

UMWELTBERICHT NACH § 2a BAUGB

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

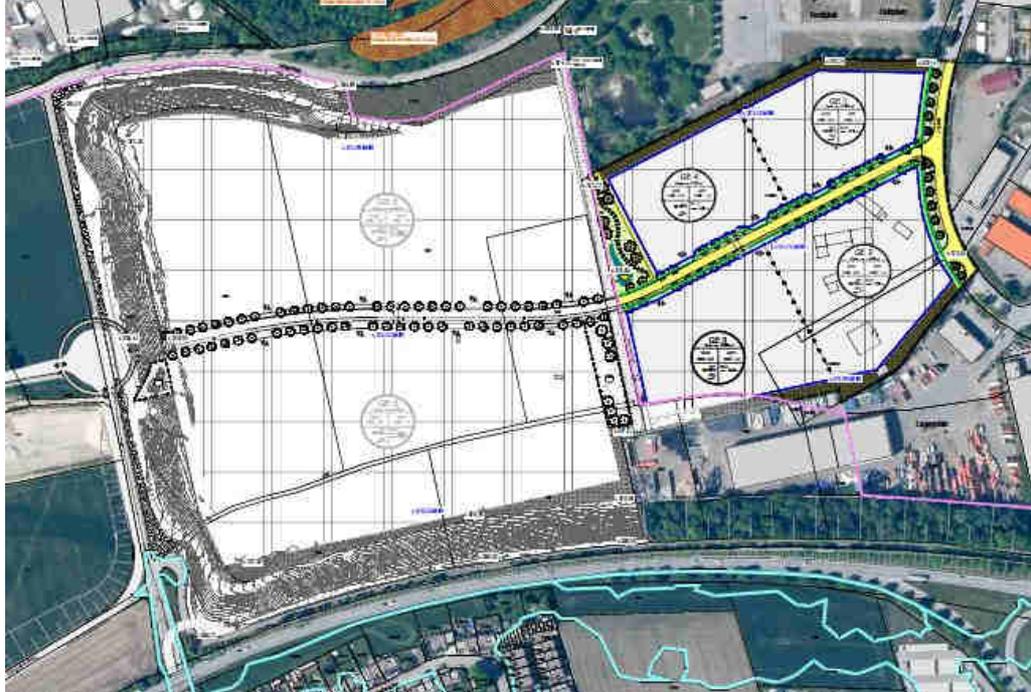
	SEITE
1	VORBEMERKUNG..... 5
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplanes..... 5
1.2	Einschlägige Prüfvorgaben der Umweltbelange..... 6
1.2.1	Fachgesetze..... 6
1.2.2	Fachpläne..... 6
1.2.2.1	Landesentwicklungsprogramm..... 7
1.2.2.2	Regionalplan..... 9
1.2.2.3	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan..... 9
1.2.2.4	Arten- und Biotopschutzprogramm..... 10
1.2.2.5	Biotopkartierung..... 10
1.2.2.6	Artenschutzkartierung..... 10
1.2.2.7	Schutzgebiete..... 10
1.2.2.8	Sonstige Planungsvorgaben..... 10
1.3	Aussagen zum speziellen Artenschutz..... 10
2	BESCHREIBUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DES VORHABENS..... 11
2.1	Angaben zum Standort..... 11
2.2	Wesentliche Nutzungsmerkmale des Vorhabengebietes..... 12
2.3	Angaben zum Untersuchungsrahmen..... 13
2.4	Wirkräume..... 14
2.5	Wirkfaktoren..... 15
2.6	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung..... 15
2.6.1	Schutzgut Mensch..... 16
2.6.1.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen..... 16
2.6.1.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen..... 16
2.6.1.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens..... 17
2.6.2	Schutzgut Arten und Lebensräume – Fauna..... 17
2.6.2.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen..... 17
2.6.2.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen..... 18
2.6.2.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens..... 19
2.6.3	Schutzgut Arten und Lebensräume – Flora..... 19
2.6.3.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen..... 19
2.6.3.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen..... 19
2.6.3.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens..... 20
2.6.4	Schutzgut Boden/ Fläche..... 20
2.6.4.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen..... 20
2.6.4.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen..... 20
2.6.4.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens..... 21
2.6.5	Schutzgut Wasser..... 21
2.6.5.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen..... 21
2.6.5.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen..... 22
2.6.5.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens..... 22
2.6.6	Schutzgut Klima und Luft..... 22
2.6.6.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen..... 22
2.6.6.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen..... 22
2.6.6.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens..... 23
2.6.7	Schutzgut Landschaftsbild/ Erholungseignung..... 23
2.6.7.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen..... 23
2.6.7.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen..... 23
2.6.7.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens..... 23
2.6.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter..... 24
2.6.8.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen..... 24
2.6.8.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen..... 24
2.6.8.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens..... 24
2.7	Wechselwirkungen..... 24
2.8	Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete..... 24
2.9	Eingesetzte Techniken und Stoffe..... 25
2.10	Nutzung regenerativer Energien..... 25
2.11	Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern..... 25
2.12	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich..... 25
2.12.1	Vermeidungsmaßnahmen..... 25
2.12.2	Kompensationsmaßnahmen..... 25
2.13	Planungsalternativen – Flächenbezogene Nutzungsmöglichkeiten..... 26

