



BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNG MIT UMWELTBERICHT UND NATURSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICHSREGELUNG

zum Bebauungsplan Nr. 20 Gewerbegebiet „Haun-West“

| | |
|------------------|------------------------|
| Auftraggeber: | Gemeinde Rattenkirchen |
| Vorentwurf: | 18.12.2024 |
| Entwurf: | 21.05.2025 |
| Satzung i.d.F.v. | 20.08.2025 |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | Einleitung | 02 |
| 2 | Beschreibung der Planung | 02 |
| 2.1 | Angaben zur Lage und zum Bestand | 02 |
| 2.2 | Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans | 03 |
| 2.3 | Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans | 04 |
| 2.4 | Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung | 05 |
| 3 | Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung | 05 |
| 3.1 | Schutzwert Arten und Lebensräume | 05 |
| 3.2 | Schutzwert Boden und Fläche | 06 |
| 3.3 | Schutzwert Wasser | 06 |
| 3.4 | Schutzwert Klima und Luft | 07 |
| 3.5 | Schutzwert Landschaftsbild | 08 |
| 4 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung | 08 |
| 5 | Alternative Planungsmöglichkeiten | 08 |
| 6 | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich | 08 |
| 6.1 | Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter | 09 |
| 7 | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung | 09 |
| 7.1 | Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen | 09 |
| 7.2 | Festlegung der Beeinträchtigungsintensität | 10 |
| 7.3 | Verbal-argumentative Bewertung aller weiteren Schutzgüter | 10 |
| 7.4 | Ermittlung der Eingriffsschwere | 10 |
| 7.5 | Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs | 10 |
| 7.6 | Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen | 14 |
| 8 | Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken | 15 |
| 9 | Maßnahmen zur Überwachung | 15 |
| 10 | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 16 |

1 Einleitung

Die Gemeinde Rattenkirchen beabsichtigt das bestehende Gewerbegebiet in Haun nach Westen zu erweitern.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 20 Gewerbegebiet „Haun-West“ will die Gemeinde Rattenkirchen ein Gewerbegebiet ausweisen und Baurecht schaffen.

Der Bereich wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (3. Flächennutzungsplanänderung) der Gemeinde Rattenkirchen entwickelt.

Gemäß BauGB § 2 (4) ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach BauGB § 1 (6) Pkt. 7 geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Inhaltlich baut der Umweltbericht auf dem Flächennutzungsplan, dem Landschaftsplan und weiteren Fachgutachten, soweit diese erforderlich sind, auf.

2 Beschreibung der Planung

2.1 Angaben zur Lage und zum Bestand

Lage

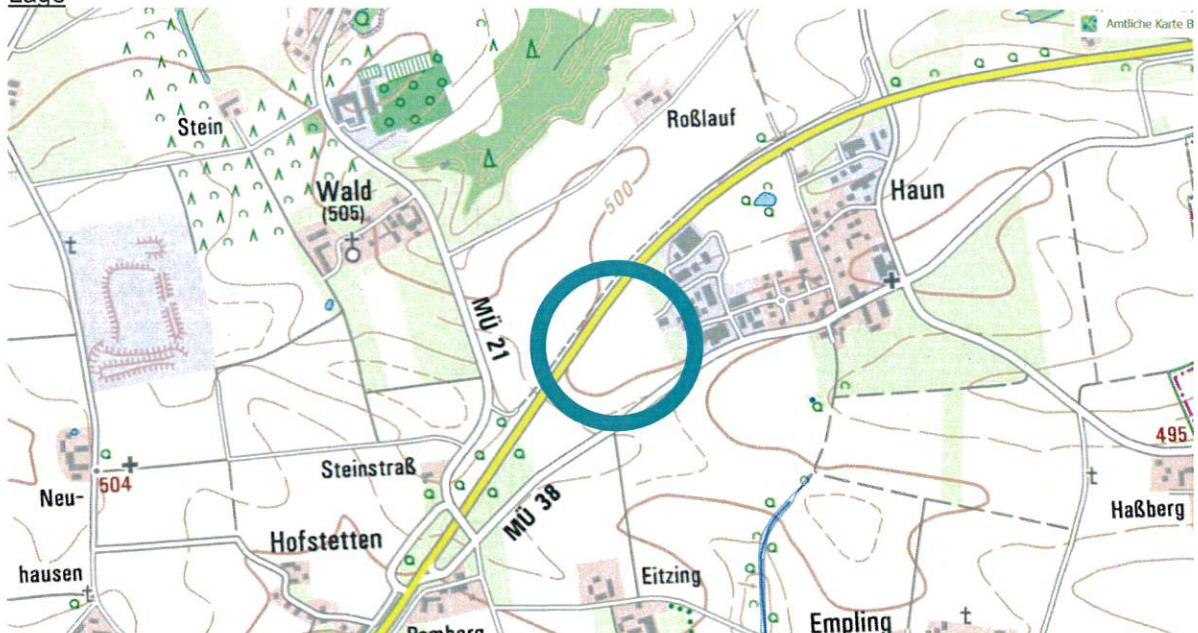


Abb. 01: Lage des Gebiets

Das Planungsgebiet beträgt 30.591 m² und befindet sich südlich von Rattenkirchen im westlichen Teil von Haun. Das Gebiet wird über die MÜ38 erschlossen. Im Norden des Plangebiets verläuft die B12 (München/Passau).

Bestand



Abb. 02: Darstellung des Bestands im Luftbild

An das Planungsgebiet schließt im Osten ein bestehendes Gewerbegebiet an. Im Süden wird das Planungsgebiet von der Kreisstraße Mü 38 und im Norden von der B12 begrenzt. Nach Westen geht das Planungsgebiet in die freie Kulturlandschaft über.

Das Planungsgebiet umfasst das Flurstück 1529/1. Dabei handelt es sich um eine Ackerfläche.

