

# B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
NR. 51

## INNOVATIONS-GEWERBEGEBIET – AM MORDFELD

STADT

NEUÖTTING

LANDKREIS

ALTÖTTING

REGIERUNGSBEZIRK

OBERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Neuötting  
Ludwigstraße 62  
84524 Neuötting

PLANUNG:

**K o m P l a n**  
Ingenieurbüro für kommunale Planungen  
Leukstraße 3 84028 Landshut  
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29  
E-Mail info@komplan-landshut.de

Stand: 15.02.2024 – Vorentwurf

Projekt Nr.: 20-1277\_BBP





# INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

## EINFÜHRUNG

1	LAGE IM RAUM .....	5
2	INSTRUKTIONSGEBIET .....	7
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	8
3.1	Veranlassung .....	8
3.2	Bestand.....	8
3.3	Entwicklung.....	9
4	VERFAHRENSVERMERKE.....	11
5	RAHMENBEDINGUNGEN.....	12
5.1	Rechtsverhältnisse .....	12
5.2	Umweltprüfung .....	14
5.3	Planungsvorgaben.....	14
5.3.1	Landesentwicklungsprogramm .....	14
5.3.2	Regionalplan.....	16
5.3.3	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan .....	17
5.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm.....	18
5.3.5	Biotopkartierung.....	18
5.3.6	Artenschutzkartierung .....	18
5.3.7	Schutzgebiete.....	18
5.3.8	Sonstige Planungsvorgaben.....	18
5.4	Aussagen zum speziellen Artenschutz.....	19
6	BESTANDSERFASSUNG.....	20
6.1	Naturräumliche Lage.....	20
6.2	Vegetation.....	20
6.2.1	Potentielle natürliche Vegetation.....	20
6.2.2	Reale Vegetation .....	20
6.3	Biotopausstattung.....	20
6.4	Gelände- und Untergrundverhältnisse .....	21
6.4.1	Topographie .....	21
6.4.2	Geogefahren.....	21
6.4.3	Boden.....	21
6.4.4	ALTLASTEN.....	21
6.5	Wasserhaushalt.....	22
6.5.1	Grundwasser .....	22
6.5.2	Oberflächengewässer .....	22
6.5.3	Hochwasser.....	22
6.6	Klima und Luft .....	22
6.7	Landschaftsbild und Erholungseignung .....	23
6.8	Denkmalschutz.....	23
6.8.1	Bodendenkmäler.....	23
6.8.2	Baudenkmäler .....	23
7	KLIMASCHUTZ .....	24

## Teil A) BEBAUUNGSPLAN

8	STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....	25
9	ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN.....	27
9.1	Nutzungskonzept.....	27
9.2	Überbaubare Grundstücksflächen .....	28
9.4	Abstandsflächen.....	29
9.5	Örtliche Bauvorschriften.....	29
9.6	Verkehrsflächen.....	30
9.7	Grünflächen.....	31
10	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR .....	31
10.1	Verkehr .....	31
10.1.1	Bahnanlagen .....	31
10.1.2	Straßenverkehr .....	31
10.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr .....	32
10.1.4	Geh- und Radwege.....	32
10.2	Abfallentsorgung.....	32

10.3	Wasserwirtschaft .....	33
10.3.1	Wasserversorgung.....	33
10.3.2	Abwasserbeseitigung.....	33
10.4	Energieversorgung .....	34
10.5	Telekommunikation .....	34
11	BRANDSCHUTZ .....	35
12	IMMISSIONSSCHUTZ.....	36
12.1	Verkehrsimmissionen .....	36
12.2	Gewerbliche Immissionen.....	37
12.3	Landwirtschaftliche Immissionen.....	38
12.4	Sport- und Freizeitimmissionen .....	38
12.5	Sonstige Immissionen.....	38
13	FLÄCHENBILANZ .....	39
14	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN.....	39

## Teil B) GRÜNORDNUNGSPLAN

15	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT .....	40
16	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN.....	41
16.1	Verkehrsflächen .....	41
16.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	41
16.3	Gestaltungsmaßnahmen und Pflegemaßnahmen .....	41
17	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG.....	43
17.1	Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen .....	43
17.1.1	Festlegung der Beeinträchtigungsintensität.....	44
17.1.2	Verbal-argumentative Bewertung aller weiteren Schutzgüter .....	46
17.1.3	Ermittlung der Eingriffsschwere.....	46
17.1.4	Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs.....	47
17.1.5	Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen.....	49
17.2	Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen.....	49

## VERWENDETE UNTERLAGEN

18	QUELLEN.....	50
----	--------------	----

## ANLAGEN

### ANLAGE 1

Geotechnisches Baugrundgutachten Bauvorhaben: Altötting, Am Hergraben, Gelbe Fläche; Dipl. Geol. F. Ohin GmbH - Büro für Baugrund- und Altlastenerkundung, Achenmühle; Stand: 17.09.2020.

### ANLAGE 2

Geotechnisches Baugrundgutachten Bauvorhaben: Altötting, Am Hergraben, Rote und Blaue Fläche; Dipl. Geol. F. Ohin GmbH - Büro für Baugrund- und Altlastenerkundung, Achenmühle; Stand: 08.02.2021.

### ANLAGE 3

Bodenschutz- und abfalltechnische Untersuchungen, BUG – Büro für Umwelt und Geowissenschaften, Bad Füssing; Stand: 09.04.2021

### ANLAGE 4

Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung; FLORA + FAUNA Partnerschaft, Regensburg; Stand: Oktober 2021

### ANLAGE 5

Verkehrsgutachten GE Am Mordfeld; SCHLOTHAUER & WAUER, Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr GmbH, Haar, Version 1.0; Stand: 18.10.2021

### ANLAGE 6

Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz; Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH Beratende Ingenieure, Landshut; Stand: 29.11.2021

### ANLAGE 7

Bestands- und Bewertungskarte, KomPlan, Landshut; Stand April 2021

### ANLAGE 8

Bestandsvermessung, Ing Geovison GmbH, Traunreut; Stand 01.09.2020

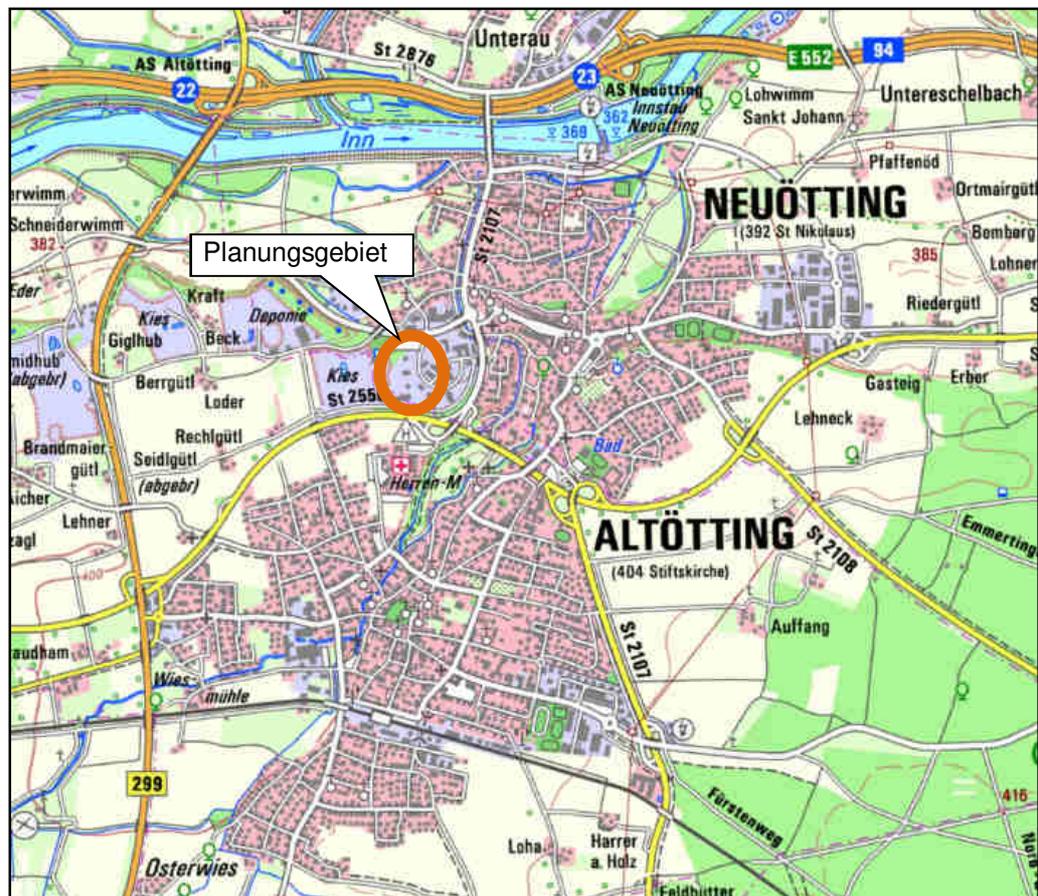
## EINFÜHRUNG

### 1 LAGE IM RAUM

Die Stadt Neuötting ist nach der Raumordnung der Region 18 – Südostoberbayern zuzuordnen und nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern als Oberzentrum eingestuft. Durch die vorhandene Infrastruktur (Bundesautobahn A 94 München – Passau mit den Anschlussstellen *Altötting* und *Neuötting* und der Bundesstraße B 299 als überregionale Verkehrswege) hat die Stadt mit Entwicklungssteigerungen zu rechnen. Sie ist dem Landkreis Altötting zugeordnet und stellt mit der Stadt Altötting zugleich den Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Kreises dar.

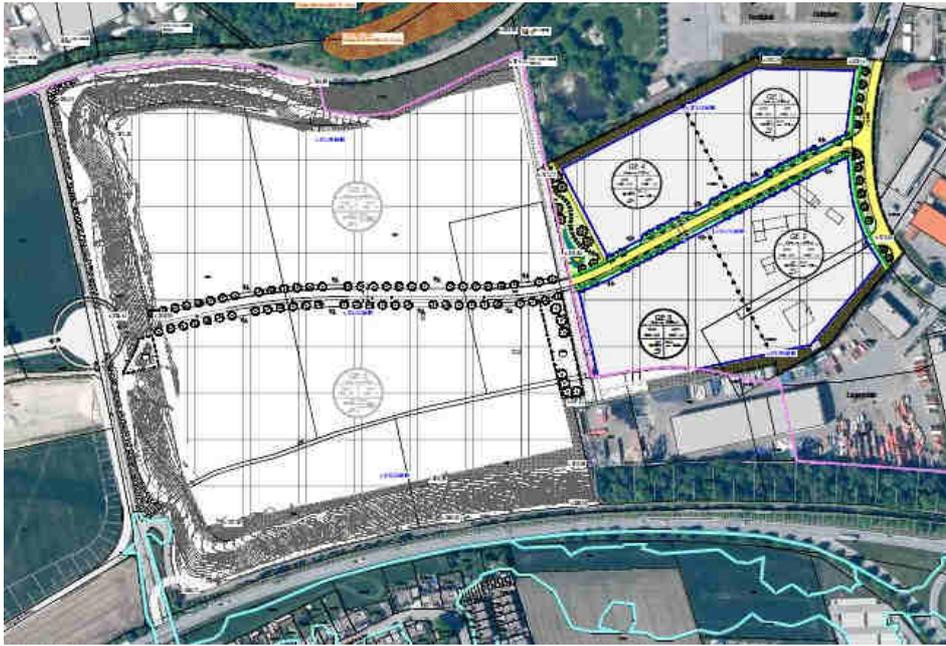
Das Planungsgebiet liegt im Westen der Stadt Neuötting bzw. im Norden der Stadt Altötting, direkt an der Staatsstraße *St 2550* im unmittelbaren Anschluss an bestehende Gewerbeflächen.

Lage des Planungsgebietes



Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, verändert KomPlan.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 51



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet; Originalmaßstab 1:1.000; Darstellung nicht maßstäblich.

## 2 INSTRUKTIONSGEBIET

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die im Stadtgebiet Neuötting vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 1109/9, 1109/19, 1109/20 (Teilfläche) sowie 1109/22 (Teilfläche) der Gemarkung Neuötting und beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 5,24 ha.

Luftbildausschnitt mit Geltungsbereich



Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

### 3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

#### 3.1 Veranlassung

Anlass der vorliegenden Planung ist die Entwicklung großflächiger Gewerbenutzungen am Standort der beiden Kommunen Altötting und Neuötting. Hierbei handelt es sich um die Fortführung bereits vorhandener Gewerbeflächen, die sich gemeindeübergreifend in Richtung Westen in den Außenbereich erstrecken sollen.

Generell dient dieses Vorhaben für beide Städte zum grundlegenden Ausbau der Wirtschaftsstruktur, da sich in der betreffenden Region eine anhaltend starke Nachfrage an Gewerbeflächen verzeichnen lässt.

Durch den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur mit der BAB A 94 sowie der grundsätzlichen Entwicklung in der Region, lässt sich aktuell und im Weiteren auch für die Zukunft, ein wirtschaftliches Wachstum und damit verbunden auch ein weiterer Bedarf an Gewerbeflächen verzeichnen.

Beide Kommunen können gegenwärtig am Markt kaum Flächen für Gewerbesuchende anbieten. Zudem liegen mehrere Anfragen auch von ortsansässigen Betrieben vor, so dass sich grundsätzlich auch ein entsprechender Bedarf prognostizieren lässt.

Im Ergebnis ist es für beide Kommunen von hoher wirtschaftlicher Bedeutung, diese Standortentwicklung zu veranlassen, um die städtische Entwicklung sowie dessen Umkreis auch für die Zukunft angemessen ausbauen zu können.

Zielsetzung des Vorhabens ist somit der Ausbau des Wirtschaftsstandortes in Stadt und Landkreis, damit für die Zukunft weitere Gewerbeflächen angeboten werden können und sich daraus auch zusätzliche Arbeitsplätze ergeben.

