

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht

„GE Taubenbach Süd“
Teil B Begründung

Gemeinde Reut
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

Vorhabensträger:

Gemeinde Reut
vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Alois Alfranseder
Marktplatz 6
84367 Tann

Planung:

Architekturbüro Manfred Gramer
Schulgasse 8
84359 Simbach am Inn

Tel. 08571 / 924444
Mail gramer@architekt-gramer.de

Grünordnung:

Ursula Klose-Dichtl
Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektin
Hochholz 3
84371 Triftern
Tel. 08562 / 2333
Mail klose-dichtl@t-online.de

Reut, den 16.12.2021

.....
1. Bürgermeister Alois Alfranseder

1 Planungsanlass

Die Gemeinde Reut beabsichtigt die Erweiterung des Gewerbegebiets „Taubenbach“ um die An- bzw. Aussiedlung eines konkreten Betriebes, der im Gemeindegebiet bereits seinen Firmensitz hat, dort aber aufgrund räumlicher Beengtheit über keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr verfügt, zu ermöglichen. Eine Betriebsbeschreibung ist als Anlage beigefügt. Auf einer Gesamtfläche von 14.296 m² soll ein Gewerbebetrieb mit Betriebsleiterwohnung und die dazu gehörige Kompensationsfläche entstehen. Das neue Gewerbegebiet entsteht in Anbindung an die bestehenden gewerblichen Nutzungsformen im Osten und Nordosten des Planungsgebiets.

Der Bedarf für die Bereitstellung weiterer Gewerbeflächen im Ortsteil Taubenbach ist gegeben, da sich die Gewerbeflächen im Geltungsbereich den Bebauungsplans „Mittertaubenbach I“ sowie im westlichen Anschluss der Kreisstraße PAN 25 zwischen Einmündung Bruckthaler Straße und Einmündung Bgm.-Alfranseder-Straße in Privatbesitz befinden, kurzfristig für eigene Zwecke einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen und deshalb für Planungen der Gemeinde oder andere Gewerbetreibende nicht zur Verfügung stehen. Eine Nachverdichtung im Innenbereich von Taubenbach ist aktuell nicht möglich, da die betroffenen Bereiche aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht vorrangig genutzt werden können.

Um weiteren ansiedlungswilligen Betrieben Bauland zur Verwirklichung ihrer Vorhaben anzubieten ist es zwingend erforderlich, auf bisher nicht beanspruchten Flächen die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Größe und Umfang des Gewerbebetriebs und des dazugehörigen Betriebsleiterwohnhauses sind so bemessen, dass ein mittel- bis langfristige Entwicklungspotenzial und damit auch eine Gewähr für eine zukünftige Betriebsabsicherung erreicht werden. Die Inanspruchnahme eines Baugrundstücks in einem Wohngebiet für das Betriebsleiterhaus würde dem Betriebszweck nicht genügen. Es soll eine Betriebsleiterwohnung im Sinne von § 8 BauNVO entstehen, die aufgrund ihrer Nähe eine gewisse Beaufsichtigung des Betriebes erlaubt. Zudem stehen nach aktuellem Stand weder in den Wohngebieten in Taubenbach als auch übrigen Gemeindegebiet von Reut keine Baugrundstücke zur Verfügung.

Aufgrund der ortspezifischen Gegebenheiten und der vorhandenen Siedlungs- und Erschließungsformen können keine weitergehenden Flächeneinsparungen vorgenommen werden.

2 Planungsablauf

Der Gemeinderat hat in den Sitzungen vom 25.07.2019 und 28.01.2021 die Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung eines Bebauungsplans (BP) mit integriertem Grünordnungsplan (GOP) eingeleitet.

Ziel der Bauleitplanung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB.

3 Rechtliche Voraussetzungen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Reut stellt den Planbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) dar.

Parallel zum Bebauungsplan wird auch der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 13 für die Fläche des neuen Baugebietes mit den Grundstücken Flnr. 18, 18/3, 18/5, 24/8, 24/9 sowie Teilflächen der Flnr. 17, 17/1, 18/4 und 24/7 der Gemarkung Taubenbach mit einer Gesamtfläche von 14.296 m² geändert.