2.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans

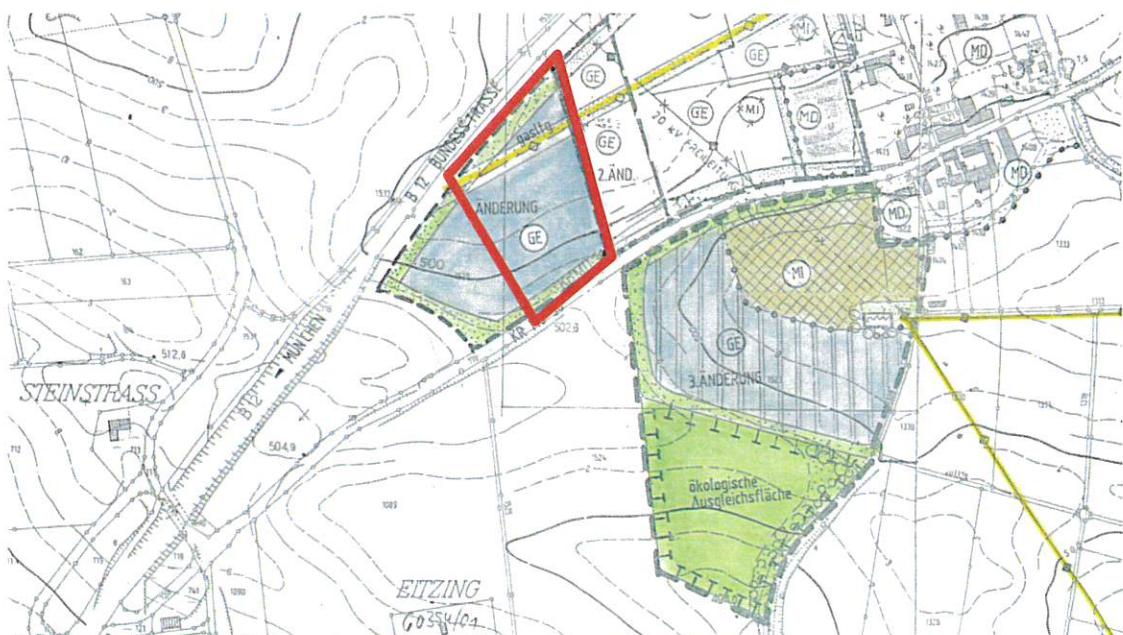


Abb. 03: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan (3. Flächennutzungsplanänderung)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (3. Flächennutzungsplanänderung) ist das betroffene Areal als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Norden und Süden wird die Fläche durch die Ortsrandeingrünung begrenzt.

2.3 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans

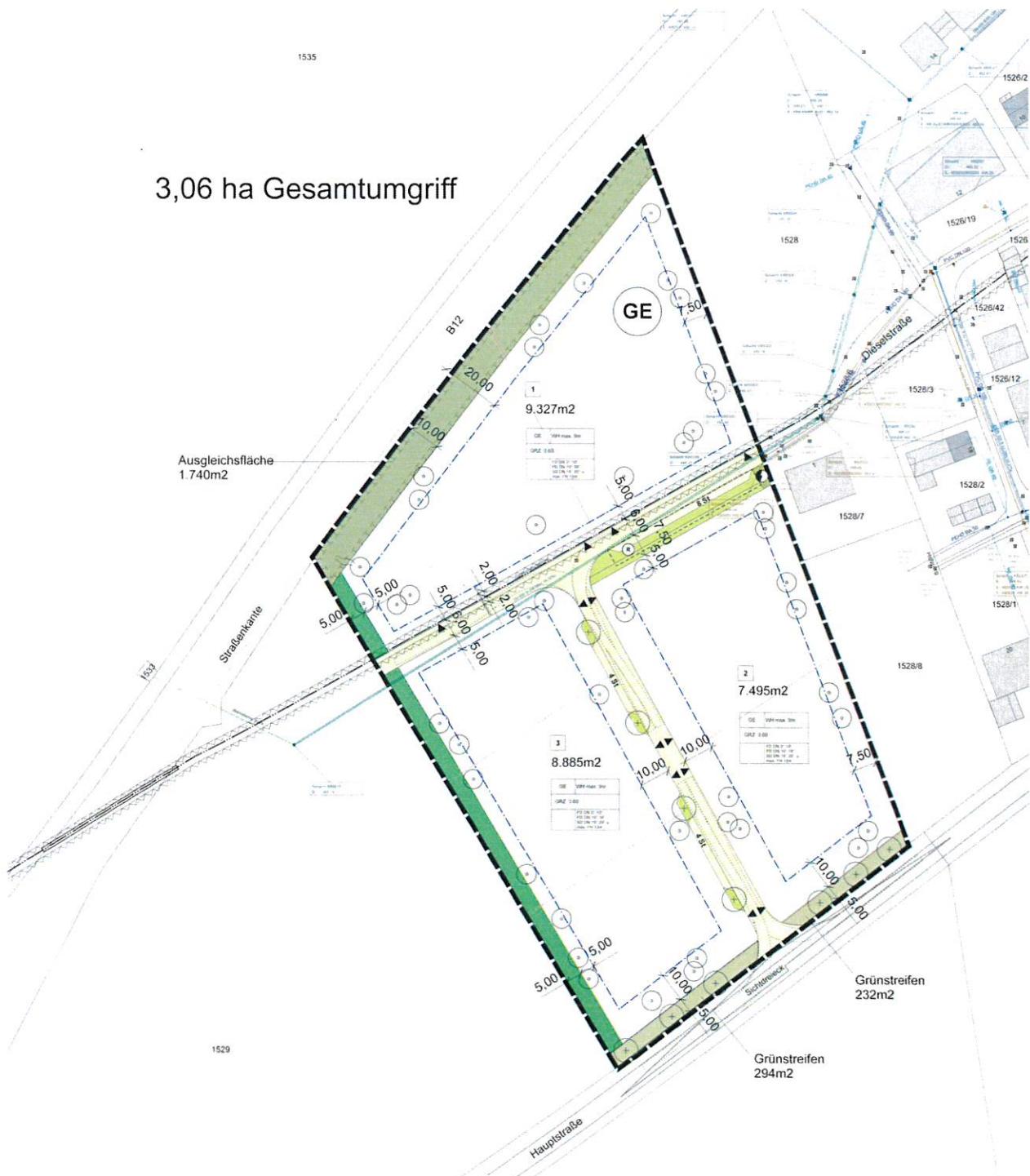


Abb. 04: Bebauungsplan Nr. 20 Gewerbegebiet „Haun-West“

Inhalt

Der Bebauungsplan Nr. 20 Gewerbegebiet „Haun-West“ weist folgende Nutzungen aus:

- Gewerbegebiet (GE) mit einer GRZ von 0,6
- Grünflächen (Ortsrandeingrünung / Ausgleichsfläche)
- Erschließungsflächen

Der Geltungsbereich beträgt insgesamt 30.591 m². Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Kreisstraße Mü 38 im Süden des Planungsgebietes. Die Eingrünung der Ränder durch Grünstreifen auf der Nord-, Süd-, und Westseite dient der visuellen Abgrenzung des Gebiets und als Ortsrandeingrünung.