Mit der vorliegenden Planung kann zudem ein gemeindeübergreifendes Gebiet entwickelt werden, dessen Flächen auch aktiv am Markt zur Verfügung stehen werden. Dies ist durch entsprechende vertragliche Regelungen zwischen den Kommunen und zweier Investoren sichergestellt.

Im Ergebnis bedienen sich die beiden Städte diesbezüglich privater Unternehmen zur Entwicklung und im Späteren auch hinsichtlich der gemeinsamen Umsetzung.

In gegenseitiger Absprache unter den beiden Städten wird die Entwicklung in zwei getrennten Bauleitplanverfahren durchgeführt: Bebauungsplan Nr. 95 „Gewerbegebiet Am Mordfeld“ der Stadt Altötting sowie Bebauungsplan Nr. 51 „Innovations-Gewerbegebiet Am Mordfeld“ der Stadt Neuötting. Im Detail hierzu wird auf die weiteren Ausführungen unter der Ziffer 5.1 *Rechtsverhältnisse* verwiesen.

#### 3.2 Bestand

Der vorliegende Planungsbereich stellt überwiegend ehemalige Kiesabbauflächen dar, deren Abbau bereits abgeschlossen ist. Gegenwärtig erfolgen hierzu die entsprechenden Rekultivierungsmaßnahmen.

Die östlichen Flächen wurden teilweise auch als Lagerflächen genutzt, die steilen Abbauböschungen im Westen wurden in großen Teilen der Sukzession überlassen und sind mittlerweile vor allem im Süden und Westen des Planungsgebietes flächig mit Gehölzen bewachsen.

Im westlichen Teil befinden sich temporäre Gewässer im Bereich einer Kiesaufbereitungsanlage. Zudem wurden im zentralen Bereich Ausgleichsflächen mit Eidechsenlebensräumen angelegt, die aus Auflagen vorangegangener Genehmigungsverfahren resultieren.

Hervorzuheben ist die Bedeutung der vorhandenen Strukturen aus faunistischer Sicht. Auf die Bestands- und Bewertungskarte sowie den Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Anhang wird verwiesen.

### 3.3 Entwicklung

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigen die beiden Kommunen die Fortführung der gewerblichen Entwicklungen am betreffenden Standort. Geplant ist dabei eine aufeinander abgestimmte, verfahrensrechtliche Abwicklung, die neben dem jeweiligen politischen Willen auch eine gemeinsame Erschließung beinhalten soll.

Das Gebiet erstreckt sich dabei unter Berücksichtigung des landesplanerisch notwendigen Anbindegebots aus Richtung Osten von bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen auf den Gebietsflächen der Stadt Neuötting nach Westen in Richtung Außenbereich auf die kommunalen Flächen von Altötting.

Der Standort unterteilt sich zudem faktisch mit den Flächen des GE 1-4 in zugehörige Gewerbeflächen der Stadt Neuötting, sowie den Flächen des GE 5-6 gemäß der Gebietsabgrenzung zur Stadt Altötting. Ein Grenzverlauf erfolgt innerhalb zonierter Grünflächen und lässt unabhängig davon eine getrennte bauliche Entwicklung erkennen. Ein Sonderfall stellt die Gewerbefläche 3 dar, die sich zu einem kleinen Teil auf Altöttinger Gemarkung befindet und demzufolge auch im vorliegenden Bebauungsplan der Stadt Altötting enthalten ist, aber im planerischen Kontext mit den Flächen GE 1-4 auf Neuöttinger Seite steht.

Insgesamt untergliedert sich der Standort somit in der Gesamtheit in sechs Gewerbeteilbereiche des GE 1-6 mit unterschiedlichen Bebauungsdichten und Höhenentwicklungen mit einer gemeinsamen infrastrukturellen Andienung über Verkehrserschließung und sonstiger Ver- und Entsorgung.

Der Standort als ehemalige Abbaufäche befindet sich dabei topographisch auf einem gemeinsamen Höhenniveau der gewerblichen Bestandsflächen im Osten und stellt im Wesentlichen den Erhalt der Böschungsflächen in Richtung Westen sicher. Diese Böschungen grenzen den gesamten Standort markant von den weiteren Außenbereichsflächen ab und beinhalten Höhenentwicklungen von bis zu 20 m. Aus diesem Grund werden zukünftige bauliche Entwicklungen über diese Böschungsoberkanten in den Außenbereich kaum hinausragen und somit keine erkennbaren negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild hervorrufen.

Städtebaulich werden diese topographischen und räumlichen Voraussetzungen aufgegriffen und bei der baulichen Höhenentwicklung berücksichtigt mit einer Höhenstufung der Gebäude von Osten in Richtung Westen. Somit stehen wirtschaftliche Interessen im Einklang mit den örtlichen Gegebenheiten und lassen sich fachlich gut und sinnvoll aufeinander abstimmen.

Um die baulichen und fachlichen Voraussetzungen für eine derartige Entwicklung sicherzustellen, wurden zudem im Vorfeld des Verfahrens umfangreiche Fachplanungen beauftragt und in die vorliegenden Unterlagen integriert. Dies beinhaltet folgende Aufgabenbereiche:

- Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse,
- Gelände- und Bestandsvermessung,
- Boden- und Baugrundgutachten,
- Altlastenuntersuchung,
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP),
- Schallschutzgutachten,
- Verkehrsgutachten.

Auf die Anlagen 1-8 der Begründung wird diesbezüglich verwiesen.

Insbesondere die maßgeblichen Belange der zukünftigen Verkehrsentwicklung hat im Ergebnis in Übereinkunft der beiden Kommunen ergeben, dass am gegenwärtigen Westende auf Gebietsflächen der Stadt Altötting, eine neue Anbindung an die überörtliche Hauptverkehrsstraße der Staatsstraße zu errichten ist. Diese wird im Gewerbegebiet selbst über einen neuen Kreuzungsbereich einer Kreisverkehrsregelung in Richtung Süden zur Staatsstraße als zusätzliche Haupteerschließung entwickelt.

Diese Verkehrsanbindung wird gleichzeitig mit der Gebietserschließung des Gewerbegebietes umgesetzt und steht somit unmittelbar als verkehrliche Andienung zur Verfügung.

**Ergebnis:**

Mit der vorliegenden Planung kann sowohl städtebaulich als auch grünordnerisch, unter Berücksichtigung der betreffenden fachlichen Belange, eine weitere Gewerbeentwicklung am Standort sichergestellt werden.

Dabei sind im Zuge der weiteren verfahrensrechtlichen Abwicklung jedoch drei Aspekte zu nennen, deren Bedeutung und Auswirkungen im Besonderen zu berücksichtigen bzw. wie folgt zu klären sind:

- Natur- und Artenschutz  
Erhalt der vorhandenen Böschungsstrukturen sowie vollständige Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen bzw. Maßnahmen.
- Schallschutz  
Berücksichtigung einer Standortentwicklung unter strikter Einhaltung der Auflagen im Hinblick Nutzungsverteilung und Gewerbelärmkontingentierung.
- Verkehr

Untersuchung bzw. Klärung der verkehrlichen Entwicklung im Zusammenhang der geplanten Gewerbenutzung auf das Umfeld der Städte Altötting und Neuötting.

## 4 VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Neuötting hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 51 "Innovations-Gewerbegebiet Am Mordfeld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. ortsüblich bekanntgemacht.

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Für den Vorentwurf findet die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 51 in der Fassung vom 15.02.2024 findet in der Zeit vom 10.04.2024 bis einschließlich 13.05.2024 statt.

### Öffentliche Auslegung

Die Veröffentlichungsfrist für den Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 51 in der Fassung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. dauert gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. bis einschließlich \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. .

### Satzungsbeschluss

Die Stadt Neuötting hat mit Beschluss vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 51 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. als Satzung beschlossen.

Der Bauleitplan tritt per Bekanntmachung in Kraft und wird somit rechtswirksam.

## 5 RAHMENBEDINGUNGEN

### 5.1 Rechtsverhältnisse

Bauleitpläne sollen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten, den Klimaschutz und die Klimaanpassung ausreichend berücksichtigen und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln. Die Innenentwicklung ist zu fördern und die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Im Ergebnis ist durch die jeweilige gemeindliche Planung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

In vorliegender Situation beplanen die beiden benachbarten Städte Altötting und Neuötting gemeinsam das „Gewerbegebiet Am Mordfeld“, dass sich in Fortführung der vorhandenen Gewerbeentwicklung „Am Hergraben“ der Stadt Neuötting in Richtung Westen auf Gemarkung Altötting weiterentwickelt.

Das Verfahren wird hierbei nicht im Sinne einer interkommunalen Bauleitplanung abgewickelt, sondern die jeweiligen Bauleitpläne werden eigenständig behandelt. Beide Städte behalten somit ihre vollständige Planungshoheit, jedoch erfolgt eine enge Zusammenarbeit und Abstimmung in der Sache. Dies ist insbesondere im Hinblick auf eine leistungsgerechte Erschließung und die Wahrung des Anbindegebots gemäß LEP von gemeinsamem Interesse.

Für die Stadt Altötting erfolgt dies über den Bebauungsplan Nr. 95 „Gewerbegebiet Am Mordfeld“ und für die Stadt Neuötting über den Bebauungsplan Nr. 51 „Innovations-Gewerbegebiet Am Mordfeld“.

Auch wenn in den vorliegenden Unterlagen allein Aussagen und Regelungen zum Bebauungsplan Nr. 51 der Stadt Neuötting getroffen werden, ist es doch zum allgemeinen Verständnis wichtig, die Zusammenhänge und Abhängigkeiten, wie auch Konsequenzen, für die beiden kommunalen Planungsabsichten aufzuzeigen und zu erläutern.

Im Gebiet der Stadt Neuötting wird der bereits rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Am Hergraben“ in einem Teilbereich nun mit dem Bebauungsplan Nr. 51 überlagert. Dabei werden die Flächenanteile des GE 1 und GE 2 aus dem Bebauungsplan Nr. 18 aufgegriffen und im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung Nr. 51 neu überplant. In einem zusätzlichen Verfahren hat somit für den Überlagerungsbereich die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 18 zu erfolgen.

Im Verfahrensgebiet der Stadt Altötting befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 86 „Sondergebiet Asphaltlager“. Dieser wird nun durch den neuen Bebauungsplan Nr. 95 „Gewerbegebiet Am Mordfeld“ zur Gänze überplant und ist in der Konsequenz in einem eigenständigen Verfahren vollständig aufzuheben.

#### Baurechtliche Situation:

Der nun vorliegende Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 umfasst die Bereiche des GE 1-4. Sie liegen zum Teil bauplanungsrechtlich im Außenbereich und genießen daher aktuell kein Baurecht. Ein Teilareal entlang der Straße Am Hergraben wird jedoch vom rechtskräftigen Bebauungsplan Am Hergraben erfasst und verfügt somit bereits über Baurecht.

Für das Aufstellungsverfahren hat die Kommune die hierzu erforderlichen Beschlussfassungen bereits getätigt. Dies sowohl für das Verfahren des Bauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 51, als auch für den parallel fortzuschreibenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 37.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Zu den obenstehenden Ausführungen wird noch auf die Übersicht auf der folgenden Seite verwiesen.

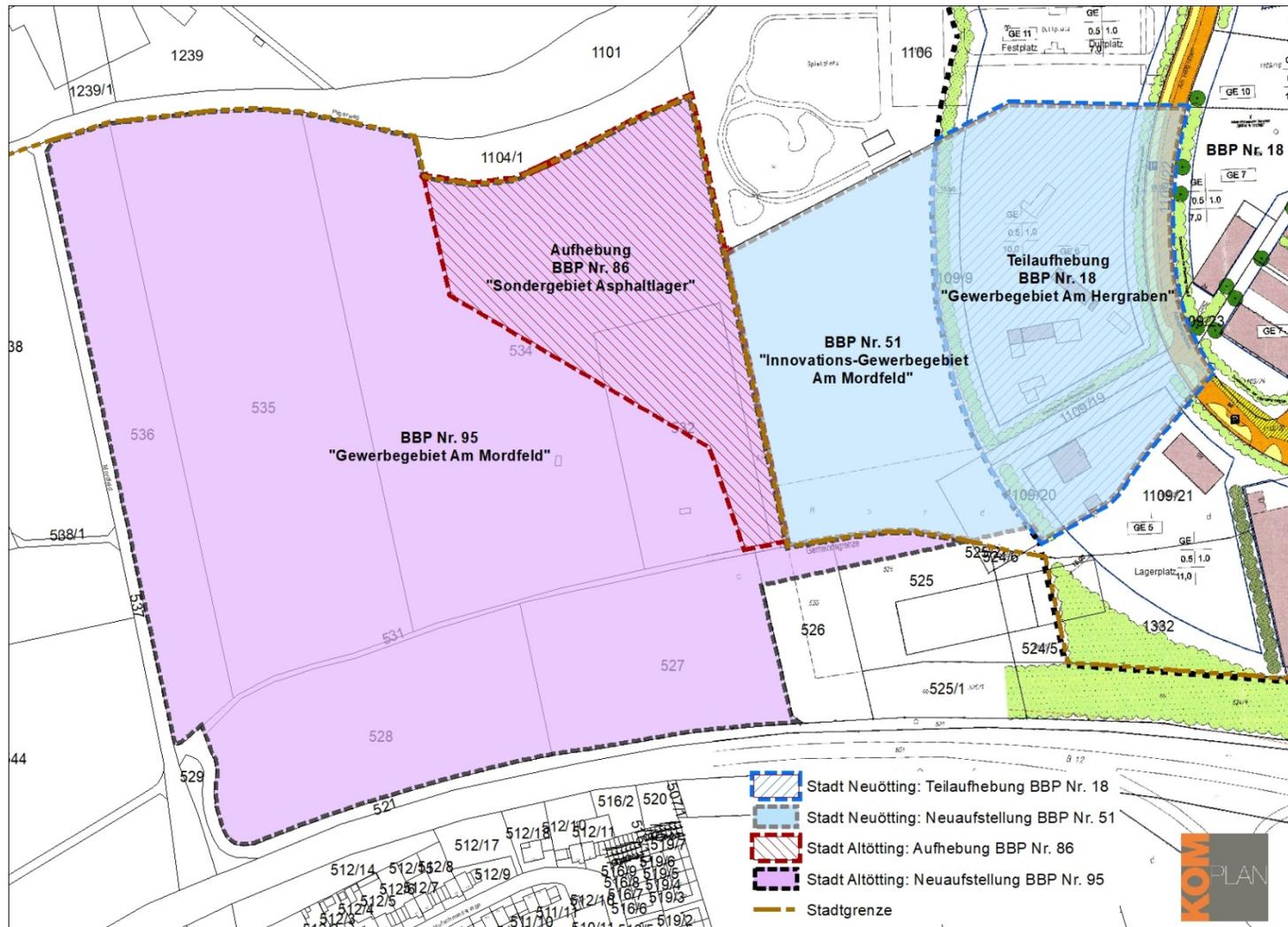


Abbildung: Übersicht der neuen und überplanten Bebauungspläne der Städte Altötting und Neuötting; Darstellung nicht maßstäblich; KomPlan.