4 Planungsziele

Das Bebauungsplangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Taubenbach und grenzt direkt an das bestehende Gewerbegebiet „Taubenbach“ an. Zwischen dem etwa 70 m nördlich gelegenen

Allgemeinen Wohngebiet „WA Mittertaubenbach“ und dem Geltungsbereich befindet sich das amtlich kartierte Biotop 7743-0166-001 „Feldgehölz westlich Taubenbach“.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind so festgelegt, dass unter Berücksichtigung des Feldgehölzes, der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und des benachbarten Gewerbegebiets eine angemessene Bebauung sichergestellt wird.

Vorgesehen ist eine Bauparzelle mit bis zu zwei Gebäudekomplexen für den Gewerbebetrieb sowie eine Betriebsleiterwohnung. Die dazugehörige Kompensationsfläche ist Teil des Geltungsbereichs des BP / GOP.

5 Grünordnung und Umweltbericht

5.1 Lage

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Taubenbach, etwa 350 m vom Ortskern entfernt. Im Osten befindet sich das bestehende Gewerbegebiet „Taubenbach“, im Norden das amtlich kartierte Biotop 7743-0166-001 „Feldgehölz westlich Taubenbach“. Im Süden verläuft die von der Kreisstraße PAN 25 abzweigende Bgm.-Alfranseder-Straße, im Westen eine Kiesstraße. Hinter den beiden Straßen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Äcker).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „GE Taubenbach Süd“ umfasst die Grundstücke Flnr. 18, 18/3, 18/5, 24/8, 24/9 sowie Teilflächen der Flnr. 17, 17/1, 18/4 und 24/7 der Gemarkung Taubenbach mit einer Gesamtfläche von 14.296 m²

5.2 Gelände

Das Planungsgebiet befindet sich an einem nach Südosten bzw. im nördlichen Teilbereich nach Osten geneigten Hang. Den oberen Abschluss bildet eine Kiesstraße im Westen. Der höchste Punkt befindet sich an der nordwestlichen Grenze am Gehölzrand auf etwa 460 m über NHN, der tiefste Punkt an der Straße im Südosten auf etwa 447 m über NHN. Der Höhenunterschied im Bebauungsplangebiet beträgt somit ca. 13 m.

Der Geltungsbereich des BP / GOP hat entlang der Westgrenze eine Länge von ca. 170 m und entlang der Ostgrenze von etwa 100 m. Die Breite beträgt entlang der Südgrenze ungefähr 140 m und entlang der Nordgrenze etwa 105 m.

Im Planungsgebiet befinden sich keine stehenden oder fließenden Gewässer. Die nächsten Trinkwasserschutzgebiete beginnen etwa 2,7 km westlich (Gebietsnummer 2210774300164, zwischen Mannersdorf und Gumpersdorf) sowie etwa 3 km südöstlich (Gebietsnummer 2210774300165, nordöstlich Julbach) und ca. 3,2 km östlich (Gebietsnummer 2210774300165, nördlich Hitzenau).

5.3 Nutzung

Das Planungsgebiet wird derzeit als Acker genutzt. Im Norden grenzt das ca. 0,41 ha große lokal bedeutsame amtlich kartierte Biotop Nr. 7743-0166-001 „Feldgehölz westlich Taubenbach“ an.

5.4 Erschließung

Das Planungsgebiet wird von Süden her durch eine Zufahrt von der Bgm.-Alfranseder-Straße, die in Taubenbach von der Kreisstraße PAN 25 in Richtung Westen abzweigt, erschlossen.

5.5 Naturraum

Der Geltungsbereich des BP / GOP „GE Taubenbach Süd“ befindet sich im Naturraum „Taubenbacher Hügelland“ (060-N).

Im Planungsgebiet befindet sich fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde und pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Lehm (Deckschicht) über Lehm bis Ton (Molasse) (Übersichtsbodenkarte von Bayern (1:25.000)). Der Oberboden weist einen relativ großen Anteil an Kieselsteinen auf.

Potenzielle natürliche Vegetation ist der Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich knapp außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets 29 „Schutzwürdige Lebensräume mit hohem Waldanteil im nördlichen Anschluss an die Innleite“ (Regionalplan Region Landshut (13)).