Das Gebiet wird durch 5-10m breite Grünstreifen eingegrünt. Der nördliche Grünstreifen wird zum Teil als Ausgleichsfläche ausgewiesen.

Hauptziel des Bebauungsplans Nr. 20 Gewerbegebiet „Haun-West“ ist es, ortsansässigen Gewerbebetrieben die Möglichkeit zur Ansiedlung zu bieten.

Hauptziel aus landschaftsplanerischer Sicht ist eine Integration des Gewerbegebietes durch eine äußere Eingrünung und die Schaffung von neuen und vielfältigeren Lebensräumen.

Das vorgesehene Gewerbegebiet soll in Bezug auf Umwelt und Landschaft möglichst schonend verwirklicht und das Maß der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter geringgehalten werden.

2.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze und Fachpläne

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach §1a Abs.3 BauGB in Verbindung mit dem BNatschG § 13ff und dem BayNatSchG zu beachten. In diesem Umweltbericht wird die Eingriffsregelung durch die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen beachtet. Das Ergebnis wird in Form einer Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nachvollziehbar dargestellt. Die entsprechenden Festsetzungen werden als rechtsverbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Bezuglich der vom Vorhaben ausgehenden bzw. auf das geplante Gebiet einwirkenden Emissionen (Lärm und Schadstoffe) ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen relevant.

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen wurden insbesondere Vorgaben aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan berücksichtigt.

3 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beim Schutzgut Arten und Lebensräume stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen im Vordergrund. Vor allem der Erhalt und Schutz der Lebensräume hat eine besondere Funktion für Tiere und Pflanzen. Daraus abgeleitet sind also vor allem die Biotopfunktion und die Biotopvernetzungsfunktion zu berücksichtigen.

Bestand

Im Planungsgebiet existieren keine Biotope. Beim Planungsgebiet handelt es sich um einen anthropogen geprägten Lebensraum mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Ackerfläche sind auf den Flächen keine oder allenfalls nur sehr eingeschränkte Biotopfunktionen vorhanden und die reale Vegetation weicht stark von der potentiell natürlichen Vegetation ab. Die potentiell natürliche Vegetation bezeichnet die Vegetation, die sich aufgrund der natürlichen Umweltbedingungen entwickeln würde, wenn der Mensch die derzeitige Nutzung beenden würde und die Vegetation die Zeit fände, sich bis zu ihrem Klimaxstadium zu entwickeln. In dem Gebiet würde sich ein Waldmeister- Buchenwald (Galio-odorati Fagetum) im Komplex mit Waldgersten- Buchenwald (Hordelymo-Fagetum) entwickeln.

Eine Überprüfung artenschutzrechtlich relevanter Tierarten wurde im Frühjahr 2024 durch das Planungsbüro Scholz durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Plangebiet für artenschutzrechtlich relevante Arten keine Bedeutung hat.

Baubedingte Auswirkungen

Da es sich bei der Fläche um Ackerland handelt, kommt es baubedingt zu keinem Verlust an Vegetation und zu keinem Verlust an Gehölzstrukturen. Die Nutzung des Gebietes durch Baumaschinen und Baustelleneinrichtungsflächen, das Lagern von Baumaterial und der Bau von Baustraßen hat nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Für das Schutzgut Arten- und Lebensräume sind anlage- und betriebsbedingt nur geringe Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna. Mittel- bis langfristig ist von einem größeren Artenreichtum und deutlich mehr Gehölzstrukturen auszugehen.

Ergebnis

Es sind **baubedingt, anlage- und betriebsbedingt** für das **Schutzgut Arten und Lebensräume** **geringe** Umweltauswirkungen zu erwarten.

3.2 Schutzgut Boden und Fläche

Das Schutzgut Boden ist Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Deswegen sind die Wasser- und Nährstoffkreisläufe des Bodens und seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften besonders zu schützen. Die wesentlichen bodenökologischen Funktionen sind die Bodenbildung, der Grundwasserschutz und die Abflussregulation.

Bestand

Gemäß der bodenkundigen Übersichtskarte von Bayern treten in der vorliegenden Region überwiegend Parabraunerden und verbreitet Braunerde - Parabraunerden aus carbonatreichem, würmeiszeitlichem Schotter mit flacher bis mittlerer Hochflutlehmbedeckung und fluvioglazialem Schotter auf. Die Geländehöhe des Planungsgebiets liegt bei ca. 500 und fällt nach Norden um ca. 2,5 m. Bodendenkmäler als auch Altlasten sind aus dem Planungsbereich nicht bekannt.

Baubedingte Auswirkungen

Der Boden wird während der Bauphase stark beeinträchtigt. So wird der Oberboden und Teile der unteren Bodenhorizonte im Bereich neu versiegelter und überbauter Flächen stark beansprucht und abgetragen mit der Folge, dass dort die bodenökologischen Funktionen verändert werden oder verloren gehen. Durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen, Lagern von Baumaterial und den Bau von Baustraßen kommt es darüber hinaus zu einer Bodenverdichtung, so dass insgesamt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten sind.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die schon genannten baubedingten Auswirkungen auf die bodenökologischen Funktionen des Bodens manifestieren sich langfristig. Die Potentiale als Lebensraum und zur Abflussregulation gehen im Bereich der neu versiegelten Flächen verloren. Darüber hinaus wird dort das natürliche Retentionsvermögen der Böden aufgehoben. Bei entsprechenden Starkniederschlagsereignissen kommt es zu einem ansteigenden Oberflächenabfluss. Nach Aufnahme der vorgesehenen Nutzung sind betriebsbedingt mögliche weitere Beeinträchtigungen für den Boden nicht auszuschließen. Insgesamt sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Ergebnis

Auf Grund der Erhöhung des Versiegelungsgrades sind sowohl **baubedingt** als auch **anlage- und betriebsbedingt** Umweltauswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** für das **Schutzgut Boden** zu erwarten.