3	PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG	27
4	ERGÄNZENDE AUSSAGEN ZUR UMWELTPRÜFUNG	28
4.1	Zusätzliche Angaben	28
4.1.1	Methodik	28
4.1.2	Angaben zu technischen Verfahren	28
4.1.3	Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse	28
4.2	Monitoring	29
4.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	29
4.3.1	Beschreibung des Vorhabens	29
4.3.2	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen des Vorhabens	30
4.3.3	Fazit	33
5	VERWENDETE UNTERLAGEN	34

1 VORBEMERKUNG

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Ausschnitt aus der digitalen Flurkarte mit Darstellung der Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Festsetzungen zur Grünordnung „Gewerbegebiet Am Mordfeld“:



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

Inhalt der vorliegenden Umweltprüfung ist die vorgesehene Ausweisung von Gewerbegebietsflächen nach § 8 BauNVO im Westen von Neuötting angrenzend an bestehende Gewerbeflächen im Osten und Süden.

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst eine Fläche von 135.930 m². Den Kern der Planung bilden die Gewerbeflächen mit einer Bruttobaufläche von insgesamt ca. 5,24 ha und einer maximalen GRZ von 0,8. Die maximal zulässigen Wandhöhen für Betriebs-/ Geschäfts-/ Büro-/ Wohngebäude im GE reichen von 12,00 m bis zu 16,00 m und sind textlich festgesetzt.

Da der Planungsbereich bisher im Außenbereich liegt, beabsichtigt die Stadt Neuötting die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu schaffen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan erfolgt die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Stadt Neuötting durch Deckblatt Nr. 37.

1.2 Einschlägige Prüfvorgaben der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB bei vorliegender Planung eine Umweltprüfung erforderlich, in der 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.

Mit der Baugesetzbuchnovelle 2017 wurde im Wesentlichen die EU-UVP-Änderungs-Richtlinie 2014 umgesetzt. Die Änderungen bzgl. Umweltprüfung betreffen u. a. den Flächen- und Katastrophenschutz sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung.

Die generelle Umweltprüfung als regelmäßiger Bestandteil des Aufstellungsverfahrens im Bauleitplanverfahren wird in ihrer Vorgehensweise zur Zusammenstellung sämtlicher umweltrelevanter Abwägungsmaterialien geregelt. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem sogenannten Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bauleitplanverfahren dargestellt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden am Umweltbericht findet somit im Rahmen der Aufstellungsverfahren zum Bauleitplanverfahren statt, die Ergebnisse unterliegen der Abwägung.

1.2.1 Fachgesetze

Nachfolgende Fachgesetze bilden die Grundlagen des Umweltberichtes in der Bauleitplanung:

- EU-Richtlinie 2001/42/EG: Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme;
- EU-UVP-Änderungs-Richtlinie 2014/52/EU: Ergänzende Vorschriften zur Umweltprüfung;
- § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes, der Landschaftspflege;
- § 1a BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz;
- § 2 Abs. 4 BauGB: Vorschriften über die Umweltprüfung;
- § 2a BauGB: Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht.

1.2.2 Fachpläne

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind die Aussagen umweltrelevanter Fachplanungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g sowie deren Bestandserhebungen und Bestandsbewertungen im Umweltbericht zu berücksichtigen.

In diesem Bauleitplanverfahren sind somit die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms in den Umweltbericht ebenso einzuarbeiten wie die Aussagen des Regionalplanes der Region Südostbayern, der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Altötting, der naturschutzfachlichen Aussagen des Arten- und Biotopschutzprogramms, sowie der Biotop- und Artenschutzkartierung.

Auf die Punkte *1.2.2.1 Landesentwicklungsprogramm, 1.2.2.2 Regionalplan, 1.2.2.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan, 1.2.2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm, 1.2.2.5 Biotopkartierung, 1.2.2.6 Artenschutzkartierung, 1.2.2.7 Schutzgebiete sowie 1.2.2.8 Sonstige Planungsvorgaben* wird diesbezüglich verwiesen.

Planungsrelevante Aussagen sonstiger übergeordneter Fachplanungen (wie z. B. FFH-, SPA-Gebiete, etc.) für naturschutzfachlich bedeutsame Bereiche liegen für die Planungsflächen nicht vor.

