstgelegene befindet sich in Eggenfelden. Reisen/Pendeln an weiter entfernte Orte ohne eigenes motorisiertes Fahrzeug ist somit nur unter Nutzung der Buslinien und ggf. Umsteigen auf Bahnlinien anderenorts möglich.
- Nahe des Vorhabens, südöstlich davon, liegt der Rott-Inn-Radweg. Das Radwegenetz in Mitterskirchen ist noch ausbaufähig, um die Sicherheit und Mobilität für Radfahrer zu erhöhen und gleichzeitig dem Klimaschutz durch Einsparung von CO<sup>2</sup>-Ausstoß Rechnung zu tragen. Zudem könnte der Freizeit- und Erholungswert im Gemeindegebiet damit gesteigert werden.
- Während der Bauphase ist mit verstärkter Belastung durch Lärm, Staub und Abgasen zu rechnen.
- Die gesetzlichen Vorgaben bzgl. Immissionsschutz für die ausgewiesenen Nutzungen sind im Weiteren einzuhalten. Ein Lärmgutachten liegt nicht vor.



Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Mensch/ Immissionen	Mittel	Gering/Mittel	Mittel	Mittel

### 1.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand: Ein Großteil des Planungsgebiets wird derzeit intensiv landwirtschaftlich, überwiegend ackerbaulich, zum Teil auch als Grünland, genutzt. Im mittleren Teil des Geltungsbereichs liegt zudem eine Kurzumtriebsplantage sowie, östlich davon, ein gewässersensibler Bereich (temporär wasserführender Graben) zum Teil mit begleitenden Gehölzen. Als weitere unbebaute Bereiche im Planungsgebiet sind die Straßen- und Wegeböschungen zu nennen.

Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotope innerhalb oder auf benachbarten Flächen zur Planung. Südlich der Kreisstraße PAN 31, befinden sich in einer Entfernung zum Plangebiet von ca. 180m und mehr, zahlreiche aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertige Flächen, bestehend aus extensiv genutzten Feucht- und Nasswiesen sowie weiteren gewässerbegleitenden Biotopen, welche dem Lebensraumkomplex „Geratskirchener Bach“ angehören.

Eine Auswertung der Artenschutzkartierung zeigt Vorkommen zahlreicher, wertgebender und zum Teil gefährdeter Tier- und Pflanzenarten am Geratskirchener Bach. Artennachweise geschützter Tier und Pflanzenarten, im nahen und im unmittelbaren Wirkraum, sind nicht bekannt.

#### Bewertung / Planung:

- Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Verlust von Lebensraum sowie zu Neuinanspruchnahme von unbebauten Flächen. Insbesondere versiegelte Flächen stehen nicht mehr als (Teil-)Habitat zur Verfügung.
- Dabei handelt es sich überwiegend um intensiv genutzte Ackerflächen, zu geringem Anteil Grünlandflächen.
- Ein Teilbereich im Planungsgebiet ist derzeit Kurzumtriebsplantage, die im Falle von Bebauung gerodet werden muss. Kurzumtriebsplantagen sind landwirtschaftlichen Ackerflächen zugeordnet.
- Es sind keine amtlich kartierten Biotope von der Planung betroffen.
- Der temporär wasserführende Graben bleibt weitgehend erhalten (siehe auch Kapitel Schutzgut Wasser).
- Durch das neue Wohngebiet und Urbanes Gebiet und dessen Nutzung kommt es auf den Flächen und deren Umgebung zu vermehrten Störungen von Tieren durch erhöhten Lärm, Bewegung, Licht und Verkehr, jedoch im bereits vorbelasteten Raum.
- Stoffeinträge durch die landwirtschaftliche Nutzung (Düngemittel, Pflanzenschutz, Abgase) werden bei Umsetzung der Planung eingestellt. Durch die Nutzung als Wohngebiet und Urbanes Gebiet ist von neu entstehenden Stoffeinträgen (z.B. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen) auszugehen.
- Durch Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan werden siedlungsnah, ökologisch wertvolle Lebensräume geschaffen, z.B. durch Neupflanzung heimischer Bäume und Sträucher, Anlage von Grünflächen, Wahrung der Durchgängigkeit für kleine Säugetiere durchgängige Einfriedungen, Verwendung insektenunschädlicher Leuchtmittel, zeitlicher



Begrenzung von Beleuchtungszeiten und geplante Ausgleichsflächen (siehe Planteil Bebauungsplan „WA/MU Mitterskirchen Nord“).