3.3 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Die wesentlichsten Funktionen des Schutzguts sind die Grundwasserdargebotsfunktion und die

Grundwasserneubildungsfunktion. Beim Schutzgut Wasser sind die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden. Als Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen, sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Bestand

Die Grundwasserfließrichtung verläuft vermutlich nach Süden in Richtung Inn. Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt. Im direkten Umfeld sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Die nächsten Wasserschutzgebiete Aschau a.Inn und Heldenstein befinden sich in großer Entfernung, so dass hier nicht die Gefahr einer Beeinflussung besteht. In Form von Fließgewässern existieren im Planungsgebiet keine Oberflächengewässer. Für das anfallende Niederschlagswasser wird ein Regenrückhaltebecken errichtet, dessen Wasser in den Vorfluter Kirchbrunner Bach abgeleitet wird.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphasen kommt es durch Baumaschinen, Baustraßen und Lagerplätze zu einer Verdichtung des Bodens. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens, so dass es zu einer Reduktion und Einschränkung der Grundwasserneubildung kommt. Da es sich bei dem vorhandenen Boden in den oberen Bodenhorizonten (bis 70 cm) um lehmigen Schluff handelt, in dem das Wasser grundsätzlich schlechter versickert, sind die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser gering.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Auf der gesamten Fläche wird die Versiegelung durch Baukörper, Zufahrten und Stellplätze deutlich erhöht. Somit wird die Grundwasserneubildung durch die Versiegelung reduziert. Positiv ist, dass der Nährstoffeintrag durch Düngemittel aus der Landwirtschaft durch die neue Nutzung vermieden wird. Somit sind die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser gering.

Ergebnis

Auf das **Schutzgut Wasser** sind **bau-, anlage- und betriebsbedingt** Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3.4 Schutzgut Klima und Luft

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten, sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen. Vor diesem Hintergrund ist die Durchlüftungsfunktion, die Luftreinigungsfunktion und die Wärmeregulationsfunktion zu berücksichtigen.

Bestand

Die Hauptwindrichtung im Planungsgebiet ist Westen, Südwesten und Süden. Der durchschnittliche Jahresniederschlag zwischen 850 und 950 mm ist auf die Alpenhähe zurückzuführen. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 7,5 °C, die Jahresschwankung 15 °C. Derzeit dienen die bestehenden Ackerflächen der Kaltluftproduktion.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen. Hier ist jedoch von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die neuen Baukörper kommt es zu einer Reduktion der Windgeschwindigkeit. Durch die Beheizung der Gebäude sowie durch den zunehmenden Verkehr werden innerhalb des Planungsgebiets weitere Immissionen entstehen. Die entstehende Versiegelung trägt, im Gegensatz zur derzeitigen Kaltluftproduktion der Ackerflächen, zur Aufheizung bei. Die geplante Eingrünung des Gewerbegebiets trägt jedoch zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei. Insgesamt gesehen ist eine geringe Verschlechterung der Immissionssituation zu erwarten, so dass von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen werden kann.

Ergebnis

Es sind sowohl **baubedingt** als auch **anlage- und betriebsbedingt** Umweltauswirkungen **geringer Erheblichkeit** für das **Schutzgut Klima und Luft** zu erwarten.

3.5 Schutzgut Landschaft

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart zu erhalten gilt und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume.

Bestand

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit des Unteren Inntals (054) innerhalb der Gruppe Inn-Isar-Schotterplatten. Die Fläche der Inn-Hochterrasse innerhalb der Mühldorfer Schotterplatte wird durch eine stark ausgeräumte Agrarlandschaft ohne landschaftliche Elemente geprägt. Auf der offenen Agrarlandschaft befinden sich bis auf zwei Solitärsträucher keine Gehölze, welche die Landschaft und das Ortsbild prägen. Das Gelände innerhalb des Planungsgebiets verläuft weitgehend eben.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Entwicklung des Gewerbegebiets werden sich während der Bauphase Veränderungen im Landschaftsbild vollziehen. Das von der Landwirtschaft geprägte Bild wird sich vollständig verändern, da an seine Stelle ein Gewerbegebiet tritt. Baubedingt sind also Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Bis jetzt nicht vorhandene Elemente, wie die breiten Grünstreifen, werden zum Landschaftsbild hinzukommen. Die neue Eingrünung und die Neubauten werden mittelfristig einen neuen maßstäblichen Rand des Gewerbegebiets schaffen und das Gewerbegebiet in das Landschaftsbild integrieren, so dass anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten sind.

Ergebnis

Der Verlust der offenen Agrarlandschaft wird durch die geplante Eingrünung nur bedingt ausgeglichen. Es ist jedoch festzuhalten, dass dort in Zukunft differenziertere Vegetationsstrukturen den Rand des Gewerbegebiets positiv bestimmen werden. Somit sind die **baubedingten Auswirkungen** auf das **Schutzgut Landschaft** als **mittel** und die **anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen** als **gering** einzustufen.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der heutige Zustand des Planungsgebiets würde sich bei Nichtdurchführung der Planung nur wenig verändern. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen weisen keinen Biotopwert auf und würden sich auch nicht zu wertvolleren Biotoptypen hin entwickeln, sondern weiter der jetzigen Nutzung unterliegen. Die landwirtschaftliche, intensive Nutzung mit Dünge- und Biozideinträgen würde voraussichtlich weiterhin fortgesetzt werden.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Da es sich um eine Erweiterungsfläche handelt, die bereits im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesen ist, bildet dieses Grundstück gegenüber anderen Alternativen einen sehr günstigen Standort und bietet optimale Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet.

6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Das Planungskonzept folgt den gesetzlichen Vorgaben des §15 Bundesnaturschutzgesetz, wonach der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet ist, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, beziehungsweise so gering wie möglich zu halten. Soweit sich Eingriffe nicht vermeiden oder auf ein tolerierbares Maß reduzieren lassen, werden Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

In Abstimmung mit der Gemeinde Rattenkirchen wurden Maßnahmen zur Einbindung des geplanten Eingriffs in die Landschaft erörtert und auf Basis des Flächennutzungsplanes in den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung übernommen. Als wichtige Vermeidungsmaßnahme ist, zum allgemeinen Freiraumschutz, die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 innerhalb des Gebietes einzuhalten.