## 5.2 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ein Umweltbericht erforderlich, in dem die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Erarbeitung des Umweltberichtes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 51 „Innovations-Gewerbegebiet Am Mordfeld“ und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 51 „Innovations-Gewerbegebiet - Am Mordfeld“ verwiesen, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

## 5.3 Planungsvorgaben

### 5.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein. Das LEP mit Stand vom 01.06.2023 ordnet die Stadt Neuötting nach den Gebietskategorien dem allgemeinen ländlichen Raum zu, wobei die Stadt als Oberzentrum eingestuft ist.

Der Stadt Neuötting ist die gesetzliche Verpflichtung, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, bekannt. Da es sich bei diesen Zielen um verbindliche Vorgaben handelt, die eine abschließende Abwägung enthalten, sind sie somit üblicherweise einer weiteren Abwägung nicht zugänglich.

Konkret ist zielbezogen Folgendes anzumerken:

#### 1.3

#### ***Klimawandel***

##### ***1.3.1 Klimaschutz***

*(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch*

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und*
- die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.*

*(G) Die Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen, insbesondere des Bodens und dessen Humusschichten, der Moore, Auen und Wälder sowie der natürlichen und naturnahen Vegetation, als speichernde, regulierende und puffernde Medien im Landschaftshaushalt sollen erhalten und gestärkt werden.*

Die Stadt hat sich bereits im Vorfeld der vorliegenden Bauleitplanung intensiv mit der Thematik beschäftigt. Im Ergebnis trägt auch die ökologische Ausrichtung des geplanten Gewerbegebietes mit umfangreichen Festsetzungen zum Klimaschutz bei:

- Angemessene Pflanzmaßnahmen zur Verbesserung des Kleinklimas,
- Anlage von Grünflächen,
- Zulässigkeit von Dachbegrünungen,
- Berücksichtigung von Vorgaben auf privaten und öffentlichen Flächen.

### **1.3.2 Anpassung an den Klimawandel**

*(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.*

In der vorliegenden Planung werden durch Fassaden-, Zaun- und Straßenbegrünungen zur Reduzierung von Wärmeinseln und der Neubepflanzung mit klima- und standortangepassten Pflanzenarten bereits umfassende Maßnahmen im Hinblick auf eine Klimawandelanpassung getroffen.

### **3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen**

#### **3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot**

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*

*(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

Im Zuge der Planung wird die Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Auf die Aussagen des *grünordnerischen Konzeptes* unter Ziffer 15 der Begründung wird hierzu im Detail verwiesen.

### **3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

*(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

Es sind keine ausreichenden innerörtlichen Potenziale für Gewerbeflächen entsprechend des Bedarfs in der Stadt Neuötting vorhanden. Im Weiteren wird auf die Ausführungen unter Ziffer 3.1 der Begründung hingewiesen.

### **3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

*(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

*(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

Es handelt sich um einen angebundenen Standort, da im Osten weitere Gewerbeflächen anschließen.

### **5.1 Wirtschaftsstruktur**

*(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft werden durch die Umsetzung der Planung verbessert.

**5.4.1****Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen**

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um Böden mit Ackerzahlen zwischen 48 und 54, die somit teils unter, teils auf dem Niveau des Durchschnittes im Landkreis Altötting (54) liegen. Durch die vorangegangene Abbautätigkeit und anschließende Auffüllungen weisen die Böden jedoch nicht mehr ihre natürliche Ertragsfähigkeit und Schichtenfolge auf. Es werden also keine land- und forstwirtschaftlich genutzten Gebiete und hochwertige Böden in Anspruch genommen.

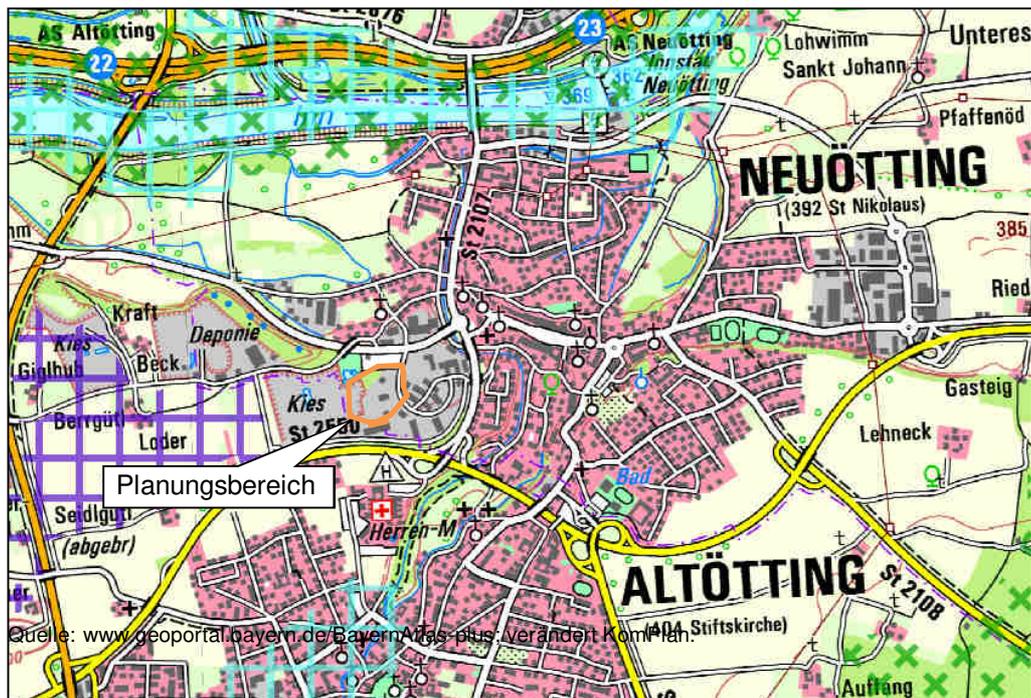
**7.1.1****Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft**

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

Die Stadt Neuötting unterstreicht mit zahlreichen Festsetzungen ihren ernsthaften Willen den angeführten Belangen bestmöglich Rechnung zu tragen. Zusätzlich ist eine Vorbelastung durch bestehendes Gewerbe und überregionale Straßentrassen gegeben, die eine Entwicklung an der Stelle rechtfertigen.

**5.3.2 Regionalplan**

Die Stadt Neuötting befindet sich in der Region 18 – Südostoberbayern – in einem Allgemeinen ländlichen Raum. Zusammen mit Altötting und Burghausen wird sie als Oberzentrum eingestuft. Ziele der Raumordnung und Landesplanung liegen für das Planungsgebiet weder hinsichtlich Siedlung und Versorgung noch hinsichtlich Landschaft und Erholung vor.



Quelle: [www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus/Verändert/KomPlan](http://www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus/Verändert/KomPlan).

Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, verändert KomPlan.

### 5.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan (LP) der Stadt Neuötting weist den Planungsbereich aktuell als Gewerbefläche und als Grünfläche mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild aus.

Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 37 im Parallelverfahren geändert und auf die angestrebte Planungssituation abgestimmt. Die Ausweisung erfolgt als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.



Ausschnitt FNP/ LP – Bestand



Ausschnitt FNP/ LP – Fortschreibung D37

Quelle: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, Stadt Neuötting; verändert KomPlan; die Darstellungen sind nicht maßstäblich.

Die Stadt Neuötting ist sich dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der daraus resultierenden Verantwortung sehr wohl bewusst, auch im Hinblick darauf, Kiesabbauflächen, die in großen Teilen als landwirtschaftliche Nutzflächen rekultiviert worden wären, für bauliche Zwecke in Anspruch zu nehmen. Andererseits aber haben sie dem Wohl ihrer Gemeinde und Bürger Rechnung zu tragen, indem sie zum einen ortsansässigen Unternehmen Erweiterungsmöglichkeiten anbieten und zum anderen Neuansiedlungen ermöglichen und damit Arbeitsplätze am Ort sichern möchten. Alternative Standorte im Gemeindegebiet sind nicht vorhanden, auch ergeben sich keine Nachverdichtungsmöglichkeiten in vergleichbarem Umfang, die dazu noch verfügbar wären. Da aber die Flächenverfügbarkeit am Standort gegeben ist und dieser sehr gute infrastrukturelle Vorteile bietet und zudem an ein bereits vorhandenes Gewerbegebiet anknüpft bzw. zum Teil bereits als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen ist, hat sich die Kommune für die vorliegende Planung entschieden.

Um dem schonenden Umgang mit Boden jedoch Rechnung zu tragen, sehen die Festsetzungen des Grünordnungsplanes vor, dass Stellplätze und Zufahrten nur mit versickerungsfähigen Belagsarten zu gestalten sind und eine Befestigung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen darüber hinaus nur für Zugänge, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig ist.

#### 5.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan werden im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) nachfolgende Ziele definiert:

In der Karte „Stillgewässer Bewertung“ ist ein Lebensraum/ Nachweis mit lokaler Bedeutung, Bestand bedeutsam z. B. als Trittstein für Vernetzung und Optimierung im Geltungsbereich verzeichnet. In der Karte „Fließ- und Stillgewässer - Ziele und Maßnahmen“ wird als Ziel Verbesserung der Lebensraumqualität von strukturarmen Löss- und Fischteichen in Bezug auf Teiche und Weiher formuliert. Da das ABSP aus dem Jahr 1994 stammt, treffen diese Aussagen nicht mehr auf die aktuellen Gegebenheiten zu. Auf die Aussagen zum speziellen Artenschutz im Anhang wird verwiesen.

In der Karte „Trockenstandorte - Ziele und Maßnahmen“ wird als Ziel *Vorrangige Sicherung und Festlegung der Folgenutzung „Naturschutz“ bei überregional und regional bedeutsamen Abbaustellen sowie Schaffung großflächiger (mind. 3 ha) trockener bis wechselfeuchter Magerstandorte im Rahmen zukünftigen Kiesabbaus (Schwerpunkt Alztal, Inntal, Vorrang- und Vorbehaltsflächen lt. Regionalplan)* formuliert.

#### 5.3.5 Biotopkartierung

Gemäß der Biotopkartierung Flachland ([www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de)) befinden sich innerhalb des Planungsbereiches keine amtlich kartierten Biotope. Die nächsten sind nordwestlich des Planungsgebietes erfasst. Dabei handelt es sich um die „Hangwälder westlich St. Anna“.

#### 5.3.6 Artenschutzkartierung

Hinsichtlich der Artenschutzkartierung wird auf die als Anlage 4 der vorliegenden Begründung beigefügte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen.

#### 5.3.7 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

#### 5.3.8 Sonstige Planungsvorgaben

Sonstige Planungsvorgaben sind nicht zu beachten.

## 5.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Im Sommer/ Herbst 2021 wurden Erhebungen im Rahmen eines Gutachtens zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch FLORA + FAUNA Partnerschaft, Regensburg, zu Haselmäusen, Brutvögeln, Reptilien und Fledermäusen sowie Kontrolle von Laichgewässern durchgeführt. Das Gutachten ist als Anlage 4 der vorliegenden Begründung beigefügt.

Festgestellt wurde eine potenzielle Betroffenheit von Gebäudefledermäusen wie Zwergfledermaus, Nordfledermaus (Rote Liste Bayern Kategorie 3 = gefährdet), Breitflügelfledermaus (Rote Liste Bayern Kategorie 3 = gefährdet) u. a. Weiterhin wurden Haselmäuse, Zauneidechsen, Seefrösche, Teichfrösche, Wechselkröten (Rote Liste Bayern Kategorie 1 = vom Aussterben bedroht), Dorngrasmücken, Feld-/ Haussperlinge sowie Flussregenpfeifer (Rote Liste Bayern Kategorie 3 = gefährdet) im Untersuchungsgebiet nachgewiesen.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass bei den als prüfungsrelevant im Planungsgebiet eingestuft Arten, unter Beachtung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 1-4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie bzw. Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) nicht berührt werden.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender relevanter Vorkehrungen:

- Gehölze werden nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Fortpflanzungszeit der Haselmäuse gerodet (Anfang Oktober bis Ende Februar). Zum Schutz der im Boden überwinternden Haselmaus werden die Wurzelstöcke erst ab Ende April entfernt.
- Vor dem Abriss von Gebäuden erfolgen Kontrollen von evtl. vorhandenen Brutplätzen des Haus- oder Feldsperlings.
- Vor Arbeiten an oder Abriss von Gebäuden erfolgt mindestens 3 Monate vor Beginn eine Kontrolle der Gebäude auf Fledermausquartiere. Arbeiten an Gebäuden bzw. Abrissarbeiten mit Hinweisen auf Fledermausquartiere erfolgen in der Zeit von Mitte Oktober bis Mitte März.
- Keine Entfernung von Gewässern während der Brutsaison des Flussregenpfeifers und der Fortpflanzungszeit der Wechselkröten von Anfang April bis Ende September.
- Um eine Einwanderung von Zauneidechsen in das Baugebiet zu vermeiden, muss die Baustelle durch entsprechende Zäune gesichert werden.
- Um nachhaltige Störungen für die Haselmaus zu vermeiden, werden die Tiere durch das Anbringen von Nistkästen in störungsärmere Bereiche gelockt.
- Zur Begleitung der Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung zu benennen.