- Besonders schützenswerte Bereiche, z.B. Nass- und Feuchtwiesen mit wertgebenden, zum Teil gefährdeten Tier- und Pflanzenarten liegen am Geratskirchener Bach, außerhalb des Planungsgebiets. Aussagen zum Artenschutz werden in der Begründung zum Bebauungsplan unter Kapitel 1.11 Artenschutz getroffen, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist nicht erforderlich.

Prognose:

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

#### 1.2.2.4 Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten

Bestand: Die Böden werden bisher überwiegend ackerbaulich genutzt, die natürliche Ertragsfunktion und Bodenstruktur ist intakt. Dies gilt auch für die Grünland- und Gehölzflächen (Kurzumtriebsplantage auf Ackerfläche).

Gemäß der Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) im Maßstab 1:25.000 befindet sich das Planungsgebiet auf der nachfolgend beschriebenen Legendeinheit.



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

Sachdaten der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 des LfU	
Legendeinheit (Kurzname)	Legendentext
15	Fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde aus Kryolehm bis

	–schuffton (Lösslehm mit sandiger Beimengung unterschiedlicher Herkunft)
12a	Fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium)

Zudem wurde geprüft ob es sich um einen Boden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte handelt: Im Umfeld und Wirkraum der Planung befinden sich gemäß der digitalen Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, welche auf der Homepage „Bayerischer Denkmalatlas“ zur Verfügung stehen, keine Bodendenkmäler.

Gemäß den Angaben der Bodenschätzungskarte 1:25.000 liegen die Flächen des Planungsgebietes überwiegend auf der Einheit L6D (Wertzahl Ackerschätzungsrahmen zwischen 49 und 43), etwa im Bereich der Kurzumtriebsplantage/temporär wasserführender Graben/Grünland auf der Einheit LIII2 (Wertzahl Grünlandschätzungsrahmen 49-42) und im Osten, angrenzend an die Kreisstraße PAN 46, auf der Einheit sL5D (Wertzahl Ackerschätzungsrahmen zwischen 52 - 46).

**Bewertung / Planung:**

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

Durch bauliche Maßnahmen wird das Bodengefüge gestört. Diese werden in der vorliegenden Planung auf das notwendige Mindestmaß begrenzt. Die natürliche Ertragsfunktion wird aufgrund von Versiegelung gestört. Im Rahmen von Baumaßnahmen kann es zu nachteiligen Bodenverdichtungen kommen.

Folgende Minimierungsmaßnahmen sollen getroffen werden:

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

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

**Prognose:**

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

### 1.2.2.5 Schutzgut Wasser

**Bestand:**

Im unmittelbaren Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer, jedoch einen gewässersensibler Bereich (temporär wasserführender Graben). In einer Entfernung von ca. 250m und mehr, südlich der Planung fließt der Geratskirchener Bach. Südlich der Planung sowie des Geratskirchener Bachs liegt das Vorranggebiet für die Wasserversorgung „T11 - Atzberg“. Innerhalb dieses Bereichs befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet. Diese Flächen liegen in einer Entfernung von mehr als 500m (Vorranggebiet) bzw. 900m (Trinkwasserschutzgebiet), außerhalb der Planung. Die Böden sind mäßig sickerfähig (lehmig bis tonig-lehmig) und tragen nur geringfügig bis mäßig zur Grundwasserneubildung bei. Gemäß den Informationen aus der Hydrogeologischen Karte 1:100.000 des Bayerischen Bodeninformationssystems reicht die Filterwirkung von gering (bei starker Trockenheit) bis hoch. Die detaillierten Angaben sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Hydrogeologische Karte M 1:100.000 des LfU		
Hydromorphe Merkmale der Legendeneinheit	Klassifikation	Schutzfunktionseigenschaften
Deckschicht aus Lehm (Lößlehm, Lehm umgelagert), untergeordnet Löß	Deckschicht aus Lockergestein mit geringer Porendurchlässigkeit	hohes Filtervermögen, bei Trockenrissbildung in den oberflächennahen Partien stark vermindert
Jüngere Obere Süßwassermolasse (Hangendserie, Mischserie, Moldanubische Serie)	-	mäßiges, bei erhöhtem Feinkornanteil auch hohes Filtervermögen