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Rottal-Inn gibt unter anderem folgende Ziele für den Bereich um Taubenbach, zu dem das Planungsgebiet gehört, an:

Erhalt und Pflege der regional bedeutsamen Vorkommensschwerpunkte im südlichen Isar-Inn-Hügelland, insbesondere:

- Schwerpunktgebiet des Naturschutzes „Taubenbacher Hügelland“
- Gebiet mit hohem Anteil an trocken-mageren Waldrändern (Schwerpunkt *Cytisus nigricans* – Schwärzender Geißklee)
- Erhalt der jetzigen kleinstrukturierten Wald-Feld-Verteilung mit hoher Waldrand-Länge; Aufbau strukturreicher Waldränder unter Berücksichtigung der Mager- und Trockenstandorte
- Erhalt und weitere Erhöhung des Laubwald- bzw. Mischwaldanteils; Schwerpunkt Sicherung und Verbesserung der seltenen Buchenwald- und Schluchtwaldtypen, Förderung von Alt- und Totholz
- Erhalt, Neuschaffung und Vernetzung von trockenen Magerstandorten an Waldrändern, von Ranken, Säumen etc. unter Einbindung und Verbesserung der bestehenden Flächen zur Stützung der Population des Schwärzenden Geißklee (Leitart) im Bereich Gumpersdorf-Taubenbach
- Neuanlage von Hecken und Feldgehölzen mit besonderer Betonung wärmeliebender Saumbereiche vordringlich
- Mäßiges – mittleres Erosionsrisiko: Erosionsmindernde Maßnahmen sind dringend zu ergreifen, v.a. in Hanglagen mit einförmiger Flurstruktur
- Erhalt und Pflege der regional bedeutsamen Vorkommensschwerpunkte im südlichen Isar-Inn-Hügelland, insbesondere:
- Erhalt und Entwicklung von trocken-warmen Saumbereichen an Waldrändern im Bereich des Taubenbacher Hügellandes, des Türkenbachtales und des Kirnbachsaumes, keine Aufforstung im Vorfeld magerer Waldränder (Leitart Schwärzender Geißklee – *Cytisus nigricans*)
- Erhalt und Wiederausdehnung magerer Wiesen, insbesondere in den Einzugsgebieten von Prienbach und Kirnbach (Leitart Kümmelblättriger Haarstrang – *Peucedanum carvifolia*)
- Erhalt und Wiederherstellung von Magerstandorten an Böschungen, Wegrändern und Ranken entlang der Täler von Türkenbach und Tanner Bach (Leitart Pechnelke – *Silene viscaria*)

Amtlich kartierte Biotope liegen nicht im Geltungsbereich des BP / GOP, jedoch grenzt das lokal bedeutsame amtlich kartierte Biotop Nr. 7743-0166-001 „Feldgehölz westlich Taubenbach“ direkt im Norden an.

Es sind keine ASK-Nachweise nach 2000 bekannt (jüngster Nachweis 1996: Großes Mausohr in Taubenbach). Etwa 250 m südöstlich liegt die ASK-Flora-Fläche Nr. 7743-351 „Buchenwald südlich Taubenbach“.

5.6 Grünordnungskonzept

5.6.1 Öffentliches Grün

Im Geltungsbereich des BP / GOP „GE Taubenbach Süd“ befinden sich keine Flächen in öffentlicher Hand.

5.6.2 Privates Grün im Baugebiet

Entlang der Westgrenze wird ein bis zu 1,5 m hoher Wall aufgeschüttet, der mit einer mindestens zweireihigen Hecke aus autochthonen Gehölzen bepflanzt wird. An der Straße entlang der Südgrenze ist eine Baumreihe festgesetzt.

Um den Gewerbetreibenden nicht zu sehr einzuschränken, werden bezüglich der Artenauswahl bei Pflanzungen außer bei den durch Planzeichen festgesetzten Gehölzen und einer Negativliste keine Festsetzungen getroffen.

Die Gestaltung der Geländeoberfläche des Planungsgebiets sollte auf die natürlichen Gegebenheiten (Hanglage) Rücksicht nehmen.

5.7 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft sowie der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung in Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Der Bebauungsplan enthält einen integrierten Grünordnungsplan, der die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Planungsgebiet berücksichtigt.