1.2.2.1 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 Neubeplantzung 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 zum Bebauungsplan 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 angebundenes 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.

Das Areal wird bereits gewerblich genutzt. Des Weiteren wird es von einer stillgelegten Kiesgrube eingenommen. Es werden keine land- und forstwirtschaftlich genutzten 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 Straßentrassen gegeben, die eine Entwicklung an der Stelle rechtfertigen.

1.2.2.2 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.

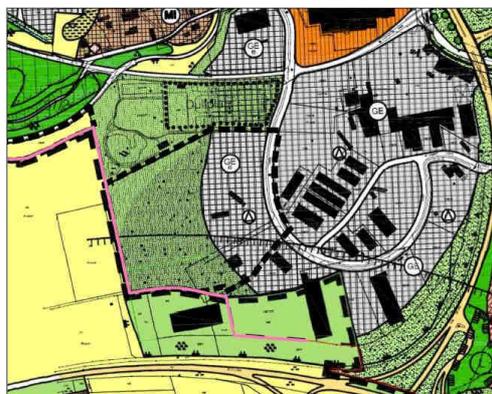


Quelle: www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus; verändert KomPlan.

1.2.2.3 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.

Inhalt der vorliegenden Umweltprüfung ist die vorgesehene Neuausweisung von Gewerbegebietsflächen nach § 8 BauNVO am westlichen Ortsrand von Neuötting unmittelbar angrenzend an ein bestehendes Gewerbegebiet. Da der Planungsbereich bisher im Außenbereich liegt, beabsichtigt die Stadt Neuötting die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu schaffen.

Parallel zur Aufstellung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Stadt Neuötting durch Deckblatt Nr. 37 erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Innovations-Gewerbegebiet - Am Mordfeld“.

1.2.2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Wie schon an anderen Stellen ausgeführt, wird der Geltungsbereich bereits gewerblich genutzt und beherbergt ferner eine ehemalige Kiesabbaufläche. Einzig relevantes Ziel des Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Standort betrifft die Trockenstandorte.

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, Innthal, Vorrang- und Vorbehaltsflächen lt. Regionalplan)* formuliert.

1.2.2.5 Biotopkartierung

Gemäß der Biotopkartierung Flachland (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“.

1.2.2.6 Artenschutzkartierung

Hinsichtlich der Artenschutzkartierung wird auf die als Anlage 4 der Begründung zum Bebauungsplan „Innovations-Gewerbegebiet - Am Mordfeld“ beigefügte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen.

1.2.2.7 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

1.2.2.8 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine sonstigen Planungsvorgaben zu beachten.

1.3 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 Begründung zum Bebauungsplan 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.

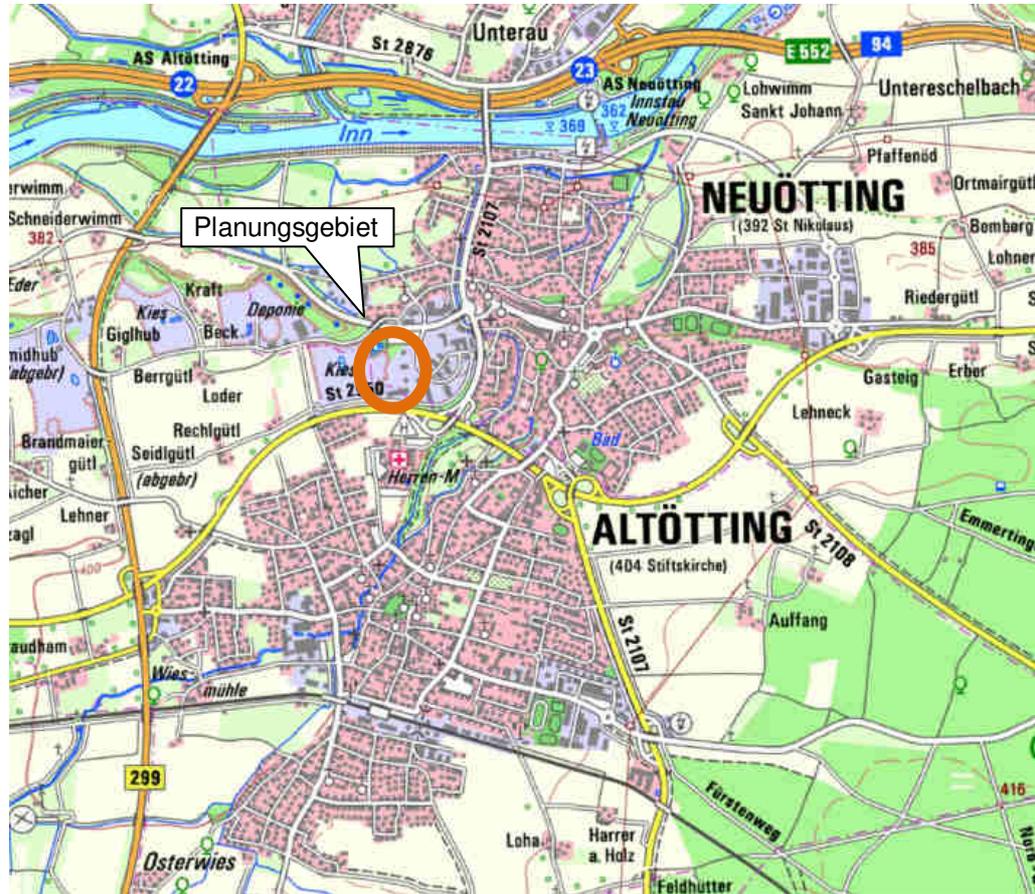
Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass bei den als prüfungsrelevant im Planungsgebiet eingestuften Arten, unter Beachtung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 1-4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe bezüglich der gemeinschaftsrechtlich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