**Bewertung / Planung:**

- Der Geratskirchener Bach, das südlich gelegene Vorranggebiet für die Wasserversorgung und das Trinkwasserschutzgebiet liegen außerhalb des unmittelbaren Wirkraums der Planung.
- Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet liegt im Bachtal des Geratskirchener Bachs, südlich der Kreisstraße PAN 31, außerhalb des Planungsgebiets.
- Der temporär wasserführende Graben wird durch zwei Regenrückhaltebecken ergänzt und nur soweit erforderlich verrohrt.
- Durch die getroffenen Festsetzungen und Hinweise zum Umgang mit nicht verunreinigtem Niederschlagswasser (z.B. weitgehende Verwendung sickerfähiger Beläge), Festsetzung eines geringen Versiegelungsgrades bzw. Festsetzungen zur Minimierung der Bodeneingriffe wird die natürliche Ertragsfunktion und Sickerfähigkeit des Bodens, so weit möglich, erhalten. Die Grundwasserneubildung sowie Filterfunktion des Bodens wird dadurch in geringerem Ausmaß reduziert.
- Festsetzung zur getrennten Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser.
- In den Grundwasserkörper wird nach aktuellem Kenntnisstand nicht eingegriffen.
- Die Verdunstung (Evaporation) soll durch den Erhalt und Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen verbessert werden.

**Prognose:**

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

### 1.2.2.6 Schutzgut Klima/Luft

**Bestand:**

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

Mitterskirchen hat aufgrund seiner Siedlungsstruktur und Topographie eine günstige Durchlüftungssituation. Das Planungsgebiet liegt in Hanglage. Die Fläche fällt von Norden leicht ab in Richtung Süden und von Westen nach Osten bzw. von Osten nach Westen in Richtung des bestehenden Grabens. Die land- wirtschaftlichen Flächen leisten einen Beitrag zur Klimaregulierung als Kaltluftentstehungsflächen.

**Bewertung / Planung:**

- Es ist von erhöhten Emissionsbelastungen und Staubentwicklung baubedingter Art, durch Baustellenfahrzeuge während Bauphasen auszugehen.
- Der Reduzierung landwirtschaftlicher Emissionen steht die Erhöhung des Verkehrsaufkommens (Anwohner, Anlieger, Liefer- und Entsorgungsverkehr, Arbeitnehmer und Kundschaft/Besucher im Urbanen Gebiet) gegenüber.
- Weitere Emissionen sind durch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und verschiedene Einrichtungen im Urbanen Gebiet zu erwarten.
- Zur Vermeidung höherer Hitze- und Staubentwicklung werden in der vorliegenden Planung Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.
- Beitrag zum Erhalt des Mikroklimas durch die Gebäudestellung und geplante Pflanzungen. Die Luftaustauschbahnen (Nordsüd- und Westostdurchlässigkeit) innerhalb des Planungsgebietes (Luftfeuchtigkeit, Staub, Temperatur) bleiben erhalten.

**Prognose:**

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

### 1.2.2.7 Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild

**Bestand:**

Das Planungsgebiet nimmt aufgrund seiner Lage (Ortsrandlage), Topographie und umgebender Bebauung eine mittlere Funktion für das Landschaftsbild ein. Von Norden ist die Sicht eingeschränkt durch den Waldbestand und der Kurzumtriebsplantage, von Süden, ausgehend von der Kreisstraße PAN 31, durch bestehende Siedlungs- und Gewerbeflächen sowie den Wertstoffhof.

Bewertung / Planung:

- Durch die Planung geht unbebaute Landschaft verloren und es findet ein Eingriff in das Landschaftsbild statt, der durch die Grünordnung und Gebäudetypologie / -stellung minimiert und ausgeglichen wird.
- Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude minimieren Eingriffe in die Topographie so dass das Landschaftsrelief einschließlich des Tälchens beim Graben weitgehend erhalten bleibt.
- Festgesetzte Baufenster und die großzügige Grünflächen sichern die Durchlässigkeit im Planungsgebiet.
- Die kompakte Bauweise und günstige Erschließung verhindert unnötigen Flächenverbrauch an anderer Stelle und trägt damit dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Rechnung.
- Durch Neupflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Flächen und zum planungsrechtlichen Außenbereich werden Wohngebiet und Urbanes Gebiet in die Landschaft eingebunden.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Landschaftsbild	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

1.2.2.8 Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter

Bestand:

Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt, da nicht vorhanden, siehe auch unter Kapitel 1.1.1.4.