Um das Gewerbegebiet in das Landschaftsbild zu integrieren und neue Lebensräume zu schaffen wird es an den Rändern mit Grünstreifen aus arten- und strukturreichen Hecken eingegrünt.

Des Weiteren sollen auch Baumpflanzungen einen Beitrag zur Eingrünung des neuen Baugebiets leisten und das Baugebiet in die Landschaft integrieren. Sie bilden mit den Hecken einen Übergang zur freien Landschaft und leisten einen Beitrag zur Integration des Gewerbegebiets in das Landschaftsbild.

6.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Zur Minimierung der Eingriffe, müssen umfangreiche Maßnahmen getroffen werden. Die Vermeidungsmaßnahmen dienen der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und zielen vor allem auf die Reduzierung der Beeinträchtigung der Schutzgüter ab. Dabei handelt es sich um folgende Maßnahmen für die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut Arten und Lebensräume

Um das Baugebiet in das Landschaftsbild zu integrieren, werden die Ränder durch breite Grünstreifen und Baumpflanzungen eingegrünt.

Die Grünstreifen setzen sich aus Sträuchern und Bäumen aus Arten der Artenliste zusammen.

Zur weiteren Durchgrünung des Planungsgebiets sind Baumpflanzungen pro 500m² Grundstücksfläche vorgesehen.

Zur Reduzierung der negativen Auswirkungen auf die Tierwelt durch Lichtemissionen ist insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden. Schottergärten werden verboten. Einfriedungen sind sockellos und mit Bodenfreiheit herzustellen. Es werden Vorgaben zu vogelsicheren Glasflächen (Art der Ausführung, möglichst Verzicht auf großflächige Fenster) gemacht. Es wird eine Festsetzung zur Ausgestaltung der Lichtschächte getroffen. Des Weiteren werden Gründächer und Fassadenbegrünung festgelegt und Vorgaben zur Art und Weise der Bepflanzung und zur Ausführung der Baumgruben gemacht. Die Ortsrandeingrünung erfolgt im Norden und Süden auf gemeindeeigenen Flächen. Im Westen auf privaten Flächen – hier ist jedoch nach Vorgaben des Flächennutzungsplanes keine Eingrünung notwendig. Das Straßenbegleitgrün wird als Wiese oder Pflanzfläche festgesetzt.

Schutzgut Boden und Fläche

Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt gebündelt und ist an die bereits vorhandene Erschließungsstraße angebunden. Es werden Vorgaben für die Ausführung von Baumgruben (Größe) gemacht. Stellplätze werden wasserdurchlässig ausgeführt.

Schutzgut Wasser

Das Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen wird auf dem Grundstück über Rigolen rückgehalten. Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

Schutzgut Klima und Luft

Die Baukörper werden in Bezug auf Fassadenbegrünung in die Begrünungsmaßnahmen miteinbezogen. Auf flach geneigten Nebengebäuden wird eine Dachbegrünung festgesetzt.

7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vorgesehen, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Schaffen neuen Baurechts ist hier als Ausgleichspflichtige Nutzungsänderung von Grundflächen anzusehen.

7.1 Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen; Bau und Verkehr (2021). Es gilt nach einer vorangegangenen Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft die Schutzgüter des Naturhaushaltes unter Betrachtung der zu erwarten erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit zu bewerten.

Das Kompensationserfordernis wird für das Schutzgut Arten und Lebensräume flächenbezogen errechnet. Für die restlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie für eventuelle Ergänzungen zum Schutzgut Arten und Lebensräume erfolgt die Bewertung verbal-argumentativ.

Nach dem neuen Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt die Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung nach Wertpunkten. Hierbei muss der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten der

geplanten Ausgleichsfläche in Wertpunkten entsprechen. Zuletzt wird der Ausgleichsflächenbedarf in Wertpunkten unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen in einen konkreten Flächenbedarf umgerechnet.

7.2 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zugeordnet.

Gemäß Anlage 1 des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft "Bewertung des Ausgangszustandes" werden die Schutzgüter Boden, Klima und Luft sowie Landschaftsbild der unteren Kategorie zugewiesen. Auch das Schutzgut Arten und Lebensräume ist im unteren Bereich einzustufen. Insgesamt ergibt sich daraus die Einstufung in die untere Kategorie.

Das Planungsgebiet wird bzgl. der Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume mit 2 WP (Wertpunkte) eingestuft, da es sich ausschließlich um Ackerflächen handelt.

7.3 Verbal-argumentative Bewertung aller weiteren Schutzgüter

In der Regel werden die beeinträchtigten Funktionen der restlichen Schutzgüter durch die Kompensation des Schutzguts Arten und Lebensräume mit abgedeckt. Liegt eine Ausnahme vor, so wird ein zusätzlich erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf verbalargumentativ festgelegt. Das Schutzgut Landschaftsbild ist sehr spezifisch und stellt daher einen gesonderten Fall dar, der immer ergänzend verbal-argumentativ beschrieben wird.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft besteht kein zusätzliches Ausgleichserfordernis, da keine vom Regelfall abweichenden Umstände erkennbar sind.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden durch die geplanten Neuausweisung der Gewerbefläche bedingt. Aufgrund der unmittelbaren Lage im Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet und der geplanten Eingrünung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut gering und ansonsten mit dem ermittelten Ausgleichsbedarf abgedeckt.

7.4 Ermittlung der Eingriffsschwere

Laut Leitfaden *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 kann die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei Flächen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung bietet sich die GRZ als Beeinträchtigungsfaktor an. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu den Baugrundstücken gehören. Auch die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung fällt darunter. Mit der vorliegenden Planung werden Flächen mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung in Anspruch genommen, so dass für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs im Weiteren die **GRZ von 0,60** zugrunde gelegt wird.