Folgende artspezifische Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird durchgeführt:

- Als Ersatz für den Verlust ephemerer Gewässer müssen neue Gewässer für die Wechselkröte angelegt werden. Die ephemeren Gewässer im Grubenbereich stellen ein typisches Laich-Habitat für die Wechselkröte dar. Bei der Bebauung des Geländes muss gewährleistet sein, dass wieder solche Gewässer entstehen können. Andernfalls müssen in der näheren Umgebung Laich-Möglichkeiten für die Wechselkröte geschaffen werden.
- Wiederherstellung bzw. Ersatz von geeigneten Bruthabitaten für den Flussregenpfeifer.
- Werden beim Abriss von Gebäuden Fledermausquartiere zerstört, sind adäquate Ersatzquartiere zu schaffen. Art und Anzahl dieser Quartiere ist durch eine ökologische Baubegleitung unter Abstimmung mit der Naturschutzbehörde festzulegen.
- Als Ausgleich für den Verlust von Zauneidechsenhabitaten werden Ersatzlebensräume geschaffen, die als mageres blütenreiches Grünland mit Strukturelementen (Sandinseln, Holz-/Steinhaufen) ausgestaltet sind.
- Die CEF-Maßnahmen müssen vollständig umgesetzt und funktionsfähig sein ab der Fortpflanzungszeit (Anfang April) des Kalenderjahres, in dem der Baubeginn liegt. Liegt der Baubeginn ab Oktober eines Jahres, genügt die vollständige Umsetzung bis 1. April des Folgejahres.
- Die Maßnahmen sind zu dokumentieren und jährlich der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

## 6 BESTANDSERFASSUNG

### 6.1 Naturräumliche Lage

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit D60 *Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten* nach Ssymank und hier wiederum in der Untereinheit 054 *Unteres Inntal* nach dem ABSP.

### 6.2 Vegetation

#### 6.2.1 Potentielle natürliche Vegetation

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man diejenige Vegetation, die sich heute nach Beendigung anthropogener Einflüsse auf die Landschaft und ihre Vegetation einstellen würde. Bei der Rekonstruktion der potentiellen natürlichen Vegetation wird folglich nicht die Vegetation eines früheren Zeitraumes nachempfunden, sondern das unter den aktuellen Standortbedingungen zu erwartende Klimaxstadium der Vegetationsentwicklung.

Würden sämtliche anthropogenen Einflüsse unterbleiben, entwickelte sich im Geltungsbereich ein *Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald*.

#### 6.2.2 Reale Vegetation

Der vorliegende Planungsbereich stellt ehemalige Kiesabbauflächen, aber auch gewerblich genutzte Bereiche dar. Das Areal ist stellenweise von Gehölzsukzession und Altgrasfluren unterbrochen. Zu den Bestandsgebäuden orientiert, gesellen sich intensiv gepflegte Grünflächen hinzu. Auf die Bestands- und Bewertungskarte sowie den Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Anhang wird verwiesen.

### 6.3 Biotopausstattung

Wie unter der vorstehenden Ziffer 6.2.2 *Reale Vegetation* beschrieben, stellt sich das Planungsgebiet sehr heterogen dar. Neben offenen Kiesflächen sind Gehölzbestände und Altgrasfluren vorhanden.

Im Weiteren wird dazu auf Ziffer 17 *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* verwiesen.

## 6.4 Gelände- und Untergrundverhältnisse

### 6.4.1 Topographie

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches ist relativ eben und liegt bei einer Höhenlage von 376m ü. NHN (siehe auch Schnitte auf der Bestands- und Bewertungskarte in der Anlage).

### 6.4.2 Geogefahren

Im Planungsbereich sind keine Geogefahren bekannt.

### 6.4.3 Boden

Der Untergrund im Planungsgebiet wird laut der geologischen Karte von Bayern (M. 1:500.000) durch Schotter, würmzeitlich, geprägt. Aus diesem Ausgangsmaterial hat sich nach der Übersichtsbodenkarte (M. 1:25.000) überwiegend *fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)* gebildet.

Bedingt durch Abbautätigkeit wurde die natürliche Schichtenfolge abgegraben und teilweise durch Auffüllungen überdeckt.

Aussagen über die detailgenaue Bodenbeschaffenheiten bzw. Untergrundverhältnisse können den in den Anlagen 1 und 2 zur Begründung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan befindlichen Geotechnischen Baugrundgutachten entnommen werden.

### 6.4.4 ALTLASTEN

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan sind der Stadt Neuötting nicht bekannt. Im Rahmen von bodenschutz- und abfalltechnischen Untersuchungen (siehe hierzu Anlage 3) wurden Feststoff- und Grundwasserproben untersucht. Die Ergebnisse sind unauffällig. Sie liegen unterhalb der jeweiligen Zuordnungs- bzw. Hilfswerte (siehe dort S. 15).

Aufgrund der jahrzehntelangen gewerblichen Nutzung können schädliche Bodenveränderungen jedoch nicht ausgeschlossen werden. Daher wird empfohlen, die geplanten Erdarbeiten mit entsprechender Sorgfalt durchzuführen. Bei Auftreten von auffälligen oder mutmaßlich schädlichen Bodenveränderungen sind die Arbeiten sofort einzustellen. Ebenso ist die zuständige Behörde zu informieren.

## 6.5 Wasserhaushalt

### 6.5.1 Grundwasser

Nach den vorstehend erwähnten Baugrundgutachten strömt das Grundwasser mit starkem Gefälle in nördliche Richtung dem Inn zu. Die gemessenen Grundwasserstände im westlichen Bereich fallen von 375,80m ü. NHN im Süden um 2,5m auf 373,30 m ü. NHN im Norden der Baufläche. Die Flurabstände liegen zwischen 1,8m und 2,6m unter Gelände (Quelle: Anhang 2, S. 7). Jahreszeitlich bedingt handelt es sich um einen niedrigen Grundwasserstand, der um bis zu 2,5m ansteigen kann. Der höchste Grundwasserstand HHW ist im Süden auf 378,50m ü. NHN und im Norden auf 374,00m ü. NHN anzusetzen. Der mittlere höchste Grundwasserstand MHW wird im Süden auf 376,50m ü. NHN und im Norden auf 374,00m ü. NHN geschätzt (Quelle Anhang 2, S. 8). Im östlichen Bereich fällt der Grundwasserspiegel von 374m ü. NHN im Süden um 1,5m auf 372,5m ü. NHN im Norden. Der Flurabstand liegt hier bei 2,1m und 2,2m unter Gelände. Grundwasserleiter ist Kies, der aufgrund der Ausdehnung und Durchlässigkeit von erheblichen Wassermengen durchströmt wird (Quelle: Anlage 1, S. 5).

Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG bzw. eine Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG.

Der Vorhabenbereich liegt nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

Aus vorgenannten Gründen werden im Bebauungsplan in Bezug auf den Grundwasserschutz folgende Festsetzungen getroffen:

- Gebäude und bauliche Anlagen sowie deren Gründungen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einem Sicherheitsabstand von mind. 1,0m zum mittleren Hochwasserstand (MHW) des Grundwassers zu errichten.
- Rückhalte- und Sickeranlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind ebenfalls mit einem Sicherheitsabstand von mind. 1,0m zum mittleren Hochwasserstand (MHW) des Grundwassers zu errichten.

### 6.5.2 Oberflächengewässer

Es sind keine permanent wasserführenden Gewässer vorhanden.

### 6.5.3 Hochwasser

Laut dem *Umweltatlas Naturgefahren* wurden im Planungsgebiet weder Hochwassergefahrenflächen an Gewässern noch wassersensible Bereiche ermittelt. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können aber auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im *Umweltatlas Naturgefahren* nicht flächendeckend abgebildet werden können. Auch wird auf die Gefahr von Grundwasser, das über das Gelände ansteigt, hingewiesen (vgl. Ziffer 6.5.1 Grundwasser).

## 6.6 Klima und Luft

Die vorhandenen Gehölzbestände weisen eine hohe Wärmeausgleichsfunktion auf. Kaltlufttransportwege sind aber nicht vorhanden, da dafür die Voraussetzungen, wie vor allem steilere Täler und genügend Kaltluftproduktionsflächen, nicht gegeben sind. Aus denselben Gründen ist auch von keiner Kaltluft sammelfunktion und damit einhergehend auch keiner erhöhten Kaltluftgefährdung auszugehen. Im Ergebnis wirkt die geplante Bebauung nicht als kaltluftstauende Barriere.

## 6.7 Landschaftsbild und Erholungseignung

Der Geltungsbereich wird aktuell gewerblich genutzt und erstreckt sich auch über aufgelassene Kiesabbauflächen. Dadurch ist eine Vorbelastung gegeben. Er besitzt daher auch keine Funktionen für die wohnortnahe Erholung. Zudem unterliegen das Planungsgebiet und auch das Umfeld durch die Landshuter Straße, Bahnhofstraße / St 2550 und das Gewerbegebiet „Am Hergraben“ weiteren Immissionen durch motorisierten Verkehr und gewerblicher Nutzung.

## 6.8 Denkmalschutz

### 6.8.1 Bodendenkmäler

Die Erfassung der Bodendenkmäler hat zum Ziel, noch vorhandene Spuren und Objekte menschlichen Lebens und Handelns früherer Generationen in der Landschaft zu dokumentieren und zu erhalten. Eine Gefährdung der Bodendenkmäler liegt grundsätzlich in der baulichen Veränderung und den damit im Zuge der Gründungsmaßnahmen erforderlichen Bodenumlagerungen sowie der Überbauung.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, dokumentiert für den vorliegenden Geltungsbereich **keine** Bodendenkmäler.

Die nächstgelegenen, amtlich erfassten Bodendenkmäler erstrecken sich über die Altstadt. Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG hinzuweisen:

#### *Art. 8 Abs. 1 DSchG*

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### *Art. 8 Abs. 2 DSchG*

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 6.8.2 Baudenkmäler

Die Unterschutzstellung von Baudenkmälern ist erforderlich, um vielfältige, aus anderen Geschichtsquellen zum Teil nicht erschließbare Informationen über die Entstehungszeit des Denkmals und über die später auf es wirkenden Epochen zu erhalten. Baudenkmäler stellen auf Grund der Originalität ihrer Substanz, den unverkennbaren Merkmalen alter handwerklicher oder historischer Fertigung und den erkennbaren Altersspuren einer meist wechselvollen Biographie, aussagekräftige Geschichtszeugnisse dar, die ein öffentliches Interesse an der Erhaltung begründen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan selbst sowie dessen Umfeld oder in direkter Sichtbeziehung sind **keine** Baudenkmäler registriert.

## 7 KLIMASCHUTZ

Die Bekämpfung des Klimawandels ist eine der größten Herausforderungen dieser Zeit. Die Bundesrepublik hat deshalb klare Ziele definiert, die Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990 schrittweise zu mindern. Bis zum Jahr 2045 soll Deutschland treibhausgasneutral sein.

In den Kommunen wird durch die unterschiedliche Nutzung des Gemeindegebiets (Private Haushalte, Gewerbe/ Industrie, kommunale Liegenschaften und Verkehr) der Großteil der Emissionen erzeugt, zum anderen befinden sich jedoch auch dort die Potenziale zur Energieeinsparung und Erhöhung der Energieeffizienz sowie zum Ausbau der erneuerbaren Energien.

Die Stadt Neuötting ist sich ihrer Verantwortung bewusst und beteiligt sich daher mit zahlreichen Maßnahmen aktiv am Klimaschutz.

Die Stadt legt auch bei den kommunalen Einrichtungen viel Wert auf Klimaschutz und Nachhaltigkeit. Beispielsweise wurden die Straßenlaternen mittlerweile vollständig auf LED umgerüstet. Zudem hat sie eine bisher einzigartige Lärmschutzwand installiert, die zur Hälfte Photovoltaik-Modulen enthält und zur anderen Hälfte transparent ist, um ihr die Massivität zu nehmen. Die einzelnen Elemente können im Falle eines Unfalls jederzeit ausgetauscht werden. Mehr als 50% der Jahresproduktion wird direkt vor Ort verbraucht (Quelle: <https://www.dstgb.de/themen/klimaschutz-und-klimaanpassung/klimaschutz-vor-ort/nachhaltige-laermschutzwaende-mit-solarelementen/>).

Schließlich trat die Kommune auch dem Kommunalen Klimaschutz-Netzwerk des Instituts für nachhaltige Energieversorgung GmbH bei.

Im Hinblick auf die Nutzung regenerativer Energieformen wird zusätzlich auf die Ziffer 10.4 *Energieversorgung* der vorliegenden Begründung verwiesen.

## TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

### 8 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die planerische Intention verteilt sich für den vorliegenden Standort im Wesentlichen auf zwei grundsätzliche Anforderungen.

Zum einen beabsichtigen die beiden Städte Altötting und Neuötting mit dem Vorhaben dieser gemeindeübergreifenden Entwicklungsmaßnahme, den Ausbau der Wirtschaftsstruktur zur Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe. Gleichzeitig wird jedoch auch die Zielsetzung verfolgt, mit diesem Standort den Flächenbedarf bereits vorhandener Betriebe decken zu können.

In beiden Fällen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand ein entsprechender Bedarf und eine entsprechende Nachfrage zu prognostizieren.