Auf die Ziffer 2.6.2 Fauna wird verwiesen.

2 BESCHREIBUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DES VORHABENS

2.1 Angaben zum Standort

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten der Stadt Altötting, an der Staatstraße St 2550 und im unmittelbaren Anschluss an bestehende und geplante Gewerbeflächen. Das Gebiet wurde bis vor kurzem als Abbaufäche für Kies genutzt.



Quelle: www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus; verändert KomPlan.

2.2 Wesentliche Nutzungsmerkmale des Vorhabengebietes

NUTZUNGSMERKMAL	AUSPRÄGUNG
Siedlungsfläche	Im Norden und im Süden des Planungsgebietes bestehen in ca. 70 – 150 m Entfernung Wohngebietsflächen.
Erholungsfläche	Der Eingriffsbereich selbst hat für die naturbezogene Erholung kaum Bedeutung, es handelt sich um eine ehemalige Abbaufäche an einem angrenzenden Gewerbegebiet.
Landwirtschaftliche Nutzung	Nicht vorhanden im Planungsgebiet.
Forstwirtschaftliche Nutzung	Im Planungsgebiet nicht vorhanden.
Verkehr	Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt aus Richtung Osten über eine Anbindung zur Straße <i>Am Hergraben</i> .
Versorgung/ Entsorgung	Die allgemein üblichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen und -einrichtungen (Wasser, Strom, Telefon, Müllabfuhr, Abwasser etc.) sind bis zu den angrenzenden bebauten Bereichen sichergestellt.
Flora	Gefährdete Pflanzenarten wurden im Rahmen der Erhebungen nicht festgestellt.
Fauna	Festgestellt wurde eine potenzielle Betroffenheit von Gebäudelfledermäusen 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. Auf das Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Anhang 4 der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wird zusätzlich verwiesen.
Kultur- und Sachgüter	Im Geltungsbereich selbst sind Boden- und Baudenkmäler nicht bekannt.

2.3 Angaben zum Untersuchungsrahmen

Scoping

Eine Eingrenzung der planungsrelevanten Faktoren in Form eines Scoping-Termins fand im Vorfeld der Planung nicht statt.

Es wird an dieser Stelle allerdings ausdrücklich darauf verwiesen, dass im Zuge der vorliegenden Vorentwurfsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit dazu aufgerufen sind, Stellung zum festgelegten Untersuchungsrahmen sowie den bisher gewonnenen Erkenntnissen zu nehmen und gegebenenfalls weitere Anregungen einzubringen, die bei Bedarf in die weiteren Betrachtungen einbezogen werden.

Integratives Betrachtungsfeld

Die Bestandsaufnahme erfolgte im Herbst 2020 und im Sommer 2023 sowie durch eine Auswertung der vorhandenen Grundlagen und Geländebegehungen. Daraus ergibt sich für die vorliegende Planung nachfolgendes integratives Betrachtungsfeld:

ZU BETRACHTENDE, EINSCHLÄGIGE ASPEKTE DES UMWELTBERICHTES		UNTERSUCHUNGS-RELEVANZ
Auswirkungen auf das Schutzgut	Mensch	+ siehe Ziffer 2.6.1
	Arten und Lebensräume (Tier, Pflanze)	+ siehe Ziffer 2.6.2 und 2.6.3
	Boden/ Fläche	+ siehe Ziffer 2.6.4
	Wasser	+ siehe Ziffer 2.6.5
	Klima und Luft	+ siehe Ziffer 2.6.6
	Landschaftsbild	+ siehe Ziffer 2.6.7
	Kultur- und Sachgüter	+ siehe Ziffer 2.6.8
Erhaltungsziel/ Schutzzweck von	Flora-Fauna-Habitaten	- nicht relevant
	Vogelschutzgebieten	- nicht relevant
Vermeidung von Emissionen		+ siehe Ziffer 2.6.1
Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete		+ siehe Punkt 2.8
Eingesetzte Techniken und Stoffe		+ siehe Punkt 2.9
Nutzung erneuerbarer Energien, sparsamer und effizienter Umgang mit Energie		+ siehe Ziffer 2.10
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		+ siehe Ziffer 2.11
Darstellungen in	Landschaftsplänen	+ siehe Ziffern 1.2.2.3
	sonstigen umweltbezogenen Planungen	+ siehe Ziffern 1.2.2.1 bis 1.2.2.8

2.5 Wirkfaktoren

Jede Baumaßnahme wirkt sich auf die Umwelt und deren Schutzgüter aus, wobei je nach Umfang der Maßnahme und Empfindlichkeit des betroffenen Landschaftsausschnittes unterschiedliche Beeinträchtigungen dieser Räume hervorgerufen werden. Neben den rein schutzgutbezogenen Umweltbelangen entstehen durch einen Eingriff auch Auswirkungen über Wirkfaktoren. Diese können in bau-, anlage- und nutzungsbedingt differenziert werden.

Unter **baubedingten** Wirkfaktoren werden diejenigen Faktoren verstanden, die meist nur vorübergehende Beeinträchtigungen der Umwelt zur Folge haben. Meist entstehen diese durch eine Inanspruchnahme von Flächen für die Baustelleneinrichtungen, Emissionen, die durch Baustellen- und Transportverkehr verursacht werden sowie Bodenveränderungen.

Anlagenbedingte Wirkfaktoren sind diejenigen Umweltauswirkungen, die durch die Realisierung des Projekts und der damit verbundenen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen entstehen und lang anhaltende bzw. dauerhaft nachteilige oder vorteilhafte Folgen bewirken.

Unter **nutzungsbedingten** Wirkfaktoren werden die, durch den Bauleitplan beabsichtigten Auswirkungen und Nutzungen sowie die damit verbundenen Auswirkungen verstanden und zwar sowohl im Normalbetrieb als auch bei Störungen.

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

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der, voraussichtlich durch die Planung erheblich beeinflusste Umweltmerkmale des Gebietes dienen dazu, den Status Quo der Umweltbedingungen zu ermitteln, die vor Inkrafttreten der Planung herrschen. Er stellt somit den Ausgangspunkt zur Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung dar und erlaubt prognostizierende Aussagen hinsichtlich einer Durchführung bzw. einer Nullvariante (Nichtdurchführung).

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan definiert mit seinen planerischen und textlichen Festsetzungen die planerischen Elemente, die umweltrelevante Wirkungen verursachen, nachfolgend dargestellte Wirkungen zur Folge haben und nach folgenden sechs Kriterien bewertet und differenziert werden:

- ++ positiv,
- + bedingt positiv,
- + - neutral,
- bedingt negativ,
- negativ,
- o nicht gegeben.

2.6.1 Schutzgut Mensch

Der Mensch ist bei allen Vorhaben stets über die Auswirkungen der anderen Schutzgüter mit betroffen, die zu berücksichtigenden Wertelemente und Funktionen liegen bei vorliegender Planung im Bereich von Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie Gesundheit und Wohlbefinden, wobei die Indikatoren Geruch, Luftschadstoffe, Lärm, Erschütterungen und Licht relevant sind. Weiterhin zu betrachten ist der Aspekt der Erholungs- und Freizeitfunktion hinsichtlich der landschaftsgebundenen Erholung, Erholungseinrichtungen und -infrastruktur, Beziehungen zwischen Wohn- und Erholungsflächen, Erreichbarkeit, Zugänglichkeit und Erlebbarkeit.

2.6.1.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Wohnfunktion und Wohnumfeld

Bereiche mit Wohnfunktion bzw. das Wohnumfeld stellen vor allem die Siedlungsstrukturen der Städte Altötting und Neuötting dar.

Gesundheit und Wohlbefinden (Lärm, Erschütterungen)

Die vorgesehene Ausweisung grenzt an ein bestehendes bzw. geplantes Gewerbegebiet an. Verkehrsimmissionen und Lärmemissionen aus den benachbarten Nutzungen sind daher gegeben.

Erholungs- und Freizeitfunktion

Der Geltungsbereich selbst hat aufgrund der vergangenen Abbaunutzung und bestehender gewerblicher Nutzung keine besondere Bedeutung für Erholungssuchende und keine Freizeitfunktionen inne.