7.5 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs gemäß Anlage 2 des neuen Leitfadens *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden. Im vorliegenden Fall wird der Abschlag von einem **Planungsfaktor von 14,5%** durch folgende Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensräume gerechtfertigt. Als Flächengröße wird das Plangebiet abzüglich der Ausgleichsfläche im Norden zu Grunde gelegt.

| Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume | | | | |
|---|--------------------------|----------------|-------------------------|-----------------------|
| Bezeichnung | Fläche (m ²) | Bewertung (WP) | GRZ/ Eingriffsfaktor | Ausgleichsbedarf (WP) |
| Ackerfläche | 28.851 | 2 | 0,6 | 34.621,20 |
| Summe | | | | |

| Vermeidungsmaßnahmen | |
|--|-----------------|
| Baumpflanzung je 500 m ² | 0,5 |
| Pflanzliste aus gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern mit Pflanzqualitäten | 1 |
| Negativistische Bepflanzung | 0,5 |
| Fassadenbegrünung | 1 |
| Extensive Dachbegrünung | 1 |
| Straßenbegleitgrün | 1 |
| Ortsrandeingrünung auf öffentlichen Flächen, Breite 3-5m | 3 |
| Ortsrandeingrünung auf privaten Flächen | 1 |
| versickerungsfähige Beläge | 1 |
| Sockellose Zäune mit Bodenfreiheit 15 cm | 1 |
| Insektenfreundliche Beleuchtung | 1 |
| Verbot Schottergärten | 0,5 |
| Kleintiersichere Lichtschächte | 0,5 |
| Vogelsichere Glasflächen | 1 |
| Vorgabe Baumgruben | 0,5 |
| Gesamt | 14,5 |
| Summe (14,5%) | 5.020,07 |

| | |
|------------------------------------|------------------|
| Summe Ausgleichsbedarf (WP) | 29.601,13 |
| gerundet | 29.602,00 |

Insgesamt ergibt sich ein **Kompensationsbedarf von 29.602 WP.**

Ausgleichsfläche innerhalb Plangebiet, 1.740 m²

Auf dem Flurstück 1529/1 der Gemarkung Rattenkirchen befindet sich eine Ausgleichsfläche von 1.740 m². Bei der Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche (Biototyp A11, 2 WP). Als Entwicklungsziel wird eine mesophile Hecke (Biototyp B112, 10WP) und ein artenreicher Saum (K122, 6WP) festgelegt. Es wird mit der unteren Naturschutzbehörde ein Abschlag von 2 Wertpunkten (WP) festgelegt (ein WP für die Lage an der Bundesstraße und ein WP für die Lage am Gewerbegebiet)

Insgesamt ergeben sich für die Fläche von 1.740 m² **8.352 WP.**

Festsetzungen

1. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine 10 m breite Ausgleichsfläche anzulegen. Sie besteht aus einer 7m breiten mesophile Hecke (Biototyp B112 inkl. Abschlag 8WP) und einem 3m breiten Saum als Ausgleichsfläche anzulegen. Es sind gebietsheimische (autochthone) Sträucher aus dem Vorkommensgebiet 6.1 "Alpenvorland" gemäß Artenliste zu pflanzen. Die Sträucher sind vierreihig, versetzt mit einem Pflanzabstand und einem Reihenabstand von 1,5 m zur pflanzen. Es sind jeweils Gruppen von 5-7 Stück der gleichen Art zu pflanzen.
Auf der Südseite ist ein 3m breiter, artenreicher Saum (Biototyp K122 inkl. Abschlag 4WP) mit autochthonem Saatgut zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) anzusäen. Der Saum ist extensiv zu pflegen und wird ab dem 15.Juni 1x alle 2 Jahre jeweils zur Hälfte im jährlichen Wechsel

gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird. Der Übergang zwischen Hecke und Saum ist buchtig auszubilden.

2. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.
3. Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden.
4. Die Gehölze sind in den ersten Jahren gegen Wildverbiss zu schützen und bis zum endgültigen Anwachsen fachgerecht zu pflegen. Langfristig hat die Heckenpflege durch abschnittsweise auf-den-Stock-setzen zu erfolgen. Die Ausgleichsfläche kann durch Kleinbäume wie die Eberesche (Vogelnährgehölz) ergänzt werden.
5. Die Ausgleichsfläche ist in der nachfolgenden Vegetationsperiode nach der Fertigstellung der Erschließung herzustellen.
6. Die Ausgleichsfläche ist durch die Gemeinde Rattenkirchen an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

| Ausgleichsfläche (Ausgangszustand Ackerfläche 2WP) | | | |
|--|--------------------------|-----------------|-----------------|
| Bezeichnung | Fläche (m ²) | Aufwertung (WP) | Gesamt (WP) |
| Mesophile Hecke (B112) | 1.218 | 6 | 7.308,00 |
| Mäßig artenreicher Saum (K122) | 522 | 2 | 1044,00 |
| Summe | 1.740 | | 8.352,00 |

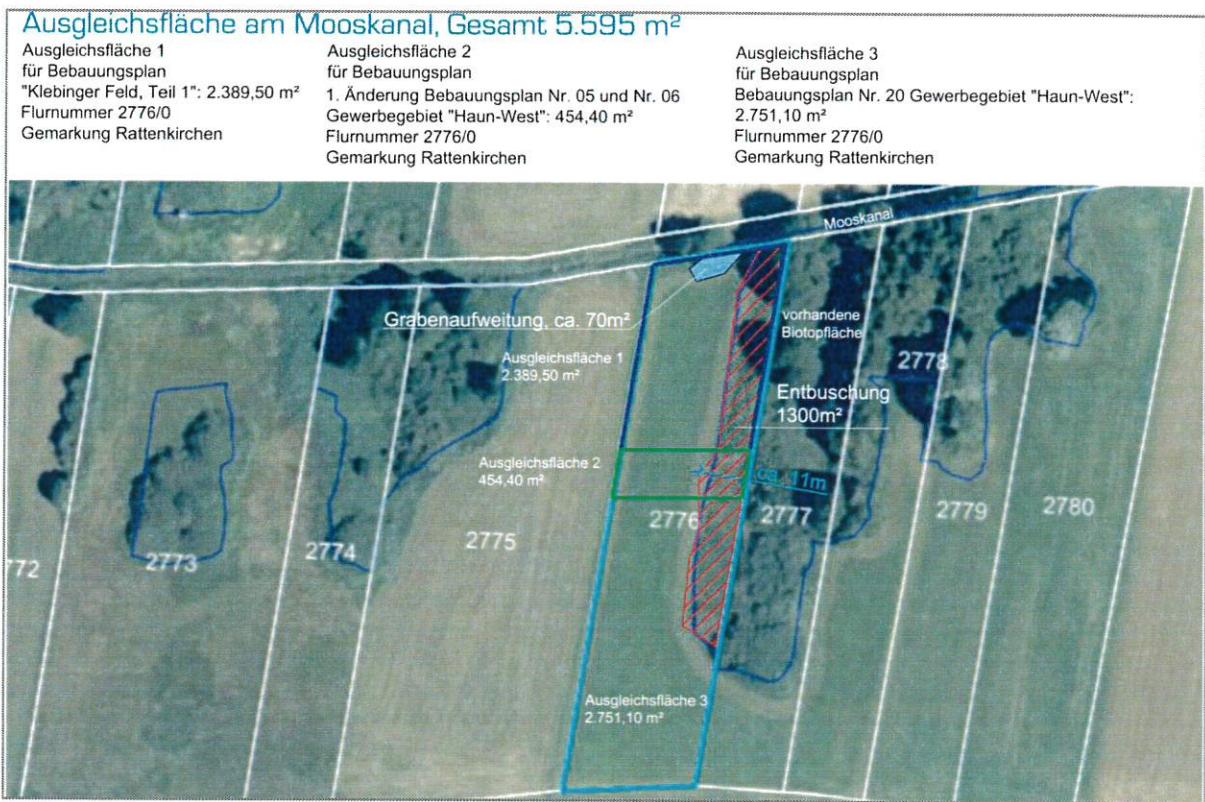
Ausgleichsfläche außerhalb Planungsgebiet, 2.751,10 m²