Die Verkehrserschließung war in ersten Entwurfskonzepten für den gesamten Geltungsbereich von Osten, aus dem Stadtgebiet Neuötting über die Straße „Am Hergraben“ vorgesehen und hätte innerhalb des Planungsgebietes in einer Wendeanlage geendet. Diese Trassenführung ist zwar grundsätzlich als leistungsfähige Erschließung zu beurteilen, hätte jedoch für die Zukunft, aufgrund des großen Flächenumfangs, einen bedeutenden und überproportionalen Zuwachs an Verkehrsbewegungen bedeutet. Dies bestätigen im Ergebnis auch die Zahlen der begleitend in Auftrag gegebenen Verkehrsuntersuchung. Zudem hätte bei dieser Lösung die Verkehrslast zunächst allein die Stadt Neuötting zu tragen gehabt.

Eine mittelfristige Planungsabsicht der Stadt Altötting ist es, eine gewerbliche Entwicklung in Richtung Westen über die Begrenzung der gegenwärtigen Entwicklung hinaus zu ermöglichen. Demzufolge wird angesichts dieser Perspektive eine nochmalige Steigerung des Verkehrsaufkommens zu erwarten sein.

Vor diesem Hintergrund haben die beiden Kommunen als Plangeber zusätzliche Untersuchungen in die Wege geleitet, wie im Hinblick der weiteren Stadtentwicklung mit dem Belang der Verkehrserschließung umzugehen ist. Beabsichtigt ist daher als weitere Zielsetzung, den zu erwartenden Verkehr an die überörtliche Straßentrasse der *St 2550* am Standort anzubinden und somit den innerstädtischen Verkehr zu entlasten, insbesondere in Bezug auf den Anteil des Schwerlastverkehrs. Somit soll im Ergebnis eine ausgewogene Verteilung der zukünftig zu erwartenden Verkehrsfrequenz ermöglicht werden.

In der Konsequenz erfordert dies folgende Maßnahmen:

- In Höhe der geplanten inneren Erschließungsstraße wird am westlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 95 der Stadt Altötting ein leistungsfähiger Kreisell geplant über den die Anbindung des Gewerbegebietes Mordfeld und dessen spätere Westerweiterung auf Altöttinger Gebiet erfolgen soll.
- Der nördlich gelegene Abschnitt der Konventstraße, vom Pilgerweg bis zum geplanten Kreisell, wird entwidmet und rückgebaut. Die Konventstraße entfällt damit als Verbindungstrasse der beiden Städte. Dies gewährleistet künftig der Brezenweg.
- Südlich des Kreisells, von der Konventstraße ausgehend, wird eine neue Anbindung an die Staatsstraße geschaffen. Die Trasse erfolgt in Richtung Westen, ein kurzes Stück auf der Trasse des Hergrabenweges, bevor sie nach Süden zur Staatsstraße abschwenkt.
- Schließlich erfolgen quasi als Ersatz für den entwidmeten Abschnitt der Konventstraße ein Ausbau und eine Erneuerung des Brezenweges auf Altöttinger Stadtgebiet. Dieser bindet auf die verbleibende, südliche Konventstraße an, um den Schulpendelweg zwischen beiden Städten auch künftig aufrechterhalten zu können.

Die betreffenden Straßenbaumaßnahmen werden in einem eigenständigen und parallel zum Bebauungsplanverfahren abzuwickelndem verkehrsrechtlichen Verfahren umgesetzt. Ebenso erfolgt parallel die Entwidmung der Konventstraße im angesprochenen Abschnitt.

Aus diesem Grund befindet sich die westliche Verkehrsanbindung zur Staatsstraße gegenwärtig nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 95 der Stadt Altötting.

Grundsätzlich ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten dem Standort eine sehr gute Perspektive in Bezug auf den Ausbau von Gewerbeflächen zu prognostizieren. Neben den im Osten bereits großflächig vorhandenen Gewerbenutzungen der Stadt Neuötting, grenzend in Richtung Nordwesten weitere Gewerbeflächen sowie Abbauflächen im Außenbereich heran und lassen die angestrebte Gebietsentwicklung in gewerblicher Hinsicht durchaus erkennen bzw. rechtfertigen.

Im Weiteren wurde durch die vorliegende Planung eine Untergliederung des Gebietes in unterschiedliche Quartiere vorgenommen. Hierdurch lassen sich verschiedene fachliche Anforderungen entsprechend zuordnen und ermöglichen mit den zusätzlich verbundenen Gestaltungsauflagen der Grünordnung, eine Gliederung und Zäsur des gesamten Standortes in sich. Verbundenes Ziel ist es, damit einerseits zusammenhängende und flexibel verteilbare Bauzonen für die eigentliche Gewerbenutzung zu ermöglichen und gleichzeitig nicht bebaubare Strukturen zu integrieren.

Im Hinblick der Festsetzungen und Definitionen wird auf die im Anschluss getroffenen Erläuterungen verwiesen.

## 9 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

Im Zuge der vorliegenden, qualifizierten Bauleitplanung werden nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes gemäß den gesetzlichen Vorgaben geschaffen. Dazu werden Festsetzungen durch Text und Festsetzungen durch Planzeichen getroffen, die nun im Einzelnen nachstehend erläutert werden.

### 9.1 Nutzungskonzept

#### Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des gesamten Geltungsbereiches ist ausschließlich auf ein Gewerbegebiet entsprechend § 8 BauNVO ausgerichtet. Zur Regelung der zukünftigen Nutzungsstruktur werden folgende Nutzungen für zulässig erklärt:

#### **Allgemein zugelassen werden:**

- Gewerbebetriebe aller Art,
- Speditions-/ Logistikbetriebe,
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

#### **Ausnahmsweise können zugelassen werden:**

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

#### **Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:**

- Wohnungen für Aufsichts-/ Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber-/ Betriebsleiter,
- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsnutzungen für Lebensmittel und Getränke,
- Paket-/ Versanddienstleister.

Diese Nutzungen stellen nach Ansicht des Plangebers keine geeigneten Entwicklungen am vorliegenden Standort dar, da diese aus immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten eher als ungeeignet bzw. beeinträchtigend in Bezug auf den Schallschutz zu werten sind und gleichermaßen eine zusätzlich hohe Verkehrsfrequenz hervorrufen, die aufgrund vorgenannter Gesichtspunkte zur Verkehrssituation, eher nicht zielführend erscheinen.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Geltungsbereich durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) wie folgt geregelt:

Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) § 17 i. V. m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl (GFZ) § 17 i. V. m. § 20 BauNVO
GE 1	max. 0,8	max. 1,0
GE 2	max. 0,8	max. 1,0
GE 3	max. 0,8	max. 1,2
GE 4	max. 0,8	max. 1,2

Somit können auf den zugeordneten Gewerbegrundstücken auf allen Flächen bis zu 80% zur betrieblichen Nutzung herangezogen werden.

In Bezug auf die Geschossfläche ist dies in den jeweiligen Gewerbequartieren abhängig von der Lage und orientiert sich demzufolge an der zulässigen Höhenentwicklung.

### Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der Gebäude und baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Wandhöhe wie folgt vorgegeben:

- GE 1: max. 12,00m,
- GE 2: max. 12,00m,
- GE 3: max. 16,00m,
- GE 4: max. 16,00m.

Die großzügigen Maximalwerte wiederum erlauben ein Bauen in die Höhe, was wiederum einen Beitrag zum Flächensparen leistet. Im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung auf Altöttinger Seite ergibt sich im Ergebnis eine Höhenstaffelung bei Zunahme der Höhen von Osten nach Westen.

### Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen

Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage der untersten Geschossebene (FOK-Erdgeschoss), wird auf folgende Höhenlage festgesetzt:

<b>Ort</b>	<b>Höhenkote der Gebäude und baulichen Anlagen</b>
GE 1	376,50m ü. NHN
GE 2	377,00m ü. NHN
GE 3	377,50m ü. NHN
GE 4	377,00m ü. NHN

Eine Höhendifferenz bis max. 0,5m der festgesetzten Höhenkote ist zulässig. Diese stellt in der Praxis eine sinnvolle Regelung dar und hat sich entsprechend bewährt, da Grundstücksflächen in der geplanten Tiefe bzw. Größenordnung, grundsätzlich einen entsprechenden Toleranzbereich einfordern.

Mit diesen Regelungen zur gesamten Höhenentwicklung sowie der damit erforderlichen Höhenlage, regelt der Plangeber am Standort einvernehmlich die zukünftige Außenwirkung der Gebäude und baulichen Anlagen. Diese sind als Obergrenzen zu werten und sollten das maximal zulässige Maß nicht überschreiten. Von Abweichungen und Befreiungen sollte aufgrund der Zonierung des Gebietes abgesehen werden.

In Bezug auf die Höhenlage ist darzulegen, dass diese auf den Grundwasserschutz ausgerichtet sind und damit verbunden eine zwingende Einhaltung zu gewährleisten ist. Auf die Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes wird diesbezüglich bei Abweichungen ausdrücklich hingewiesen.

## 9.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis für derartige Planungen dar. In vorliegender Situation wurden dabei zur Umsetzung der getroffenen Planungsabsichten detaillierte Baugrenzen vorgegeben.

Diese regeln die zukünftigen bebaubaren Grundstücksflächen und lassen aufgrund der zusammenhängenden, eher großflächigen Auslegung, eine flexible Aufteilung zukünftiger Gewerbeflächen zu.

Darüber hinaus begrenzen die Bauflächen die gesamte Ausdehnung am Standort und stellen somit die Abgrenzung zu Grün- und Gehölzflächen sicher, die aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten zwingend einzuhalten sind.

#### 9.4 Abstandsflächen

Zur Regelung und Definition der erforderlichen Abstandsflächen wird für den gesamten Standort die Anwendung des Art 6. Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.

Somit können entsprechend den gesetzlichen Vorschriften bei Gewerbenutzungen die Abstandsflächen mit  $0,2H$  bemessen werden, mindestens jedoch 3,0m zur Grundstücksgrenze.

#### 9.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Regelungen für die Bebauung der Grundstücke dar. Sie wurden allerdings auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen nachfolgende Festlegungen:

##### Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen

Dachform: Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Flachdach (FD).

Dachneigung: max. 7°.

Dachdeckung: alle harten Deckungen;  
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;  
bei FD/ PD auch extensive Dachbegrünung zulässig.

Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m.  
Bei Vordächern, Überdachungen von Eingangsbereichen und Anlieferzonen ist ein Dachüberstand bis max. 4,00 m zulässig.

Dachaufbauten: unzulässig.

##### Nutzung erneuerbarer Energien

Die Stadt Neuötting beabsichtigt bei der vorliegenden Entwicklung einen auf die Zukunft ausgelegten Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und unterstützt daher die Nutzung regenerativer Energienutzungen grundsätzlich wie folgt:

Bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches sind Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung erneuerbarer Energien zu treffen.

Dabei werden Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik auf den Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen entsprechend der maximalen Grundfläche für zulässig erklärt.

Dachanlagen bei geneigten Dächern sind dabei entsprechend der gewählten Dachneigung zu errichten. Aufgeständerte Modulkonstruktionen sind nur bei Flachdach zulässig.

##### Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen regeln diese Belange sowohl für die Gebäude und deren Fassaden gleichermaßen für die Freiflächen und nicht bebaubaren Flächen am Grundstück:

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen.

Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbepylonen, Werbestelen oder Fahnenmasten sind mit einer Höhe bis maximal 12,00m ab fertigem Gelände zulässig.

Bei Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Die Werbeanlagen dürfen nicht in den Außenbereich hinauswirken.

Gemäß § 33 Abs. 1 StVO darf der Verkehr an überörtlichen Verkehrsstraßen durch Werbung oder Propaganda nicht gestört werden.

Werbeanlagen dürfen grundsätzlich nur am Ort der eigenen Leistung errichtet werden.

Die getroffenen Aussagen zu den Werbeanlagen sind auch im Hinblick auf den Natur- und Artenschutz ausreichend formuliert und hinreichend bestimmt.

### Einfriedungen

Als Einfriedungen für die zukünftigen Gewerbegrundstücke wird folgendes definiert:

Art und Ausführung: Metallzaun, Industriegitterzaun, Maschendrahtzaun sowie lebende Zäune.

Höhe der Einfriedung: max. 2,00m ab fertigem Gelände.

Sockel: unzulässig.

Ferner ist bei den Einfriedungen auf einen Mindestabstand zum Boden von 15cm zu achten. Diese Anordnung und das Verbot von Sockeln soll die Durchlässigkeit von Kleinsäugern ermöglichen.

Des Weiteren ist auch bei der Errichtung von Mauern in Form von Gabionen oder Naturstein auf ausreichend große Durchlässe für Kleinsäuger zu achten.

### Gestaltung des Geländes

Bei den ausgewiesenen Gewerbegrundstücken selbst sowie der damit verbundenen Verkehrserschließung ist die Topographie nach der angestrebten Rekultivierung relativ eben und eher unproblematisch zu beurteilen.

In Bezug auf die tatsächliche Höhenlage der Verkehrserschließung wird sich das fertige Geländeniveau der Gewerbeflächen an dieser zukünftigen Höhenlage orientieren.

Folgende Regelungen insbesondere in Bezug auf die Flächen der Randbereich des Standortes gilt es im Weiteren zu berücksichtigen:

#### — Abgrabungen/ Aufschüttungen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,50m zulässig. Dieser Wert ist auf das Bestandsgelände und die angedachten Straßenhöhen abgestimmt und notwendig.

#### — Stützmauern

Stützmauern (auch in Form von Trockenmauern) im Bereich von Gebäuden und baulichen Anlagen (Außentreppen/ Anlieferung etc.), sind bis zu einer Höhe von max. 1,50m über fertigem Gelände zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

Stützmauern sind in Sichtbeton, Naturstein oder Gabionen zu errichten. Stützmauern unmittelbar an Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

#### Hinweis:

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines Dritten erfolgen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FOK-Erdgeschoss.

## 9.6 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt aus Richtung Osten über eine bereits bestehende Anbindung an die Straße *Am Hergraben*.