2.6.1.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Eingrünung des Gewerbegebietes im Norden und Süden durch dichte Baum-/Strauchbepflanzungen aus heimischen und standortgerechten Arten.
- Begrünung des Gewerbegebietes über die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen mit artenreichen Blumenwiesen und Pflanzungen von Baumreihen entlang der Erschließungsachse und im Osten.
- Weitgehender Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände.
- Umsetzung genehmigungsrechtlicher Anforderungen hinsichtlich Emissionen.
- Überwachung der Emissionen im laufenden Betrieb.
- Hinsichtlich Unfall- und Katastrophenschutz sind die einschlägigen Bestimmungen hinsichtlich des Brandschutzes (siehe Ziffer 11 der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan) zu beachten. Sonstige Unfall- oder Katastrophenrisiken sind derzeit nicht quantifizierbar, da nicht bekannt ist, welche Betriebe sich im Gewerbegebiet ansiedeln.

2.6.1.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Verlust des vorhandenen Freiraumes durch bauliche Anlagen	anlagenbedingt	- -
erhöhte Lärm- und Staubentwicklungen sowie Erschütterungen durch den Betrieb von Baumaschinen, den Abtransport von Bodenmassen und der Anlieferung von Baustoffen	baubedingt	-
betriebliche Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Gerüche) durch den Regelbetrieb der gewerblichen Nutzung und bei der An- und Ablieferung von gewerblichen Gütern	nutzungsbedingt anlagenbedingt	-
Bereitstellung von Gewerbeflächen und Arbeitsplätzen	anlagebedingt	+ +
Ein- und Begrünung mit Baumreihen, Blumenwiesen und Gehölzbeständen	anlagebedingt	+

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch **bedingt negativ**

2.6.2 Schutzgut Arten und Lebensräume – Fauna

Das Schutzgut Arten und Lebensräume wird über das Schutzgut Tier und Pflanze differenziert betrachtet, da beim Schutzgut Tier auch ein Aktionsradius sowie komplexere Lebensraumansprüche und Empfindlichkeiten hinsichtlich der Indikatoren Licht, Lärm und Erschütterungen zu berücksichtigen sind.

2.6.2.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Der Planungsbereich stellt sich als ehemalige Abbaufäche für Kies und gewerblich genutzte Fläche dar. 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 Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

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.

Für den Neuöttinger Bereich gibt es keine Betroffenheit von Seefröschen, Teichfröschen, Wechselkröten sowie Flussregenpfeifer.

2.6.2.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

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 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.
- 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 artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden durchgeführt:

- Werden beim Abriss von Gebäuden Fledermausquartiere zerstört, sind adäquate Ersatzquartiere 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.

Allgemeine Maßnahmen:

- Verzicht auf tiergruppenschädigende Bauteile (Sockel bei Einfriedungen);
- Festsetzung überwiegend standortgerechter, autochthoner Gehölzarten (Bienen-, Insekten- und Vogelnährgehölze);
- Festsetzung von extensiv genutzten blütenreichen Wiesenstreifen (Nahrungsangebot Bienen, Insekten).

2.6.2.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Störungen durch Lärm, Erschütterungen, Gerüche und zusätzliche Lichtquellen	baubedingt anlagenbedingt	-
Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope	anlagenbedingt	--
Neuschaffung von Lebensräumen durch umfangreiche festgesetzte Gehölzpflanzungen, Ansaaten sowie durch Maßnahmen in den Ausgleichsflächen	anlagenbedingt	++

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Tier **bedingt negativ**

2.6.3 Schutzgut Arten und Lebensräume – Flora

2.6.3.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich keine amtlich kartierten Biotope. Nordwestlich des Geltungsbereiches befindet sich das Biotop 7742-0057 *Hangwälder westlich St. Anna*. Dieses stellt einen mesophilen Laubwald dar.

Der vorliegende Planungsbereich stellt überwiegend ehemalige Kiesabbauflächen und gewerblich genutzte Bereiche dar. Daher ist der westliche Bereich in großen Teilen unbewachsen. Die östlichen Flächen werden teilweise als Lagerflächen genutzt, die Randbereiche wurden in großen Teilen der Sukzession überlassen und sind mittlerweile vor allem im Süden und Norden des Planungsgebietes flächig mit Gehölzen (v. a. Ahorne, Weiden, Birken, Pappeln, Eichen u. ä.) bewachsen. Im Betrachtungsraum sind bisher weder schützenswerte, noch lokal bis landesweit bedeutsame Pflanzenarten bekannt oder im Zuge der Bestandsaufnahme als Zufallsfunde entdeckt worden. Auf die Bestands- und Bewertungskarte sowie den Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

2.6.3.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Weitgehender Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände.
- Festsetzung überwiegend standortgerechten, autochthonen Pflanzenmaterials.
- Festsetzung von Pflanzmaßnahmen und Ansaaten auf privaten und öffentlichen Grünflächen zur Ein- und Begrünung.