Auf dem Flurstück 2776/0 der Gemarkung Rattenkirchen befindet sich eine Restfläche von 2.751,10 m². Bei der Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche (Biotoptyp G11, 3WP). Als Entwicklungsziel wird eine extensive Wiese (Biotoptyp G212, 8WP) festgelegt.

Bei einer Aufwertung von 5 Punkten ergeben sich für die Fläche von 2.751,10 m² insgesamt **13.755,50 WP**.

Festsetzungen

1. Auf der Ausgleichsfläche ist eine extensive Wiese durch Pflege zu entwickeln. Dabei wird das vorhandene Grünland ausgehagert. In der Aushagerungsphase (1Jahr) wird das Grünland so oft wie möglich gemäht. Nach der Aushagerungsphase wird die extensive Wiese ab dem 15.Juli 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird.
2. Das verbuschte Großseggenried am östlichen Rand ist zu entbuschen und durch turnusmäßige Mahd (ca. alle 3 Jahre) offenzuhalten. Die Mahdhäufigkeit richtet sich nach der Stärke des Gehölzanflugs. Das Mähgut ist abzutransportieren.
3. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.
4. Die Ausgleichsfläche ist in der nachfolgenden Vegetationsperiode nach der Fertigstellung der Erschließung herzustellen.
5. Die Ausgleichsfläche ist durch die Gemeinde Rattenkirchen an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).



Ausgleichsfläche außerhalb Planungsgebiet, 1.498,90 m²

Die Restfläche von 1.498,90 m² wird auf dem Flurstück 2779 (4.293 m²) der Gemarkung Rattenkirchen ausgeglichen. Bei der Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche (Biotoptyp G11, 3WP), die teilweise verbuscht ist. Als Entwicklungsziel wird eine extensive Wiese (Biotoptyp G212, 8WP) festgelegt.

Bei einer Aufwertung von 5 Punkten ergeben sich für die Fläche von 4.293 m² insgesamt 21.465 WP. Es werden **7.494,50 WP** (1.498,90 m²) abgebucht.

Festsetzungen

1. Auf der Ausgleichsfläche ist eine extensive Wiese durch Pflege zu entwickeln. Dabei wird das vorhandene Grünland ausgehagert. In der Aushagerungsphase (1Jahr) wird das Grünland so oft wie möglich gemäht. Nach der Aushagerungsphase wird die extensive Wiese ab dem 15.Juli 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird.
2. Das verbuschte Großseggenried am nördlichen Rand ist zu entbuschen und durch turnusmäßige Mahd (ca. alle 3 Jahre) offenzuhalten. Die Mahdhäufigkeit richtet sich nach der Stärke des Gehölzanflugs. Das Mähgut ist abzutransportieren.
3. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.
4. Die Ausgleichsfläche ist in der nachfolgenden Vegetationsperiode nach der Fertigstellung der Erschließung herzustellen.
5. Die Ausgleichsfläche ist durch die Gemeinde Rattenkirchen an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