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

Südlich der Planung sowie des Geratskirchener Bachs liegt das Vorranggebiet für die Wasserversorgung „T11 - Atzberg“. Innerhalb dieses Bereichs befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet. Diese Flächen liegen in einer Entfernung von mehr als 500m (Vorranggebiet) bzw. 900m (Trinkwasserschutzgebiet), außerhalb der Planung (siehe Kapitel Schutzgut Wasser).

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb oder im Umfeld der Planung.

Bewertung / Planung:

- Durch die Nähe zum Geratskirchener Bach sowie zu den genannten wassersensiblen Bereichen wird besonderes Augenmerk auf das Schutzgut Wasser gelegt, Maßnahmen siehe unter Kapitel Schutzgut Wasser.
- Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Prognose:

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

### 1.2.2.9 Wechselwirkungen

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

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

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

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

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

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

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

- Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

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

- Empfehlung zur Kompostierung organischer Abfälle auf Wohngrundstücken
- Vorgaben zur Abholzeit und Aufstellungsort der Abfallbehältnisse



- Ggf. Einrichtung von Sammelstellen, Zugänglichkeit der Abfallbehältnisse

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

Die zugelassenen Nutzungen im Planungsgebiet (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO) lässt keine besonderen Risiken oder Gefahrenpotenziale erwarten.

Die Lage des beplanten Bereichs am Hang, außerhalb sensibler Bereiche, und die Entfernung zum Geratskirchener Bach mit seinem Überschwemmungsgebiet im Bachtal trägt ebenso zur Minimierung potenzieller Unfallgefahren oder Katastrophen bei. Ein erhöhtes Risiko für beispielsweise die Verschmutzung des Grundwassers oder Überflutung des Bereichs ist nicht zu erwarten.

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

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

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

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

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

#### 1.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie deren Bewertung.

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



### 1.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

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

## 1.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

### 1.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Anbindung an und Erhalt von bestehenden Erschließungsstraßen (flächensparende Erschließung)
- Ortsbildtypische Gebäudetypologien
- Kompakte Bauweise
- Festsetzungen für Einfriedungen (Erhalt der Durchlässigkeit für kleine Säugetiere/Erscheinungsbild)
- Erhalt des temporär wasserführenden Grabens soweit möglich (Verrohrung nur wo erforderlich)
- Festsetzung von vernetzenden Grünflächen
- Flächen mit Pflanzbindung, Verwendung heimischer Bäume und Sträucher
- Ortsrandeingrünung
- Solitärpflanzungen
- Festsetzungen zu Geländeänderungen/Abgrabungen (Schutz Boden/Erhalt Relief)
- Festsetzung von Vorschriften zum Umgang mit dem anstehenden Mutterboden
- Festsetzung der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für offene Stellplätze, Garagenzufahrten und Gartenwege
- Getrennte Ableitung von Schmutz-/Niederschlagswasser

### 1.4.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung kommt es zum Verlust von un bebauter Landschaft, die erforderlichen Erdbewegungen und Eingriffe in das Bodengefüge führen zu einem Eingriff in den Naturhaushalt. Diese wesentlich Eingriffe müssen an anderer Stelle ausgeglichen werden.

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

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

### 1.4.3 Eingriffsregelung

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

#### 1.4.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl

Die gesamte Fläche wird für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Fläche mit **geringer Bedeutung** (Acker, Intensivgrünland, Kurzumtriebsplantage, Feldweg) eingewertet. Die Qualität der anderen Schutzgüter rechtfertigen keine Höherbewertung. Gemäß Empfehlung des Leitfadens wird die betroffene Fläche pauschal mit 3 Wertpunkten bewertet.

##### *Ermittlung der Eingriffsschwere*

<i>Nutzungsbereich</i>	<i>Eingriffsfaktor</i>
Grundstücke gemäß festgesetzter GRZ:	0,50
Grundstücke gemäß festgesetzter GRZ:	0,65