2.6.3.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Zerstörung der Vegetationsdecke in Teilbereichen durch dauerhafte Versiegelung im Bereich der Bebauung und Erschließung	anlagenbedingt	--
Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope	anlagenbedingt	-
Neuschaffung von Lebensräumen durch umfangreiche festgesetzte Gehölzpflanzungen, Ansaaten sowie durch Maßnahmen in den Ausgleichsflächen	anlagenbedingt	++

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze **bedingt negativ**

2.6.4 Schutzgut Boden/ Fläche

2.6.4.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Geologie/ Relief

Der Untergrund im Planungsgebiet wird laut der geologischen Karte von Bayern (M. 1: 500.000) durch Schotter, würemzeitlich geprägt.

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

Boden

Aus diesem Ausgangsmaterial hat sich nach der Übersichtsbodenkarte (M. 1:25.000) *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.

Altlasten

Altlasten im Geltungsbereich sind der Stadt Neuötting nicht bekannt.

Fläche

Die Flächeninanspruchnahme innerhalb des Geltungsbereichs beträgt ca. 5,24 ha. Zusätzlich sind externe Ausgleichsflächen bereitzustellen.

2.6.4.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß;
- Beschränkung des Bodenabtrages und der Bodenbewegungen (Ablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen) nach Maßgabe der baulichen Möglichkeiten;
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten.

2.6.4.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
weitere Bodenbewegungen und -umlagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtung	baubedingt anlagenbedingt	-
weitere Veränderung der Untergrundverhältnisse	baubedingt	-
Verlust bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelung	anlagenbedingt	--

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Boden **negativ**

2.6.5 Schutzgut Wasser

2.6.5.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser sind die Parameter Oberflächengewässer, Überschwemmungsbereiche und Grundwasser relevant. Trinkwasserschutzgebiete oder sonstige wasserwirtschaftlich empfindsame Gebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Oberflächenwasser/ Überschwemmungsbereiche

Im Betrachtungsraum selbst sind keine permanent jedoch temporär wasserführenden Oberflächengewässer vorhanden.

Laut dem *BayernAtlas Naturgefahren* wurden im Planungsgebiet keine Hochwassergefahrenflächen an Gewässern 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 *BayernAtlas Naturgefahren* nicht flächendeckend abgebildet werden können. Auch wird auf die Gefahr von Grundwasser, das über das Gelände ansteigt, hingewiesen.

Grundwasser/ Grundwasserschutz

Nach den vorliegenden Baugrundgutachten strömt das Grundwasser mit starkem Gefälle in nördliche Richtung dem Inn zu. Die gemessenen Grundwasserstände im westlichen Bereich fallen von 375,80 m ü. NHN im Süden um 2,5 m auf 373,30 m ü. NHN im Norden der Baufläche. Die Flurabstände liegen zwischen 1,8 m und 2,6 m unter Gelände (Quelle: Anlage 2 der Begründung zum Bebauungsplan, S. 7). Jahreszeitlich bedingt handelt es sich um einen niedrigen Grundwasserstand, der um bis zu 2,5 m ansteigen kann. Der höchste Grundwasserstand HHW ist im Süden auf 378,50 m ü. NHN und im Norden auf 374,00 m ü. NHN anzusetzen. Der mittlere höchste Grundwasserstand MHW wird im Süden auf 376,50 m ü. NHN und im Norden auf 374,00 m ü. NHN geschätzt (Quelle: Anlage 2 der Begründung zum Bebauungsplan, S. 8).

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.

2.6.5.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten;
- Sammlung, Rückhaltung und Rückführung des anfallenden Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf (Rückhaltungen zur Ableitung von Niederschlagswasser, Abwasserbeseitigung im Trennsystem).

2.6.5.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Gebietsabflussbeschleunigung	anlagenbedingt	-
Entstehung von Abwasser	baubedingt anlagenbedingt	-
eventuelle Gefahr der Grundwasserverschmutzung in den Bodenabtragbereichen	baubedingt	-
Rückführung des anfallenden Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf	anlagenbedingt	++

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser **bedingt negativ**

2.6.6 Schutzgut Klima und Luft

2.6.6.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Der Betrachtungsraum ist von kontinentalen Klimadaten gekennzeichnet. Merkmale der Kontinentalprägung sind die im Vergleich zu den Winterniederschlägen ergebigeren Sommerregen und hohe Temperaturdifferenzen zwischen wärmstem und kältestem Monat.

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.