5.7.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung und Bewertung

Das Planungsgebiet hat im Osten Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet und wird über die entlang der südlichen Grenze verlaufende Bgm.-Alfranseder-Straße erschlossen. Das im Norden angrenzende Biotop Nr. 7743-0166-001 „Feldgehölz westlich Taubenbach“ trennt das neue Gewerbegebiet von dem etwa 70 m nördlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiet (WA).

Es sind keine bestehenden Wegebeziehungen beeinträchtigt. Der Bereich hat momentan kaum Funktionen für die Erholung, da die Fläche derzeit als Acker genutzt wird und das nördlich angrenzende Feldgehölz nicht erschlossen ist.

Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Während der Baumaßnahmen ist von einer erhöhten Lärmentwicklung auszugehen. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt und es sind keine Anwohner unmittelbar betroffen.

Die geplante Baumreihe entlang der Straße sowie die Hecke entlang der Westgrenze bereichern das Landschaftsbild.

Zum Schutz des Gewerbegebiets vor wildabfließendem Wasser von dem oberhalb gelegenen Acker wird entlang der Westgrenze ein Wall aufgeschüttet. Eine begrünte Rückhaltemulde ist am Tiefpunkt des Gewerbegebiets vorgesehen.

5.7.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung und Bewertung

Der Geltungsbereich des BP / GOP „GE Taubenbach Süd“ befindet sich im Naturraum „Taubenbacher Hügelland“ (060-N) und wird derzeit als Acker genutzt.

Potenzielle natürliche Vegetation ist der Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich knapp außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets 29 „Schutzwürdige Lebensräume mit hohem Waldanteil im nördlichen Anschluss an die Innleite“ (Regionalplan Region Landshut (13)).

Im Planungsgebiet befinden sich keine ständig wasserführenden Gewässer. Das Gelände liegt in keinem Überschwemmungsgebiet.

Der Geltungsbereich des BP / GOP befindet sich in keinem nach §§ 31 ff BNatSchG oder §§ 23 ff BNatSchG festgesetzten Gebiet.

Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und keine amtlich kartierten Biotope. Flora und Fauna des zukünftigen Baugebietes entsprechen der üblichen Vegetation auf einem Acker.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Rottal-Inn gibt unter anderem folgende Ziele für den Bereich um Taubenbach, zu dem das Planungsgebiet gehört, an:

Erhalt und Pflege der regional bedeutsamen Vorkommensschwerpunkte im südlichen Isar-Inn-Hügelland, insbesondere:

- Schwerpunktgebiet des Naturschutzes „Taubenbacher Hügelland“
- Gebiet mit hohem Anteil an trocken-mageren Waldrändern (Schwerpunkt *Cytisus nigricans*)
- Erhalt der jetzigen kleinstrukturierten Wald-Feld-Verteilung mit hoher Waldrand-Länge; Aufbau strukturreicher Waldränder unter Berücksichtigung der Mager- und Trockenstandorte
- Erhalt und weitere Erhöhung des Laubwald- bzw. Mischwaldanteils; Schwerpunkt Sicherung und Verbesserung der seltenen Buchenwald- und Schluchtwaldtypen, Förderung von Alt- und Totholz
- Erhalt, Neuschaffung und Vernetzung von trockenen Magerstandorten an Waldrändern, von Ranken, Säumen etc. unter Einbindung und Verbesserung der bestehenden Flächen zur Stützung der Population des Schwärzenden Geißklee (Leitart) im Bereich Gumpersdorf-Taubenbach
- Neuanlage von Hecken und Feldgehölzen mit besonderer Betonung wärmeliebender Saumbereiche vordringlich
- Mäßiges – mittleres Erosionsrisiko: Erosionsmindernde Maßnahmen sind dringend zu ergreifen, v.a. in Hanglagen mit einförmiger Flurstruktur
- Erhalt und Pflege der regional bedeutsamen Vorkommensschwerpunkte im südlichen Isar-Inn-Hügelland, insbesondere:
- Erhalt und Entwicklung von trocken-warmen Saumbereichen an Waldrändern im Bereich des Taubenbacher Hügellandes, des Türkenbachtals und des Kirnbachsaumes, keine Aufforstung im Vorfeld magerer Waldränder (Leitart Schwärzender Geißklee – *Cytisus nigricans*)
- Erhalt und Wiederausdehnung magerer Wiesen, insbesondere in den Einzugsgebieten von Prienbach und Kirnbach (Leitart Kümmelblättriger Haarstrang – *Peucedanum carvifolia*)
- Erhalt und Wiederherstellung von Magerstandorten an Böschungen, Wegrändern und Ranken entlang der Täler von Türkenbach und Tanner Bach (Leitart Pechnelke – *Silene viscaria*)

Amtlich kartierte Biotope liegen nicht im Geltungsbereich des BP / GOP, jedoch grenzt das lokal bedeutsame amtlich kartierte Biotop Nr. 7743-0166-001 „Feldgehölz westlich Taubenbach“ direkt im Norden an.

Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die artenschutzfachlichen Belange wurden geprüft. Es gibt keine Hinweise, dass naturschutzrechtliche Verbote durch das Vorhaben berührt werden.

Der Ausgleichsbedarf für den BP / GOP „GE Taubenbach Süd“ erfolgt im Geltungsbereich des BP / GOP auf Teilflächen von FlNr. 17, 17/1, 18, 18/3, 18/4, 24/7 und 24/8. Die Kompensationsfläche bildet einen Puffer zwischen dem Gewerbegebiet und dem nördlich angrenzenden amtlich kartierten Biotop Nr. 7743-0166-001 „Feldgehölz westlich Taubenbach“. Der vorhandene wertvolle Gehölzbestand des Biotops wird durch die Pflanzung eines Waldmantels mit autochthonen Gehölzen sowie die Anlage eines Saumes und einer Extensivwiese gesichert und entwickelt. Die Gestaltung der Kompensationsfläche entspricht den Zielen des ABSP Rottal-Inn.

Durch die geplante Hecke entlang der Westgrenze sowie die Baumreihe entlang der Straße werden im Gewerbegebiet weitere lebensraumverbessernde Maßnahmen durchgeführt.

5.7.3 Schutzgut Boden

Beschreibung und Bewertung

Der Geltungsbereich des BP / GOP „GE Taubenbach Süd“ befindet sich im Naturraum „Taubenbacher Hügelland“ (060-N) an einem nach Südosten bzw. im nördlichen Teilbereich nach Osten geneigten Hang zwischen 460 NHN und 447 NHN. Das Planungsgebiet wird derzeit als Acker genutzt.

Im Planungsgebiet befindet sich entsprechend der Übersichtsbodenkarte von Bayern (1:25.000) fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde und pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Lehm (Deckschicht) über Lehm bis Ton (Molasse).

Der Versiegelungs-, bzw. Nutzungsgrad ist mit einer GRZ von 0,6 hoch.

Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Um den Versiegelungsgrad zu reduzieren sind Asphaltdecken nicht zulässig. Da das Planungsgebiet in einem Bereich mit mäßigem Erosionsrisiko liegt, in dem erosionsmindernde Maßnahmen sinnvoll sind, wird entlang der Westgrenze ein Wall angelegt. Da sich die Kompensationsfläche im Geltungsbereich befindet, wird ein Teil des Ackers in Grünland und Gehölzfläche umgewandelt.

5.7.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung und Bewertung

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Das Gelände liegt in keinem Überschwemmungsgebiet.

Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Das Schmutzwasser aus dem Baugebiet wird an die öffentliche Abwasserentsorgungsanlage der Gemeinde Reut angeschlossen.

Das Oberflächenwasser der befestigten Flächen ist in einer begrünten Rückhaltemulde zu sammeln und in gedrosselter Form dem bestehenden Regenwasserkanal zuzuleiten. Je 100 m² befestigte Dach- und Pflasterfläche ist mindestens 1 m³ Rückhaltevolumen vorzusehen. Zum Bauantrag ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis mit einzureichen, in dem auch die Größe und Form der begrünten Rückhaltemulde dargestellt ist.

Um die abzuleitenden Regenwassermengen möglichst zu reduzieren, sind innerhalb der privaten Flächen Asphaltdecken nicht zulässig.

Die Wasserversorgung des Planungsgebiets ist über die öffentliche Wasserversorgung (derzeit Zweckverband Wasserversorgung Rottal) sichergestellt.

5.7.5 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung und Bewertung

Das Planungsgebiet liegt in keiner Frischluftschneise.

Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Durch die neue Bebauung wird der Luftaustausch nicht beeinträchtigt.