##### *Vermeidungsmaßnahmen und daraus resultierender Planungsfaktor*

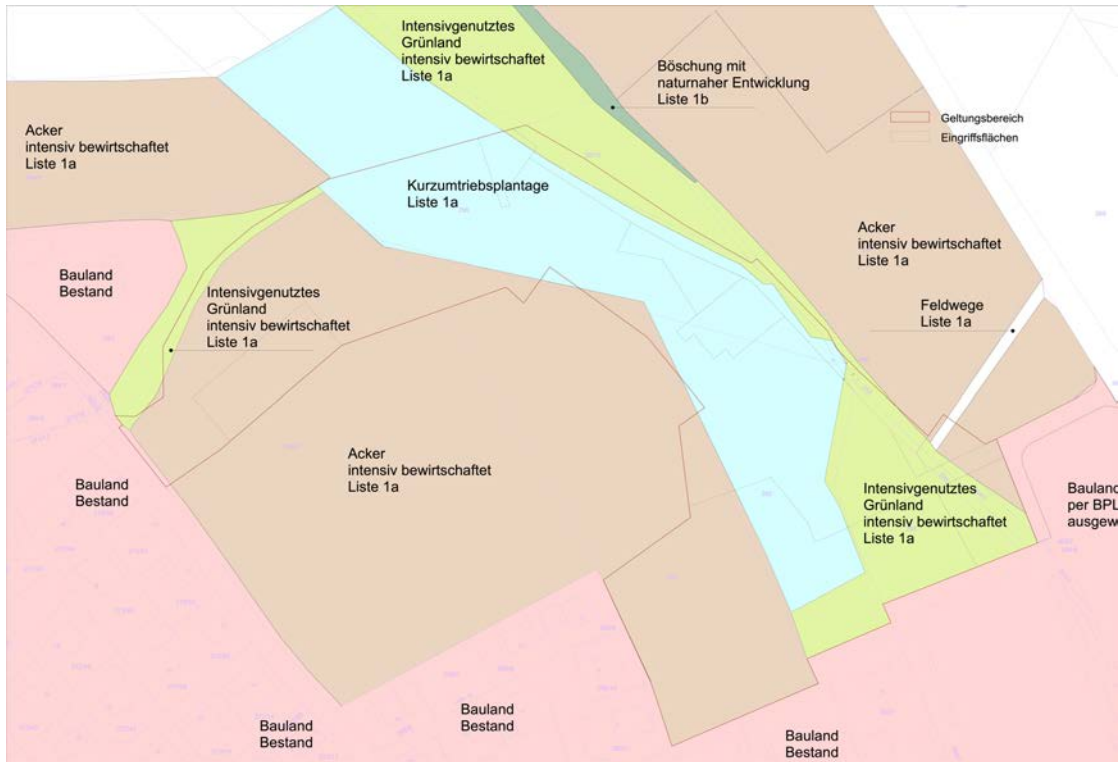
Im Bebauungsplan werden umfassende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Pflanzverpflichtungen auf den Grundstücken und öffentlichen Grünflächen
- Festsetzungen zur Bepflanzung unter besonderer Berücksichtigung der Übergangszonen zur freien Landschaft
- Versickerung von Oberflächenwasser in Teilflächen
- Vorgaben zur naturnahen Gestaltung der Freianlagen

Daraus resultiert der maximale Planungsfaktor von 20%

Kompensationsbedarf						
	Fläche	Bestand	GRZ	Faktor	WP	
E 1.1	6509	3	0,5	0,8	7810,8	
E 1.2	306	3	0,5	0,8	244,8	
E 1.3	33	3	0,5	0,8	26,4	
E 1.4	550	3	0,5	0,8	440,0	
E 1.5	1633	3	0,5	0,8	1306,4	
E 1.6	169	3	0,5	0,8	135,2	
E 1.7 a	9832	3	0,5	0,8	7865,6	
E 1.7 b	706	3	0,5	0,8	564,8	
E 1.8	417	3	0,5	0,8	333,6	
E 1.9	36	3	0,5	0,8	28,8	
E 2.1	1600	3	0,65	0,8	1280,0	
E 2.2	5924	3	0,65	0,8	4739,2	
E 2.3	2542	3	0,65	0,8	2033,6	
E 2.4	1513	3	0,65	0,8	1210,4	
						28019,6

Bestand und Bewertung:



Eingriffsbewertung:



#### 1.4.3.2 Kompensations- / Ausgleichsflächen

Im Geltungsbereich Nr. 1 werden als K 1.1 Kurzumtriebsplantage genutzte Flächen und K 1.2 & K 1.3 Intensivgenutztes Grünland zu einer Streuobstwiese umgewandelt. Der Rest wird im Geltungsbereich Nr. 2 auf einer Fläche des gemeindlichen Ökokontos gedeckt.