Die innere Erschließungstrasse der Verkehrsfläche kommt dabei relativ mittig im Planungsgebiet zu liegen und verläuft in Ost-West-Richtung im Weiteren auch in den Altöttinger Planungsbereich.

Der Regelquerschnitt der Erschließung umfasst insgesamt eine Breite von 11,50m und untergliedert sich in eine Fahrbahn von 6,0m, eine Entwässerung mit 0,5m, einen seitlichen Parkstreifen mit 2,5m sowie einem kombinierten Geh- und Radweg mit 2,5m. Auf das in der Planzeichnung dargestellte Straßenprofil wird Bezug genommen.

## 9.8 Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches wird zum einen Wert auf den Erhalt bestehender Strukturen gelegt und zum anderen wird mit gezielten und geplanten Maßnahmen ein Beitrag zur Durchgrünung und Eingrünung des gewerblich zu nutzenden Standortes geleistet.

Aussagen zur Entwicklung und Pflege der Grünflächen wie auch zu den Pflanzmaßnahmen werden im *Teil B Grünordnungsplan* der Begründung abgehandelt.

## 10 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### 10.1 Verkehr

#### 10.1.1 Bahnanlagen

Bahnanlagen sind im Geltungsbereich sowie im direkten Anschluss nicht vorhanden. Der Neuöttinger Bahnhof befindet sich nördlich ca. 2,5 km Luftlinie vom geplanten Gewerbegebiet in der Ortschaft Eisenfelden entfernt. Zum südlich gelegenen Bahnhof Altötting sind es ca. 1,7 km.

#### 10.1.2 Straßenverkehr

Es wurde eine Verkehrsuntersuchung durch SCHLOTHAUER & WAUER, Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr GmbH, Haar durchgeführt, das die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Nutzung auf das Straßennetz Alt- und Neuöttings untersucht. Das Ergebnis lässt sich wie folgt zusammenfassen (Quelle: Gutachten S. 33, 34):

Neben dem allgemeinen Verkehrsmengenwachstum wurden die neuen Verkehrsmengen aufgrund der geplanten Nutzungen untersucht sowie gegen die Bestandsnutzung aufgerechnet. Für das gesamte Planungsgebiet ergeben sich durch die geplanten Nutzungen zusätzliche Verkehre von rund **2.200 Kfz-Fahrten/24h**. Bei Umsetzung der perspektivisch angedachten westlichen Erweiterung sind ca. 3.400 Kfz-Fahrten/24h zu erwarten.

Mittels einer makroskopischen Verkehrssimulation unter Anwendung des LVM-By wurden die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Gebietsentwicklung untersucht, wobei auch der geplante Umbau des Knotenpunktes *B299/St 2550* sowie die Entwicklung des GE West in Altötting mit angesetzt wurden. So entsteht ein gutes Bild des sich mit hoher Wahrscheinlichkeit einstellenden Verkehrszustandes.

Bei Untersuchung der Auswirkungen der Entwicklung des Planungsgebietes ohne westliche Erweiterung ist ein genereller Anstieg der Verkehrsmengen im Stadtgebiet Alt- und Neuöttings zu beobachten. Dieser beruht zum Teil auf dem projektbezogenen Neuverkehr, welcher sich hauptsächlich auf die Landshuter Straße sowie die *Bahnhofstraße/St 2550* konzentriert und dann im untergeordneten Straßennetz verteilt. Zusätzlich sind noch Verlagerungseffekte durch den Umbau des Knotenpunktes *B299/St 2550* zu beobachten, welche zu einer Verlagerung des Verkehrs von der *St 2550* hin zur *Landshuter Straße* führen.

Bei Bewertung der Entwicklung des Planungsgebietes mit der westlichen Erweiterung wird ein weitreichender Entlastungseffekt der neuen Anbindung sichtbar. So bleibt insbesondere das Verkehrsniveau auf der Bahnhofstraße im Bereich der Verkehrsmengen des Prognosenullfalles, obwohl nennenswerte Zusatznutzungen stattfinden. Auch wird durch die neue Anbindung der *Konventstraße* an die *St 2550* eine neue Zufahrtmöglichkeit zum Stadtgebiet Altöttings geschaffen, welche zu weitreichenden Verkehrsreduzierungen im gesamten Stadtgebiet Altöttings führt. Prinzipiell ist die so geschaffene direkte Anbindung des Gewerbegebietes an das leistungsfähige Hauptstraßennetz aus verkehrlicher Sicht zu begrüßen, da es eine Verkehrszunahme in schützenswerten Stadt- und Siedlungsgebieten vermeidet. Die genaue Art der Verknüpfung, insbesondere mit der *Konventstraße*, wird in weiterführenden Untersuchungen bewertet.

Anhand der prognostizierten Verkehrsmengen erfolgte eine Überprüfung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit der Hauptanschluss-Knotenpunkte *Am Hergraben/ Landshu-*

ter Straße und Landshuter Straße/Bahnhofstraße. Hier konnte die Leistungsfähigkeit für beide Knotenpunkte nachgewiesen werden, wobei es beim Knotenpunkt Landshuter Straße/Bahnhofstraße zu einem Rückstau in südlicher Richtung bis über den nächsten Knotenpunkt hinauskommt. Mit Umsetzung der westlichen Erweiterung ist durch die Verkehrsabnahme durch die neue Anbindung an die St 2550 eine Reduzierung der Rückstaulängen zu verzeichnen, so dass der südlich angrenzende Knotenpunkt nicht mehr überstaut wird.

Die Leistungsfähigkeit des für die Anbindung der westlichen Erweiterung neu zu schaffenden Knotenpunktes kann bei Annahme eines vorfahrtsregelerten Knotenpunktes nicht nachgewiesen werden. Bei Erstellen einer Lichtsignalanlage kann die Leistungsfähigkeit sichergestellt werden. Aufgrund der geringen Verkehrsmengen im Nebenstrom wird die Erstellung einer verkehrsunabhängigen Steuerung empfohlen. Die genaue Ausgestaltung des Knotenpunktes kann erst nach der in einem anderen Auftrag erfolgenden Detailuntersuchung der möglichen Anbindungsvarianten der *Konventstraße* festgelegt werden.

Die geplanten Straßenquerschnitte erfüllen die Anforderungen einer Industriestraße, wobei aufgrund des schmalen Straßenraumes mit einer geschwindigkeitsreduzierenden Wirkung zu rechnen ist. Es wird eine ausreichende Infrastruktur für Fußgänger und Radfahrer angeboten. Am Ende der Stichstraße sind für Lastzüge ausreichende Wendeanlagen vorzusehen.

**Aus verkehrsfachlicher Sicht wird die verkehrliche Erschließung und Abwicklung im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung Am Mordfeld insgesamt als bewältigbar eingeschätzt, es spricht nichts gegen das geplante Vorhaben.**

Nach Erstellung des Gutachtens ergaben sich weitere Entwicklungsperspektiven nach Westen. In diesem Zuge wurde auch die verkehrliche Situation wieder auf den Prüfstand gestellt, mit dem Ergebnis, dass parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren ein eigenständiges verkehrsrechtliches Verfahren durchgeführt wird, welches u. a. eine Verkehrsanbindung im Westen an die Staatsstraße und die Errichtung eines Kreisels umfasst, über die nun die Erreichbarkeit des Gewerbegebietes erfolgen soll. Im Detail wird auf die Ausführungen unter der Ziffer 8 *Städtebauliches Konzept* verwiesen.

#### 10.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) wird in der Stadt Neuötting durch eine Bahnlinie sowie durch zahlreiche Buslinienverbindungen des Landkreises Altötting repräsentiert. Der Bahnhof Neuötting ist eine Betriebsstelle der Bahnstrecke München-Simbach. Er liegt im Ortsteil Eisenfelden der Gemeinde Winhöring nördlich der Stadt Neuötting. Die nächste Bushaltestelle befindet sich im Gewerbegebiet *Am Hergraben*.

#### 10.1.4 Geh- und Radwege

Geh- und Radwege sind im Geltungsbereich als straßenbegleitende Trasse zur Verkehrerschließung vorgesehen und ermöglichen hierdurch eine gesicherte Wegeverbindung aus Altötting bzw. Neuötting in das zukünftige Gewerbegebiet.

Darüber hinaus lässt sich die weitere Verkehrssituation auch in Richtung Westen für Geh- und Radwegennutzer vernetzen.

#### 10.2 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung bzw. -verwertung ist zentral über den Landkreis geregelt.

### 10.3 Wasserwirtschaft

#### 10.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser in den Kommunen erfolgt durch das Wasserwerk der Städte Alt- und Neuötting und der Gemeinde Winhöring,

*Stadt Altötting, Kapellplatz 2 a, 84503 Altötting*

und ist sichergestellt. Die Erschließung der Grundstückspartellen ist mit dem Versorgungsträger rechtzeitig abzustimmen.

#### 10.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

##### Schmutzwasserbeseitigung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt innerhalb der neuen Trasse über einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal, welcher an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Erschließungsstraße *Am Hergraben* anknüpft.

Eine Klärung der anfallenden Abwässer erfolgt schließlich in der Kläranlage der Städte Alt- und Neuötting und der Gemeinden Winhöring, Kastl, Teising, Tüßling in Neuötting, Obereschlbach 105. Jede angeschlossene Kommune hat einen gewissen Anteil der Kläranlage erworben und kann somit gewisse Schmutzfrachten einleiten.

— Altötting: 20.322 EW (= 41,9%),

— Neuötting: 12.125 EW (= 25%).

Durch die Erweiterung der Kläranlage hat jede Kommune ca. 10% Puffer.

##### Niederschlagswasserbeseitigung

Nach der vorliegenden Bodenuntersuchung ist der Boden vollständig versickerungsfähig. Das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereiches ist daher dezentral zu puffern und zu versickern.

Die Straßenentwässerung wird in seitlich angeordnete Regenrückhaltebecken gemäß Planzeichnung abgeleitet und zur Versickerung gebracht.

Auf den jeweiligen Gewerbequartieren sind zudem ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Sickeranlagen als dezentrale Einrichtung zur Sammlung und Versickerung des Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung).

Die Rückhalte- bzw. Versickerungsanlagen sind in Form von oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als unterirdische Rigolensysteme auszubilden. Dabei sind die gesetzlichen Vorgaben des Grundwasserschutzes gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten. Ein Mindestabstand von 1,0m zum mittleren Hochwasserstand (MHW) des Grundwassers ist dabei einzuhalten.

Die Kombination von öffentlichen und privaten Rückhalte- und Versickerungsanlagen gewährleistet einen ordnungsgemäßen und sicheren Umgang mit dem auftretenden Oberflächenwasser.

##### Hinweise:

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen sowie PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten (z. B. Rasengitterstein, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Porenpflaster, Betonpflaster mit Fuge u. ä.).

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50m<sup>2</sup> überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich.

Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Aufgrund der Geländeneigungen kann es zu wild abfließendem Wasser kommen, dies darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

## 10.4 Energieversorgung

### Elektrizität

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die:

*Bayernwerk AG, Landshuter Str. 22, 84307 Eggenfelden.*

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen müssen mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich der oben genannten Dienststelle mitgeteilt werden.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Die Kabelverlegung erfolgt in der Regel im Gehweg, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand. Bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen.

Zur Versorgung des Baugebietes sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten.

### Hinweise:

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Strauchart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

Aufmerksam gemacht wird weiterhin auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft *Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse (BG ETEM)* für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV V3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen, welche ebenfalls einzuhalten sind.

### Gas

Die Gasversorgung erfolgt durch die:

*KENIS - Kommunale Energienetze Inn-Salzach, Weserstraße 4, 84453 Mühldorf.*

## 10.5 Telekommunikation

### Deutsche Telekom AG

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließung im Planungsbereich der

*Deutschen Telekom AG, TI NL/ PTI22Süd, Siemensstraße 20, 84030 Landshut*

so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

Die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen hat dabei unterirdisch zu erfolgen, wobei zum entsprechenden Zeitpunkt Abstimmungen zwischen Kommune und Leitungsträger erfolgen und entsprechende Vereinbarungen getroffen werden.

Im Zuge der Planungen ist dabei zu berücksichtigen, dass in allen Straßen und Gehwegen gegebenenfalls geeignete und ausreichende Trassen für die Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind.

## 11 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den geltenden Vorschriften sowie der BayBO einzuhalten.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sicherzustellen.

Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
- Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten müssen entsprechend ausgeführt werden. (DIN 14090, Flächen für die Feuerwehr).
- Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der so genannte Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist. (Durchmesser 18m).
- Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8m über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenträume oder ein Sicherheitstreppehaus vorgesehen werden.
- Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen Bedenken.
- Hydranten sind nach DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100-200m liegen.
- Die Wasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstliegenden Hydranten (Über- oder Unterflur) ein Förderstrom von mindestens 800 ltr/min über 2 Stunden bei einer Förderhöhe von 1,5 bar erreicht wird.
- Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten.
- Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.

## 12 IMMISSIONSSCHUTZ

Bei vorliegender Planungssituation handelt es sich um die Entwicklung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO im Norden von Altötting im Anschluss an bestehende Gewerbegebiete und die St 2550. Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplan wurde ein Immissionsschutztechnisches Gutachten zum Schallimmissionsschutz durch Hooch & Partner Sachverständige PartG mbH Beratende Ingenieure, Landshut (Stand: 29.11.2021, siehe Anlage 6) angefertigt, um die Lärmimmissionen aus dem/im Plangebiet zu quantifizieren und in Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Plangebiets begrenzen zu können.

Das Gutachten umfasst sowohl den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 95, wie auch den Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 81 der Stadt Neuötting, da beide auch in einer engen wechselseitigen Beziehung zueinander stehen.