5.7.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung und Bewertung

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Taubenbach an einem nach Südosten bzw. im nördlichen Teilbereich nach Osten geneigten Hang. Der höchste Punkt befindet sich an der nordwestlichen Grenze am Gehölzrand auf etwa 460 m über NHN, der tiefste Punkt an der Straße im Südosten auf etwa 447 m über NHN.

Im Osten schließt das bestehende Gewerbegebiet „Taubenbach“ direkt an. Zwischen dem etwa 70 m nördlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiet „WA Mittertaubenbach“ und dem Geltungsbereich befindet sich ein Feldgehölz.

Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Das neue Baugebiet ist von Norden durch das Feldgehölz, von Westen durch die auf dem Wall zu pflanzende Hecke und entlang der Straße durch die geplante Baumreihe in die Landschaft eingebunden.

5.7.7 Schutzgut Kulturgüter

Beschreibung und Bewertung

Kulturgüter wie z. B. Bodenfunde sind im Planungsgebiet nicht bekannt, jedoch grundsätzlich möglich.

Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Ein Verlust von Kulturgütern ist unwahrscheinlich.

6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

6.1 Einstufung des Planungsgebiets vor der Bebauung

Beim Durchgehen der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise ergibt sich, dass nicht alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden können. Es ergibt sich also ein Kompensationsbedarf.

Der Geltungsbereich des BP / GOP „GE Taubenbach Süd“ umfasst etwa 14.608 m². Da das Planungsgebiet derzeit als Acker genutzt wird, ist es der Kategorie I „Gebiete geringer Bedeutung“ zuzuordnen.

6.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Kompensationsflächen

Die GRZ im Gewerbegebiet (GE) ist mit 0,6 festgesetzt. Das Gebiet ist also bezüglich der Eingriffsschwere dem Typ A „Hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ zuzuordnen.

Die Zuordnung zu Kategorie I sowie zu Typ A ergibt eine Einstufung in Feld A I mit einem Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6.

Das Baugebiet hält im Norden ausreichend Abstand zum amtlich kartierten Biotop. Es erhält nach Westen durch die Pflanzung autochthoner Gehölze auf einem Wall und nach Süden durch die Pflanzung einer Baumreihe eine Ortsrandeingrünung. Die Kompensationsfläche befindet sich im Geltungsbereich und entspricht den Zielen des ABSP. Es ergibt sich daher ein Kompensationsfaktor von 0,4 für das Baugebiet.

Größe des Geltungsbereichs:	ca. 14.296 m ²
./. Kompensationsfläche	./. ca. 3.794 m ²
Zu bilanzierende Fläche	ca. 10.502 m ²
ca. 10.502 m ² x Faktor 0,4 entspricht	ca. 4.201 m ²

Es wird also eine geeignete Kompensationsfläche mit – je nach den anrechenbaren Faktoren der Kompensationsfläche – von etwa 4.201 m² notwendig.

6.3 Kompensationsfläche

Der Ausgleichsbedarf für den BP / GOP „GE Taubenbach Süd“ erfolgt im Geltungsbereich des BP / GOP auf Teilflächen von Flnr. 17, 17/1, 18, 18/3, 18/4, 24/7 und 24/8.

Die Ermittlung des Bilanzierungsfaktors der Kompensationsfläche erfolgt verbal-argumentativ in Anlehnung an die BayKompV.

Bestand	Typ	Fläche [m²]	Wertpunkte	Wertpunkte gesamt
Intensiv genutzter Acker	A11	3.794	2	7.588
<i>Summe Wertpunkte Bestand</i>				7.588
Bestand	Typ	Fläche [m²]	Wertpunkte	Wertpunkte Zielbestand
Waldmäntel trocken-warmer Standorte (Gehölzmantel)	W11	870	12	10.436
Waldmäntel trocken-warmer Standorte (Strauchmantel)	W11	543	12	6.517
mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren trocken-warmer Standorte	K121	286	8	2.289
mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	G212	2.096	8	16.764
<i>Gesamt</i>				36.006
Gewinn [Wertpunkte]				28.418
Aufwertung/m²			7,489	

Es ergibt sich eine durchschnittliche Aufwertung von ca. 7,5 Wertpunkten (WP) pro m². Dies entspricht einem Misch-Bilanzierungsfaktor von etwa 1,2. Die Kompensationsfläche hat eine Größe von real 3.794 m². Bei einem Bilanzierungsfaktor von 1,2 entsprechen 3.794 m² reale Fläche einer bilanzierbaren Fläche von 4.553 m². Der Kompensationsbedarf liegt bei 4.201 m². Der Kompensationsbedarf wird somit erfüllt. Die verbleibende Fläche von ca. 352 m² kann als Ökokontofläche für zukünftige Eingriffe verwendet werden.