#### **Geltungsbereich Nr. 1                    Flächen K 1.1, K 1.2 und K 1.3**

##### A)            Flächengrößen und Lage der Flächen

###### **K 1.1**

Flächengröße:                    1632,9 qm  
Fl.-Nr.:                            292 T, 296 T, 298 T, 294/3 T, Gemarkung Mitterskirchen  
Bestandsbewertung:            Kurzumtriebsplantagen strukturarm B 531 3WP  
Entwicklungsziel:              Streuobst im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland  
    junge Ausprägung B 431 8WP

###### **K 1.2 und K 1.3**

Flächengröße:                    K 1.2 961qm / K 1.3 486 qm  
Fl.-Nr.:                            292 T, 297/2 T, 298 T, 294/3 T, 294 T , Gemarkung Mitterskirchen  
Bestandsbewertung:            Intensivgrünland G11 3WP  
Entwicklungsziel:              Streuobst im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland  
    junge Ausprägung B 431 8WP

##### B)            Entwicklungsziel:

K1.1, K1.2, K1.3 – Streuobstwiese: Anlage einer Streuobstwiese auf einer Kurzumtriebsplantage bzw. intensiv genutztem, artenreichem Grünland

Ziel der Maßnahme ist eine Umwandlung von einer Kurzumtriebsplantage und intensiv genutztem und mäßig artenreichem Grünland (Ausgangszustand) in einen Streuobstbestand im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland junge Ausprägung B 431. Angestrebt wird auf der Wiesenfläche das Artenspektrum des Lebensraumtyps 6510 (FFH-Richtlinie). Im Gegensatz zum ertragreichen Wirtschaftsgrünland ist dieser Lebensraumtyp blütenreich und wenig gedüngt.

##### C)            Rechtliche Sicherung und Maßnahmenbeschreibung (zeitlich unbefristet bzw. bis zum Ende des Eingriffes):

###### C.1)            Verbote und Einschränkungen

###### Verbote:

Auf der Fläche sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die dem Entwicklungsziel entgegenlaufen. Insbesondere dürfen

- auf der Fläche keine baulichen oder sonstigen Anlagen oder technischen Einrichtungen errichtet werden
- keine Entwässerungsanlagen angelegt oder erneuert werden
- keine Düngemittel und keine Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden (außer bei Bedarf von Einzelpflanzenbekämpfung von Problembeikräutern in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde)

- keine Aufschüttungen, Abgrabungen oder ein Grünlandumbruch vorgenommen werden, es sei denn Maßnahme wurde vorher im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde genehmigt.

#### Einschränkungen:

- Das Mähgut ist in jedem Fall abzufahren und einem geordneten Kreislauf zu zuführen. Als geordnete Kreisläufe sind die Verfütterung, die Einstreu, die energetische Verwertung, die Kompostierung mit anschließendem Aufbringen auf Äckern zu sehen. Unzulässig wäre z.B. eine Verrottung im Wald.
- Ebenso ist Schnittgut aus Hecken-/Gehölzschnitt abzufahren und einem geordneten Kreislauf zuzuführen (im Sinne von Wertstoff-/Kompostierhöfen bzw. energetischer Verwertung).

### C.2 Wiederkehrende Leistungen (zeitliche Befristung 25 Jahre)

#### Obstbäume:

- Jährliche Kontrolle Zustand und Schutzvorrichtungen (Wildverbiss, Pfahl etc.), Erziehungsschnitt in den ersten 5 bis 10 Jahren, Instandhaltungsschnitt in den Folgejahren, bei starker Trockenheit wässern

#### Grünland:

- Aushagerungsphase (5 Jahre): In den ersten fünf Bewirtschaftungsjahren ist eine intensive Schnittnutzung durchzuführen (mindestens 3 Schnitte pro Jahr, Abfuhr des Mähguts wie unter Einschränkungen beschrieben), um eine Aushagerung der Fläche zu erreichen und den Bestand für Schaffung eines artenreichen Bestandes lückiger zu gestalten.
- Anreicherung der Artenausstattung (Beschreibung siehe unter einmalige Leistungen)
- Entwicklungsphase (20 Jahre): Nach der Aushagerungsphase darf der erste Heuschnitt nicht vor der Hauptblütezeit der Gräser Anfang Juli erfolgen. Eine extensive Nachbeweidung im Herbst ist nach vorheriger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Ein alleiniges Mulchen der Fläche ohne Mähgutabfuhr ist nicht ausreichend. Die Fläche ist nach der Aushagerungsphase zweimal im Jahr zu mähen. Um das Artenspektrum aufrecht zu erhalten muss die Bewirtschaftung so erfolgen, dass vor allem die Kräuter zum Absamen kommen. Dies ist in der Regel nur mit einer Heuwendung zu erreichen. Um einen stabilen Bestand herzustellen, ist die Mahd in dieser Phase für 20 Jahre aufrecht zu erhalten. Zur Förderung der Kleinfafauna ist eine Schnitthöhe von 6 cm oder höher einzuhalten. Dabei sollen jeweils ca. 20% der Fläche von der jährlichen Mahd ausgenommen und als Brachestreifen belassen werden (Rückzugsbereich Fauna und Überwinterungsquartier für Insekten). Die Lage der Brachestreifen wechselt dabei jährlich.