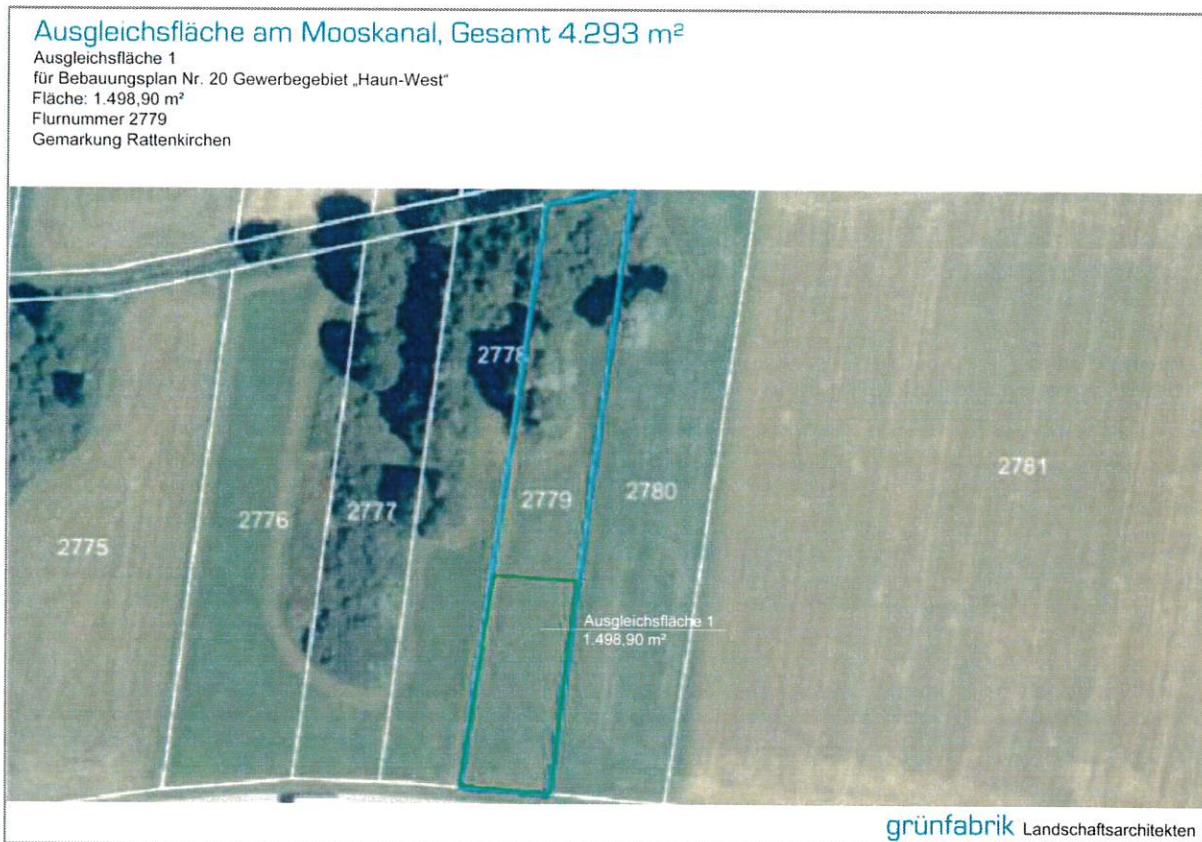


Abb. 6: Ausgleichsfläche auf Flurstück 2779 der Gemarkung Rattenkirchen

Zusammenfassung

Insgesamt besteht ein **Kompensationsbedarf von 29.602 WP**.

- Ausgleichsfläche innerhalb Plangebiet (Flurstück 1529/1, Gemarkung Rattenkirchen): **8.352 WP**
- Ausgleichsfläche auf Flurstück 2776/0, Gemarkung Rattenkirchen: **13.755,50 WP**
- Ausgleichsfläche auf Flurstück 2779, Gemarkung Rattenkirchen: **7.494,50 WP**

7.6 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen

Insgesamt gelten für Kompensationsflächen, unabhängig von den speziell getroffenen Maßnahmen, nachfolgende Anmerkungen:

- Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt, z.B.
 - Errichtung baulicher Anlagen
 - Einbringen standortfremder Pflanzen
 - Aussetzen nicht heimischer Tierarten
 - Flächenauffüllungen
 - Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen,
 - Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen.
- Grundsätzlich ist nur die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut zulässig. Ein entsprechender Nachweis muss der Unteren Naturschutzbehörde nach der Durchführung vorgelegt werden. Die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Ergänzende Hinweise zur Mahd:
 - Ideal ist eine Mahd von innen nach außen unter Verwendung eines Messermähwerkes.
 - Beim Auftreten von Problempflanzen wie Indisches Springkraut, Goldrute, Stumpfblättriger Ampfer oder Ackerkratzdistel kann eine Mahd der betroffenen Teilflächen auch außerhalb der festgelegten Zeiten erfolgen.

- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Mühldorf, Untere Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.
- Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach Art. 9 BayNatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der jeweiligen Kommune an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden. Das Landratsamt Mühldorf, Untere Naturschutzbehörde, ist in geeigneter Weise über die Meldung zu informieren.
- Die Fertigstellung der Gestaltungsmaßnahmen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Erreichung des Entwicklungszieles ist in eigener Zuständigkeit zu überwachen.

Sicherung der Kompensationsflächen

Die Ausgleichsfläche sind durch die Gemeinde Rattenkirchen an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

8 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Beim Umweltbericht werden die Schutzgüter und ihre Bewertungen mit den jeweiligen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet und bewertet. Die Konflikte wiederum steuern die Art, die Lage und den Umfang der zu entwickelnden Maßnahmen (Vermeidung und Minimierung), welche die zu erwartenden Probleme, und damit auch deren Erheblichkeit zu entschärfen haben.

Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen werden drei Stufen unterschieden:

- geringe Erheblichkeit
- mittlere Erheblichkeit
- hohe Erheblichkeit

Als Grundlage für die Darstellung und Bewertung, sowie als Datenquelle wurde der Flächennutzungsplan herangezogen.

In Zusammenarbeit mit der Gemeinde Rattenkirchen erstmalig wurden Maßnahmen zur Einbindung des geplanten Eingriffs in die Landschaft erörtert und diese in die Bauleitplanung übernommen.

9 Maßnahmen zur Überwachung

Umweltauswirkungen werden, wie oben dargelegt, vor allem während der Bauzeit erzeugt. In der Summe heben sich Umweltbelastungen und Umweltentlastungen in etwa auf. Würden die im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt werden, wäre der Bebauungsplan mit negativen Umweltwirkungen verbunden. Um dies zu vermeiden, soll die Durchführung der Maßnahmen überwacht werden.

Die Ausführung festgelegter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird von der Gemeinde Rattenkirchen erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. der Anlage der Erschließung, der Infrastruktur und der Gebäudeflächen und erneut nach 3 Jahren durch eine Ortsbesichtigung überprüft.

Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach Realisierung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen insbesondere in den angrenzenden geschützten Gebieten aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Gemeinde Rattenkirchen zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 20 Gewerbegebiet „Haun-West“ ist eine Landwirtschaftliche Fläche von der Planung betroffen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche wird als mittel, die Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Wasser Klima und Luft sowie Landschaft werden als gering beurteilt.

| Schutzgut | Baubedingte Auswirkungen | Anlagebedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Ergebnis |
|-----------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------|----------|
| Arten und Lebensräume | gering | gering | gering | gering |
| Boden und Fläche | mittel | mittel | mittel | mittel |
| Wasser | gering | gering | gering | gering |
| Klima und Luft | gering | gering | gering | gering |
| Landschaft | mittel | gering | gering | gering |

BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNG MIT UMWELTBERICHT UND NATURSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICHSREGELUNG

zum Bebauungsplan Nr. 20 Gewerbegebiet „Haun-West“

Auftraggeber: Gemeinde Rattenkirchen
Vorentwurf: 18.12.2024
Entwurf: 21.05.2025
Satzung i.d.F.v. 20.08.2025

Entwurfsverfasser:

Aschau a. Inn, den 29.10.2025



Ausgefertigt:

Rattenkirchen a. Inn, den 18.12.2025


Rainer Greilmeier
1. Bürgermeister