7 Quellen

Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rottal-Inn, Band II, Februar 1993

Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rottal-Inn, CD-ROM, September 2008

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung (ASK)

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat & Bayerisches Landesamt für Umwelt: BayernAtlas – Übersichtsbodenkarte 1:25.000, Biotopkartierung (Flachland), Potenzielle natürliche Vegetation, Trinkwasserschutzgebiete, Bodendenkmäler

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ein Leitfaden, 2. Erweiterte Auflage Januar 2003

Reut, den 16.12.2021.....

Anlage Fotos



Blick von der südwestlichen Ecke des Planungsgebiets in Richtung Nordosten über den Acker in Richtung Feldgehölz; links die Kiesstraße, rechts das Straßenbegleitgrün der Bgm.-Alfranseder-Straße



Blick über die Kiesstraße in Richtung Nordosten; rechts im Hintergrund ein Gebäude aus dem benachbarten Gewerbegebiet



Die Kiesstraße im Nordwesten des Planungsgebiets; rechts der Acker und das Feldgehölz



Blick von Süden in Richtung Norden: in der Mitte das Planungsgebiet, rechts das Straßenbegleitgrün der Bgm.-Alfranseder-Straße



Blick entlang der Ostgrenze in Richtung Norden: Links der Acker, rechts ein Wall oberhalb des bestehenden Gewerbegebiets



Blick entlang der Ostgrenze in Richtung Süden: Links der Wall entlang des bestehenden Gewerbegebiets, rechts der Acker



Blick in Richtung Osten: links der Acker, rechts die Bgm.-Alfranseder-Straße



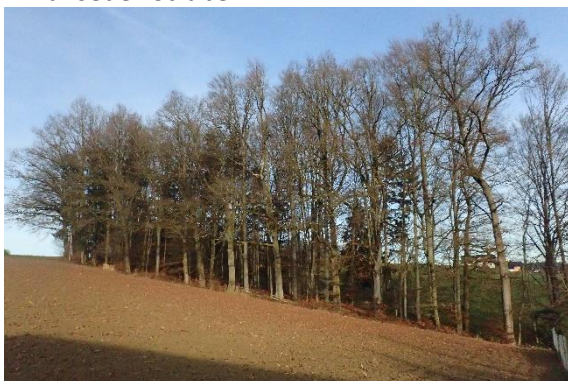
Blick vom Südosten in Richtung Westen: links die Bgm.-Alfranseder-Straße, rechts der Acker



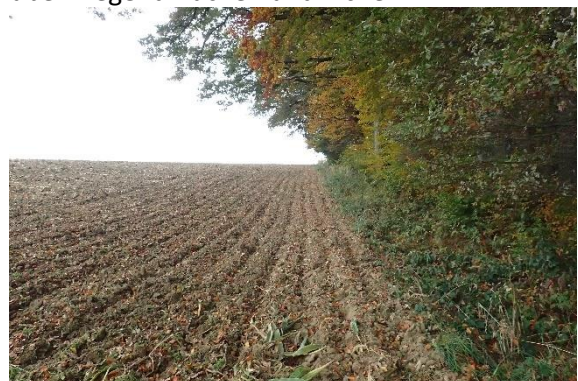
Die Abzweigung der Kiesstraße von der Bgm.-Alfranseder-Straße



Der südliche Rand des Feldgehölzes mit überwiegend Buchen und Eichen



Blick in Richtung Norden über den Acker auf das Feldgehölz, rechts der Zaun beim bestehenden Gewerbegebiet



Blick entlang des Feldgehölzes in Richtung Westen: Die Kronen der Bäume reichen weit über den Acker.



Blick entlang des Feldgehölzes in Richtung Westen



Insbesondere in der Nähe des Feldgehölzes ist der Boden relativ steinig.