Abweichungen von der Bewirtschaftungsweise sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### C.3 Duldungsverpflichtung (nach Ablauf der 25 Jahresbewirtschaftung bis zum Ende des Eingriffs oder aber unbefristet)

Die Fläche muss 25 Jahre lang sachgerecht gepflegt werden. Wenn der Eigentümer oder dessen Rechtsnachfolger nach der aktiven Phase der Pflege (25 Jahre) keine Pflegemaßnahmen mehr durchführen will, so ist er verpflichtet eine Pflege durch die Untere Naturschutzbehörde (auf deren Kosten) zu dulden.

#### C.4 Einmalige Leistungen

##### Maßnahmenbeschreibung:

Im Teilbereich K 1.1 (Kurzumtriebsplantage) Rodung des Baumgestandes, Entfernen der Wurzelstöcke, Bodenvorbereitung zur Ansaht und Ansaht von artenreichem Mähgut LRT 6510. Im Bereich der intensiv genutzten Wiese keine Umbruch / Gestaltungsmaßnahmen erforderlich.

##### Grünland:

Ansaht der ehemaligen Kurzumtriebsplantage. Nach der fünfjährigen Aushagerungsphase (siehe wiederkehrende Leistungen) ist zur Anreicherung der Artenausstattung eine Saatgutausbringung mit Heublumen des Lebensraumtyps 6510 vorzunehmen. Dazu ist Samenmaterial von extensivem Grünlandaufwuchs aus der näheren Umgebung auszustreuen, wenn der Wiesenbestand lückiger wird und neues Saatgut entsprechenden Keimerfolg erreichen kann. Alternativ ist es auch möglich zugekauftes Regiosaatgut (Region 16, Grundmischung) auszubringen oder eine Mähgutübertragung durchzuführen.

##### Obstbäume:

Es sind 25 Obstbäume zu pflanzen. Die Obstgehölze sind in einer Entfernung von ca. 10 m zueinander zu pflanzen.

Pflanzung vorzugsweise im Herbst oder Winter (wenn Boden frostfrei), Hochstamm Mindeststammhöhe 1,80m verwenden, Lockerung des Bodens mit Untergundlockerer, alternativ Einzelbaumpflanzung mit Pflanzgrube, Verwendung von Pflanzpfählen (Länge 2,50m, Durchmesser 5-6 cm), Verwendung von Pflanzkörben zum Schutz vor Wühlmäusen und Mäusen (Breite mind. 60 cm x 30 cm, Maschenweite max. 16 mm, vorzugsweise unverzinkt), Schutz gegen Wildverbiss, Durchführung Pflanzschnitt, Anlegen einer Baumscheibe einschließlich Gießrand, Düngung in den ersten 4 Jahren (Vorratsdüngung mit Kompost bzw. Stallmist, nur im Bereich der Baumscheibe)

#### Geltungsbereich Nr. 2

Die Gemeinde ist außerdem im Besitz eines Ökokontos, hier stehen geeignete Flächen im Nahbereich der Gera zur Verfügung. Diese leisten einen wesentlichen Beitrag zum Biotopverbundsystem entlang der Gera.

Die benötigte Ausgleichsfläche liegt auf Flurnummer 200 der Gemarkung Mitterskirchen, einer gemeindlichen Ökokontofläche.

Lage/Flurnummer(n):	200
Gemarkung:	Mitterskirchen
Fläche:	1262,4 qm
Bestand:	Acker A 11 (2 Wertpunkte)
Ziel:	Anlage einer artenreichen Wiese (Extensivgrünland artenreich) G 214 (12 Wertpunkte)
Erstgestaltung:	siehe Auflagen zum Ökokonto 28.09.2015
Pflege:	siehe Auflagen zum Ökokonto 28.09.2015

**Allgemeine Auflagen zu den Kompensationsflächen:**

Umsetzungsbeginn:

Die zuvor beschriebene Bewirtschaftungsweise / Herstellung der Ausgleichsflächen ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung bzw. in Benutzungnahme der Erschließungsstraße herzustellen.