### 12.1 Verkehrsimmissionen

#### Planungsbedingter Verkehrszuwachs auf öffentlichen Straßen

Es wird durch die Umsetzung der Planung ein Verkehrszuwachs auf öffentlichen Straßen erfolgen. Mit Blick auf die Verkehrslärmbeurteilungspegel im Prognosenullfall und -planfall an den exemplarisch gewählten Immissionsorten (vgl. Kapitel 3.5.2 des Gutachtens) kann festgehalten werden, dass die Planung im Jahresdurchschnitt Pegelerhöhungen bewirkt, welche sich in Abhängigkeit des Straßenabschnitts und des Bezugszeitraums in der Größenordnung von 0,3 bis 0,7 dB(A) bewegen.

Bei der Beurteilung des planungsbedingten Verkehrslärms nach Nr. 7.4 der TA Lärm kann laut Gutachten (S. 33) ausgeschlossen werden, dass der durch die Planung verursachte Verkehrszuwachs eine Erhöhung der Verkehrslärmbeurteilungspegel um mindestens 3 dB(A) an den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld der Planung bewirkt. Da die drei Kriterien nach Nr. 7.4 der TA Lärm nicht kumulativ erfüllt sind, kann ein **schalltechnischer Konflikt hinsichtlich des planungsbedingten Verkehrszuwachses grundsätzlich ausgeschlossen** werden. Zudem liegt die prognostizierte Pegelerhöhung von maximal 0,7 dB(A) noch unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von etwa 1 dB(A) Pegeländerung, die vom menschlichen Ohr gerade noch wahrgenommen werden kann. Die an den Immissionsorten IO 2, IO 4 und IO 5 festgestellten Überschreitungen der jeweils geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (vgl. Kapitel 3.3 des Gutachtens) treten bereits im Prognosenullfall auf. **Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) zur Tagzeit und 60 dB(A) zur Nachtzeit bleibt jedoch an allen vorgestellten Immissionsorten auch nach Umsetzung der Planung unterschritten bzw. eingehalten.**

#### Verkehrslärmbelastung im Geltungsbereich der Planung

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung war weiterhin zu prüfen, ob eventuell im Geltungsbereich neu entstehende schutzbedürftige Nutzungen wie Bürogebäude oder Betriebsleiterwohnungen ohne lärmimmissionsschutzfachliche Konflikte mit den Verkehrsgeräuschen der umliegenden öffentlichen Straßen realisiert werden können bzw. welche Mindestabstände oder passiven Schallschutzmaßnahmen hierfür erforderlich sind. Die Lärmbelastungskarten auf Plan 3 und Plan 4 in Kapitel 8.2.2 des Gutachtens zeigen die diesbezüglich prognostizierten Verkehrslärmbeurteilungspegel im Geltungsbereich nach Umsetzung der Planung und belegen, dass die in einem Gewerbegebiet anzustrebenden **Orientierungswerte für Verkehrslärm**  $OW_{GE,Tag} = 65 \text{ dB(A)}$  **zur Tagzeit und**  $OW_{GE,Nacht} = 55 \text{ dB(A)}$  **zur Nachtzeit im gesamten Geltungsbereich vollumfänglich eingehalten bzw. sogar deutlich unterschritten werden.** Das Gebiet kann der angestrebten Nutzungsart somit **ohne lärmimmissionsschutzfachliche Konflikte hinsichtlich der Verkehrslärmbelastung** zugeführt werden. Festsetzungen im Bebauungsplan sind demzufolge nicht erforderlich.

## 12.2 Gewerbliche Immissionen

Die beiden Gewerbebezellen GE 1 und GE 2 der aktuellen Planung befinden sich teilweise im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet am Hergraben" der Stadt Neuötting und seiner mittlerweile 6. Änderung. Dieser setzt für die im Geltungsbereich ausgewiesenen Gewerbebezellen immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel fest. Die in der damaligen schalltechnischen Untersuchung definierten Emissionsbezugsflächen stimmen mit dem aktuellen Planstand jedoch in einigen Teilbereichen nicht mehr überein. So wurde unter anderem die Erschließungsstraße zwischen den von der aktuellen Überplanung betroffenen Gewerbebezellen GE 5 und GE 6 weiter nach Süden versetzt, was in Folge zu einer Änderung der Emissionsbezugsflächen für die dort festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel und somit auch der daraus resultierenden Immissionsanteile führt. **Die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel sind daher dem Grunde nach ungültig** (vgl. Gutachten S. 16).

Aufgrund dieser Definitionslücke wird daher in Abstimmung mit den Planungsträgern sowie dem Landratsamt Altötting auf eine Umrechnung der bestehenden Immissionsanteile der Gewerbebezellen GE 5 und GE 6 des Bebauungsplans "Gewerbegebiet am Hergraben" auf die neuen Gewerbebezellen GE 1 und GE 2 des Bebauungsplans "GE Am Mordfeld" verzichtet und stattdessen eine **Neukontingentierung nach DIN 45691** vorgenommen, die diesbezüglich den Stand der Technik zur Geräuschkontingentierung abbildet.

Mit der Festsetzung von Emissionskontingenten  $L_{EK}$  nach DIN 45691 auf gewerblich oder industriell nutzbaren Grundstücken kann bauleitplanerisch darauf hingewirkt werden, dass nicht einige wenige Betriebe oder Anlagenteile die in der Nachbarschaft geltenden Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte frühzeitig ausschöpfen und dadurch eine Nutzung der bis dahin noch unbebauten Flächen bzw. eine Erweiterung bereits bestehender Betriebe erschweren oder gar verhindern. Um die schalltechnische Qualität des Gewerbegebiets zu optimieren, wurden die zulässigen Emissionskontingente  $L_{EK}$  richtungsabhängig für drei verschiedene Schallabstrahlungsrichtungen zur Festsetzung empfohlen (vgl. Kapitel 4.3.3 des Gutachtens). Die ermittelten Emissionskontingente sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Aufgrund der Vorbelastung durch die bereits bestehenden Gewerbeflächen und den geringen Entfernungsverhältnissen zu den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen erscheint ein Emissionskontingent von 60 dB(A) zur Nachtzeit für zumindest eine Teilfläche nur dann möglich, wenn im Gegenzug die Emissionskontingente der anderen Gewerbeflächen zur Nachtzeit erheblich reduziert werden. Dies würde jedoch eine ungleichmäßige Verteilung der Emissionskontingente zur Folge haben und die anderen Teilflächen **deutlich einschränken. Nachdem es sich folglich um ein Gewerbegebiet** mit Einschränkung handelt, in dem sich nicht jeder nach § 8 BauNVO zulässige Betrieb ansiedeln kann, muss das Gewerbegebiet baugebietsübergreifend, d.h. im Verhältnis zu einem anderen Gewerbegebiet im Stadtgebiet **gegliedert** werden, um die Zweckbestimmung des Baugebiets zu wahren und der aktuellen Rechtsprechung zu entsprechen. Für die baugebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO kommt das Gewerbegebiet an der Simbacher Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 der Stadt Neuötting als Ergänzungsgebiet in Betracht, da im entsprechenden Bebauungsplan für einen Großteil der Gewerbegebietsflächen keine Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen sind. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich bereits überwiegend Einzelhandelsbetriebe sowie Metallbaubetriebe und Kfz-Werkstätten.

**Es sei darauf hingewiesen, dass die Wirksamkeit einer baugebietsübergreifenden Gliederung davon abhängig ist, dass ihr ein darauf gerichteter planerischer Wille des Planungsträgers zugrunde liegt, der in geeigneter Weise im Bebauungsplan selbst oder in seiner Begründung dokumentiert wird** (S. 24).

### 12.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Die nächsten landwirtschaftlichen Nutzflächen liegen südlich der Staatsstraße. Die damit verbundenen zeitlich auftretenden Emissionen, die durch Staub bzw. Lärm während der Bodenbearbeitungs- und Erntezeiten, wie auch durch die Ausbringung von Gülle entstehen können – auch an Sonn- und Feiertagen – sind zu dulden. Die Bauwerber sind hiervon von den Kommunen entsprechend in Kenntnis zu setzen

### 12.4 Sport- und Freizeitimmissionen

Sport- und Freizeitanlagen sind im Umfeld nicht vorhanden, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

### 12.5 Sonstige Immissionen

Negative Auswirkungen angrenzender gewerblicher Nutzungen auf das geplante Gewerbegebiet sind aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten nicht zu erwarten, bzw. spielen aufgrund der Nutzung der Planungsfläche als Gewerbegebiet in vorliegendem Fall keine Rolle.

## 13 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des GeltungsbereichesStadt Neuötting

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M <sup>2</sup>	
<b>Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches</b>	<b>100,0</b>	<b>52.359</b>
abzgl. öffentlicher Verkehrsflächen	9,9	5.165
abzgl. bestehender Grünflächen	9,6	5.024
<b>Bruttobaufläche (gesamt)</b>	<b>80,5</b>	<b>42.170</b>
abzgl. innerer Grünflächen und Zufahrtsbereiche	4,4	2.307
<b>Nettobaufläche</b>	<b>76,1</b>	<b>39.863</b>

## 14 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt. Diese werden im Zuge der weiteren Planungsmaßnahmen ermittelt bzw. sind vom Veranlasser im Zuge der Umsetzung des Vorhabens in Abstimmung mit den Städten Alt- und Neuötting zu regeln.

Für die infrastrukturellen Einrichtungen zeichnen sich folgende Träger verantwortlich:

Stadt Neuötting:

- Abwasserbeseitigung,
- öffentliche Verkehrsflächen.

Wasserwerk der Städte Altötting und Neuötting und der Gemeinde Winhöring:

- Wasserversorgung.

Bayernwerk AG:

- Versorgung mit elektrischer Energie.

KENIS - Kommunale Energienetze Inn-Salzach

- Gasversorgung.

Deutsche Telekom Technik GmbH

- Telekommunikation.

Entstehende und erforderliche Anschlusskosten der Grundstücke richten sich dann nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten. Detaillierte Angaben zu den Erschließungskosten können allerdings zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden.

## TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

### 15 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Das Konzept der Grünordnung sieht zum einen vor, das Gewerbegebiet visuell in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren und zum anderen einen Beitrag für den Natur- und Artenschutz zu leisten.

Mit den beabsichtigten Maßnahmen wird ein Mosaik aus unterschiedlichen Pflanzengesellschaften und Baum-/ Strauchgruppen mit biotopvernetzender Funktion geschaffen. Die angebotene Arten- und Blütenvielfalt bildet einen hochwertigen Lebensraum und ein Nahrungshabitat für Tiere und ist nicht zuletzt eine Bereicherung für das Landschaftsbild.

Zusammenfassend sind folgende Maßnahmen Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes:

- Erhalt der Bestandsgehölze in den Randbereichen.
- Im nördlichen und südlichen Randbereich sollen die durch überwiegend Sukzession bestandenen Randstreifen mit Gehölzgruppen bestehend aus Bäumen (Heistern) und Sträuchern ergänzt werden, so dass eine geschlossene und dichte Eingrünung entsteht.
- Die geplante Erschließungsstraße wird von Straßenbegleitgrün gesäumt, welches in Form extensiver Wiesenansaat, bestehend aus Kräutern und Gräsern auszubilden ist.
- Das Straßenbegleitgrün ist mittels Einzelgehölzpflanzungen zu überstellen und als Allee auszubilden.
- Die Gewerbegebiete erfahren eine Randeingrünung mittels Ansaat einer extensiven Wiese bestehend aus Kräutern und Gräsern.
- Niederschlagswasserbeseitigung in einem offenen, naturnah gestalteten Graben-/ Muldensystem. Die Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind als extensive Wiesenflächen auszubilden.
- Die Eingrünung des Gewerbegebietes erfolgt unter Verwendung heimischer und standortgerechter Arten.

Das grünordnerische Konzept entspricht damit auch den Zielsetzungen des ABSP in dem für den Bereich die Ergänzung bzw. Neuschaffung von Gehölzstrukturen und Anlage magerer Vegetationsstandorte im Hinblick auf biotopvernetzende Funktionen empfohlen wird (Vgl. Ziffer 4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm).

## 16 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

### 16.1 Verkehrsflächen

Ziel ist es, die Verkehrsflächen, insbesondere untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht – mit unversiegelten und/ oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, um in diesen Bereichen eine natürliche Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Daher ist eine Versiegelung nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

Stellplätze sind generell als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen, aber auch wassergebundene Decken und sonstige vergleichbare Beläge.

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, wie sie bereits im vorstehenden Abschnitt aufgezählt wurden. Zusätzlich ist auch eine Ausführung als wassergebundene Decke denkbar.

### 16.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzten Freiflächen sind als Pflanzflächen auszubilden. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten bzw. flächig mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu versehen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen.

Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

### 16.3 Gestaltungsmaßnahmen und Pflegemaßnahmen

Die festgesetzten Pflanzgebote im öffentlichen und privaten Raum leisten einen Beitrag dazu das Gewerbegebiet visuell aufzuwerten und nicht zuletzt wichtige Nahrungsquellen und Lebensräume zum Beispiel für Vögel und Bienen zu schaffen. Zudem wird die Entstehung von Wärmeinseln reduziert und das Kleinklima positiv beeinflusst.

#### — Straßenbegleitgrün mit Pflanzgebot

Diese Flächen unterliegen auf Grund ihrer straßenbegleitenden Lage einer starken Beanspruchung, u. a. durch Salzeintrag in den Wintermonaten. Daher ist auch bei der Saatgutmischung besonderes Augenmerk auf salzverträgliche und trockenheitsresistente Arten, aber auch solche, die gegenüber gelegentlicher Tritt- und Befahrungsbelastungen tolerant sind, Wert zu legen.

Entlang des Straßenbegleitgrüns sind Baumpflanzungen vorgesehen. Angesichts des gewerblichen Gebietscharakters werden großkronige Bäume in Reihe gepflanzt, die damit eine raumprägende Funktion als Gegenpart zu den gewerblichen Baukörpern und auch eine Lenkungs- und Orientierungswirkung für den Anliegerverkehr entfalten.

Angesichts des fortschreitenden Klimawandels sind Baumarten vorzusehen, welche mit langen Phasen der Trockenheit, höherer Strahlungsintensität und veränderter Niederschlagsverteilung, aber auch den besonderen Beeinträchtigungen an der Straße und kleinklimatischen Verhältnissen zwischen hochaufragenden Baukörpern zurechtkommen.

— **Ergänzung bestehender Strukturen mit Gehölzgruppen**

Randliche bestehende Sukzessions- und Gehölzstrukturen werden entsprechend durch Bäume (Heister) und Sträucher ergänzt, so dass sich eine geschlossene Eingrünung entwickeln kann. Der Baum-/ Strauchpflanzung kann damit mit zunehmendem Alter eine wachsende naturschutzfachliche Bedeutung beigemessen werden. An ihrem Standort dient sie darüber hinaus dazu, das Gewerbegebiet visuell in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

— **Flächen zur Niederschlagswasserableitung in Form von extensiver Wiesenansaat**

Die artenreichen Ansaaten beinhalten die oberflächennahe Ableitung des Niederschlagswassers bzw. eine Randeingrünung. Mit ihrer Ausprägung und den vorgesehenen Baumpflanzungen sowie der extensiven Nutzung erlangt sie ein naturnahes Erscheinungsbild. Damit wird ein wesentlicher Beitrag für die visuelle Integration des Gewerbegebietes in das Orts- und Landschaftsbild geleistet. Sie stellt aber auch ein biotopvernetzendes Element dar und bietet einen wichtigen Lebensraum für Insekten, Vögel und auch Kleinsäugetiere.

## 17 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

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.

### 17.1 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 erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit zu bewerten. Das Kompensationserfordernis wird für das Schutzgut Arten und Biotope flächenbezogen errechnet. Für die restlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie für eventuelle Ergänzungen zum Schutzgut Arten und Biotope 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.

Grundlage bildet der Bestandsplan (siehe vollständige Bestands- und Bewertungskarte unter Anlage 7 der vorliegenden Begründung), welcher die Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches gemäß tatsächlichem Bestand bewertet.



Abbildung: Bestands- und Bewertungskarte; KomPlan (Darstellung nicht maßstäblich).

### 17.1.1 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. Dabei basiert die Bewertung des Ausgangszustands des Schutzgutes Arten und Lebensräume auf dem Wert der Grundwerte der betroffenen BNT.

Teilbereiche des Planungsgebietes, die keine Auswirkungen erfahren bleiben unberücksichtigt, da für sie auch kein Kompensationsbedarf entsteht.

Das Planungsgebiet zeigt sich bzgl. der Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume heterogen. Im Geltungsbereich sind Biotop- und Nutzungstypen von geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung vorhanden.

Die detaillierte bewertete Bestandsbeschreibung ist der Bestands- und Bewertungskarte in der Anlage 7 der Begründung zu entnehmen. Zudem wird auf die umseitige Abbildung verwiesen, welche die Eingriffsbereiche anschaulich aufzeigt.

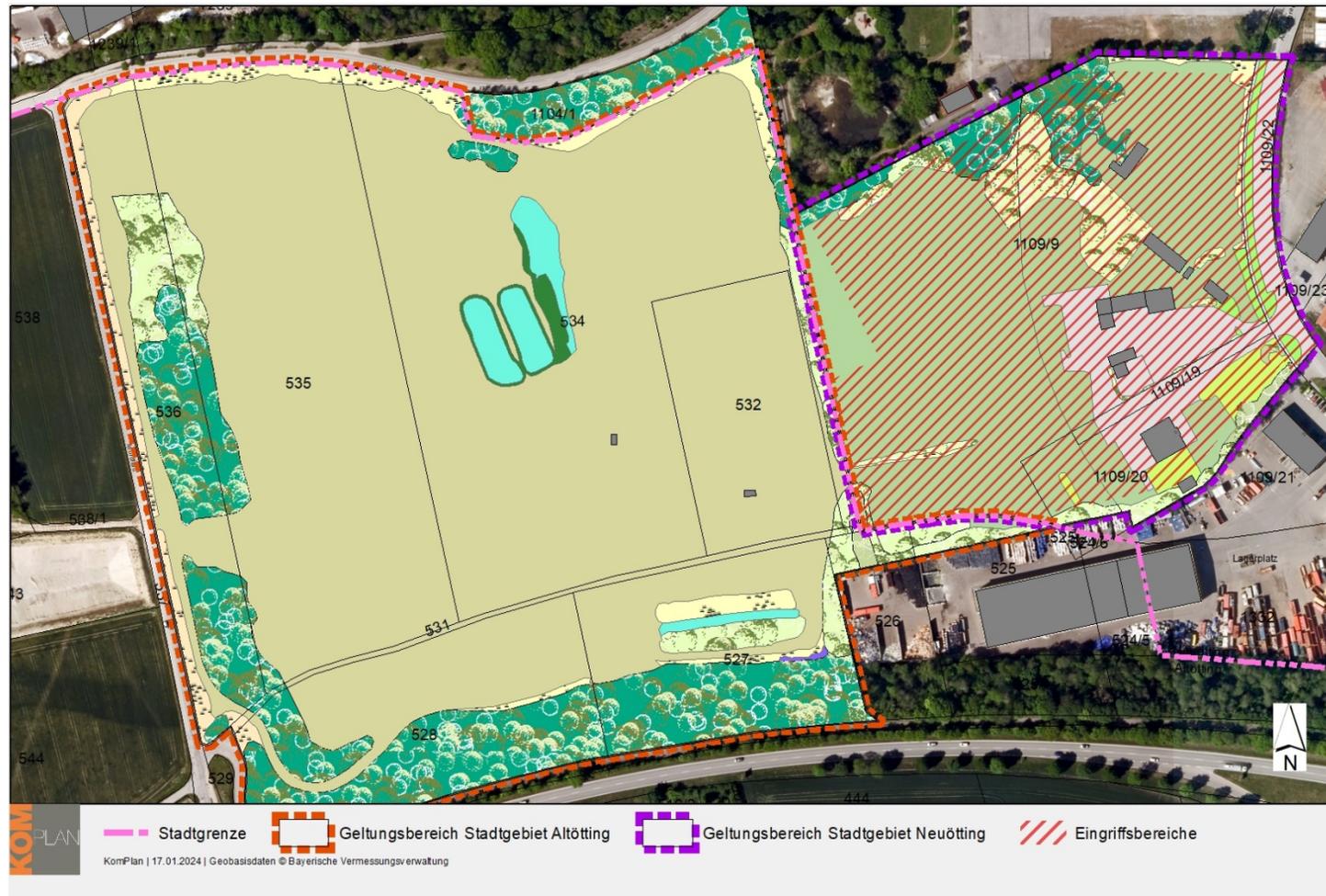


Abbildung: Eingriffsflächen im Gebiet der Stadt Neuötting; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; Darstellung KomPlan.

### 17.1.2 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 verbal-argumentativ 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 Landschaftsbild werden durch die geplanten Neuausweisungen von Gewerbeflächen bedingt. Aufgrund der unmittelbaren Lage im Anschluss an bestehende bauliche Anlagen, der bereits gewerblich stattfindenden Nutzung im Planungsgebiet selbst sowie umgebender Verkehrsstrassen ist das Schutzgut schon beeinträchtigt und werden die Auswirkungen der Planung somit sehr gering gehalten und ansonsten mit dem ermittelten Ausgleichsbedarf abgedeckt.

### 17.1.3 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 beinhaltet, die zu den Baugrundstücken gehören. Auch die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung fällt darunter.

Wie unter der Ziffer 17.1.1 bereits ausgeführt wurde, werden mit der vorliegenden Planung überwiegend Flächen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung in Anspruch genommen, so dass für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs im Weiteren die GRZ von 0,8 zugrunde gelegt wird.

Für Teilbereiche aber existiert bereits ein Baurecht über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet am Hergraben“. Die Festsetzungen weisen darin eine GRZ von 0,5 aus. In der vorliegenden Planung wird diese nunmehr auf 0,8 erhöht. Für die Mehrung des bestehenden Baurechts um 0,3, wird dieser Wert nunmehr als Eingriffsfaktor in der nachstehenden Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs zugrunde gelegt.

### 17.1.4 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

$$\boxed{\text{AUSGLEICHSDARF}} = \boxed{\text{EINGRIFFSFLÄCHE}} \times \boxed{\text{WERTPUNKTE BNT / M}^2 \text{ EINGRIFFSFLÄCHE}} \times \boxed{\text{BEEINTRÄCHTIGUNGSFAKTOR (GRZ)}} - \boxed{\text{PLANUNGSFAKTOR}}$$

Matrix zur Ermittlung des 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 10,5% durch nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen gerechtfertigt. Diese orientieren sich an einer Vorlage des Landratsamtes Mühldorf, Untere Naturschutzbehörde:

Vermeidungsmaßnahme	Anerkennung Planungsfaktor in %
Naturnahe Wasserrückhaltung auf den Grundstücksflächen (Sickersmulden).	1,0
Pflanzung heimischer Baumarten je 300 m <sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche	2,5
Pflanzliste aus gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern mit Mindest-Pflanzqualitäten	1,0
Zusätzliche Baumpflanzung nach jedem vierten Stellplatz	1,0
Fassaden- und Zaunbegrünung	1,0
Versickerungsfähige Beläge	1,0
Einfriedungen ohne Sockel und Bodenabstand von mind. 15 cm	1,0
Insektenfreundliche Beleuchtung	1,0
Vogelsichere Glasflächen	1,0
Summe Planungsfaktor in %	10,5

In der nachfolgenden Tabelle ist die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für den Eingriffsbereich dargestellt:

AUSGANGSNUTZUNG BNT	WERT- PUNKTE (WP) BNT	EINGRIFFS- FLÄCHE (M2)	GRZ	AUS- GLEICHSBE- DARF (WP)	PLANUNGSFAK- TOR (%)	AUSGLEICHSBEDARF (WP)
Mesophiles Gebüsch (B112*)	10	412	0,3	1.236	10,5	1.106
Mesophiles Gebüsch (B112*)	10	102	0,8	813	10,5	727
Stark verbuschte Grünlandbrache (B13*)	6	3.062	0,3	5.512	10,5	4.934
Stark verbuschte Grünlandbrache (B13*)	6	1.846	0,8	8.860	10,5	7.930
Feldgehölz, mittlere Ausprägung (B212*)	10	1.947	0,3	5.842	10,5	5.229
Feldgehölz, mittlere Ausprägung (B212*)	10	1.528	0,8	12.224	10,5	10.940
Tritt- und Parkrasen (G4*)	3	1.278	0,3	1.150	10,5	1.029
Tritt- und Parkrasen (G4*)	3	80	0,8	191	10,5	171
Artenarme Säume und Staudenfluren (K11*)	4	476	0,3	571	10,5	511
Artenarme Säume und Staudenfluren (K11*)	4	99	0,8	315	10,5	282
Befestigte Fläche (Asphalt, V11*)	0	7.315	0,3	0	10,5	0
Grünflächen und Gehölzbestände entlang von Straßen (V51*)	3	977	0,3	879	10,5	787
Industrie- und Gewerbegebiete mit Freiflächen (X2*)	1	12.020	0,3	3.606	10,5	3.227
Industrie- und Gewerbegebiete mit Freiflächen (X2*)	1	19.895	0,8	15.916	10,5	14.245
Gebäude (X4*)	0	1.322	0,3	0	10,5	0
<i>Summe</i>		52.359		57.117	10,5	51.119

Gemäß vorstehender Tabelle ergibt sich für den Eingriffsbereich ein Kompensationsbedarf von 51.119 Wertpunkten.

\* Biotop- und Nutzungstyp gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung.

\*\* Abweichung von der GRZ, da Biotoptyp mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung (Siehe auch Erläuterungen unter der Ziffer 17.1.3).

### 17.1.5 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen

Die Ermittlung und Bewertung des Kompensationsumfangs geschieht gemäß nachstehender Berechnung.



Matrix zur Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfangs.

Die Bereitstellung und Darstellung der erforderlichen Kompensationsflächen erfolgt zum nächsten Verfahrensschritt.

### 17.2 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,
  - Flächenaufforstungen,
  - Flächenauffüllungen,
  - Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen,
  - Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen.
- Die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Altötting, Untere Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.
- Meldung an das Ökoflächenkataster:  
Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach Art. 9 BayNatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der Kommune an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden. Die Meldung ist daher zeitnah durchzuführen. Das Landratsamt Altötting, Abteilung 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. Die angegebenen Zeiträume für die Zielerreichung sind nur dann angemessen, wenn die Vorgaben zur Herstellung und Pflege vollständig beachtet und umgesetzt werden.

#### Rechtliche Sicherung der Kompensationsflächen

Nach dem aktualisierten Leitfaden (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden.) ist eine gesonderte Sicherung nicht erforderlich, wenn die Flächen durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan gesichert werden. Die Ausgleichsflächen werden zum Entwurfsverfahren bereitgestellt.

## VERWENDETE UNTERLAGEN

### 18 QUELLEN

#### LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1994): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Altötting. München

#### GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 09. November 2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 251) geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07. August 2013 (GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U), die durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG [BBodSchV] vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), ersetzt V 2129-32-1 v. 12.7.1999 | 1554 (BBodSchV)

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetzes – BBodSchG] vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 09. Dezember 2020 (GVBl. S. 640) geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23. Dezember 1981 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 215-3-1-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS [AGBGB] vom 20. September 1982 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 400-1-J) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist

## SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ [FIN-WEB]:

*[https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur/fin\\_web/](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur/fin_web/)*

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN [LEP]:

*<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>*

BAYERNATLAS - ONLINEANGEBOT DES LANDESAMTES FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG: *<http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>*

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: *<http://risby.bayern.de>*

UMWELTATLAS BAYERN: *<https://www.umweltatlas.bayern.de>*

REGIONALER PLANUNGSVERBAND SÜDOSTOBERBAYERN – REGIONALPLAN REGION SÜDOSTOBERBAYERN: *<https://www.region-suedostoberbayern.bayern.de/>*