Rechtliche Sicherung:

Auf der vorbeschriebenen Kompensationsfläche wird eine Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Rottal-Inn am Inn eingetragen; hierbei handelt es sich um eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit, sowie eine Reallast für 25 Jahre.

Nach Ablauf der 25 Jahre ist vorbehaltlich zur Verfügung stehender Haushaltsmittel eine Überführung der Pflege in staatliche Förderprogramme möglich.

Landwirtschaftliche Förderung

Eine landwirtschaftliche Förderung von Ausgleichsflächen ist nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Über einen Zeitraum von 25 Jahren dürfen jedoch alle Einschränkungen, die sich aus der Grunddienstbarkeit, der Reallast oder aus befristeten Auflagen ergeben (z.B. Schnittzeitpunkt, Düngeverzicht, Heuwerbung) nicht gefördert werden. In jedem Fall sollten Bewirtschafter bei der Landwirtschaftsverwaltung angeben (Prüfpunkt im Antragsformular der Agrarumweltmaßnahmen), dass es sich um eine Ausgleichsfläche handelt.

Weitergabeverpflichtung bei Veräußerung des Ausgleichsgrundstücks

Bei einer Grundstücksveräußerung sind dem Rechtsnachfolger die vorstehenden Pflichten zu übertragen. Reallast, beschränkt persönliche Dienstbarkeit und Duldungsverpflichtung sind zu Gunsten des Freistaates Bayern vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde bzw. durch die Naturschutzverwaltung grundbuchamtlich zu sichern.

1.4.3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Kompensation					
Bezeichnung	Fläche	Bestand	Ziel	Aufwertung	WP
K 1.1	1632,9	3	8	5	8164,5
K 1.2	961	3	8	5	4805
K 1.3	486	3	8	5	2430
K 1.4	1262,4	2	12	10	12624
	4342,3				28023,5
				Deckung	-3,9

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von **28019,6 Wertpunkten** ist somit vollständig kompensiert.



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

### 1.5.1 Standortwahl

Die Gemeinde hat im Vorfeld der Planung Standorte bzw. Varianten für eine mögliche Erweiterung der Bebauung eruiert. Potentielle Bauflächen im Innenbereich bzw. „Ortskernnähe“ stehen der Gemeinde aufgrund der örtlichen Besitzverhältnisse und eingeschränkten Erwerbsmöglichkeiten seit Jahren nicht zur Verfügung.

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

Für die Wahl des Standortes spricht außerdem:

- Verfügbarkeit der Fläche
- Technische Eignung auf Grund von Hangneigung und Exposition
- Anschluss an bestehendes Wohn- und Gewerbegebiet
- Anschluss an bestehende Erschließungsstraßen, gute Verkehrsanbindung (Kreisstraßen PAN 31 und PAN 46)
- Lage außerhalb von festgesetztem Überschwemmungsgebiet, Trinkwasserschutzgebiet sowie Vorranggebiet für die Wasserversorgung
- Fehlen von naturschutzfachlich bedeutsamen Vegetations-/Lebensraumstrukturen

Eine weitere Abwägung ist innerhalb der Begründung des Bebauungsplans dargelegt.

### 1.5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

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

### 1.5.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

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

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

## **1.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes, sowie der Ausweisung eines Urbanen Gebietes im Norden von Mitterskirchen erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Bauland.

Innerhalb des Planungsgebiets liegen überwiegend landwirtschaftliche Flächen. Ein Teilbereich wird landwirtschaftlich in Form einer Kurzumtriebsplantage genutzt. Der temporär wasserführende Graben im Planungsgebiet wird als Grünzug in die Planung integriert.

Die 16. Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorliegende Planung. Es werden neue Lebensräume geschaffen, schädigende Auswirkungen für Flora und Fauna minimiert und das Planungsgebiet durch festgesetzte Pflanzungen in die Landschaft eingebunden. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden durch die Festsetzung von Ausgleichsflächen im Geltungsbereich und unter Verwendung des gemeindlichen Ökokontos ausgeglichen. Nach derzeitigem Planungsstand werden die vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Mensch/Lärm: Ein Lärmschutzgutachten liegt derzeit nicht vor.

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



.....  
Erster Bürgermeister  
Christian Müllinger

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