Frischlufftransportwege setzen Talräume in der Hauptwindrichtung von (Süd-)Westen nach (Nord-)Osten voraus. Diese Konstellation ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Vorbelastungen der Luft bestehen bereits durch den Verkehr auf benachbarten Straßen sowie gewerblicher Nutzungen.

2.6.6.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Beschränkung der Versiegelung des Bodens durch Belagsflächen nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten;
- Anlage kleinklimatisch wirksamer Grünflächen und Gehölzbestände.

2.6.6.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Verminderung der Wärmeausgleichsfunktion durch Erhöhung des Versiegelungsgrades	anlagenbedingt	- -
Erzeugung zusätzlicher Luftschadstoffe durch Verkehr und Hausbrand	baubedingt anlagenbedingt	-
Anlage von kleinklimatisch wirksamen Grünflächen und Gehölzpflanzungen	anlagenbedingt	+ +

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft **bedingt negativ**

2.6.7 Schutzgut Landschaftsbild/ Erholungseignung

2.6.7.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Der Geltungsbereich stellt sich als ehemalige Abbaufäche für Kies dar und wird z. T. auch gewerblich, insbesondere als Lagerflächen genutzt. Er ist durch die angrenzende Gewerbenutzungen und Straßen vorbelastet. Er besitzt keine Funktionen für die wohnortnahe Erholung. Lediglich die vorhandenen Gehölzbestände sind im Hinblick auf das Landschaftsbild und die Erholungseignung höher zu werten, da sie zu einer Einbindung des Planungsgebietes in die Landschaft beitragen und die Einsehbarkeit in die geplanten Gewerbeflächen deutlich verringern.

2.6.7.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Beschränkung der Höhenentwicklung der Baukörper.
- Aufwertung des Landschaftsbildes durch Eingrünung mit Gehölzstrukturen auf privaten und öffentlichen Grünflächen.
- weitgehender Erhalt der Gehölzbestände.

2.6.7.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Änderung des Landschaftsbildes und des Landschaftscharakters durch Baukörper und Reliefveränderungen	anlagenbedingt	-
visuelle Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb/ Baustelleneinrichtungen	baubedingt	-
Gestaltung des Landschaftsausschnittes durch raumwirksame Gehölzstrukturen und Grünbereiche	anlagenbedingt	+

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/ Erholungseignung **bedingt negativ**

2.6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

2.6.8.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Bodendenkmäler

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

Baudenkmäler

Weder im Planungsbereich selbst noch in dessen direkter Umgebung befinden sich Baudenkmäler zu denen eine Sichtbeziehung besteht.

2.6.8.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Hinweis auf erhöhte Vorsicht im Zuge anfallender Erdbewegungen zum Schutz eventuell vorhandener Bodenfunde;
- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde;
- Anpassung der Baukörper an die vorhandenen topografischen Gegebenheiten.

2.6.8.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Meldung zu Tage kommender Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege	baubedingt	- +
keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen zu vorhandenen Baudenkmalern durch die Baukörper der Anlage	anlagenbedingt	o

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter **neutral**

2.7 Wechselwirkungen

Sämtliche Schutzgüter des Naturhaushaltes (Tier, Pflanze, Boden/ Fläche, Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung) stehen in einem engen funktionalen Zusammenhang zueinander und wirken sich bei Veränderungen meist auch unmittelbar auf den Menschen aus. Diese Wechselwirkungen ergeben einerseits den aktuellen Zustand des Gebietes, andererseits lassen sich daraus Wirkungsgeflechte ableiten.

Bei vorliegendem Vorhaben haben sich keine kumulativen negativen Wirkungen des Standortes unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Vorbelastungen bzw. Wechselwirkungen ergeben, die nicht schon im Zuge der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter aufgetreten sind.

2.8 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es ist geplant, die Gewerbeentwicklung auf den westlich angrenzenden Flächen der Stadt Altötting fortzusetzen. Da die Entwicklung zunächst in einem gemeinsamen Verfahren vorgesehen war, wurden die Auswirkungen im Zuge der durchgeführten Gutachten bereits berücksichtigt. Das vorhandene Gewerbegebiet „Am Hergraben“ im Osten ist bereits umgesetzt und genießt Bestandsschutz, so dass keine Überschreitung von Grenzwerten z. B. in Bezug auf den Immissionsschutz durch die vorliegende Planung ausgelöst werden darf.

- 2.9 Eingesetzte Techniken und Stoffe, Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen
Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können keine Aussagen getroffen werden, da bei einem Angebotsbebauungsplan nicht bekannt ist, welche Betriebe sich im Gewerbegebiet ansiedeln.
- Brandschutz
Hinsichtlich Unfall- und Katastrophenschutz sind die einschlägigen Bestimmungen bzgl. des Brandschutzes (siehe Ziffer 10 der Begründung zum Bebauungsplan) zu beachten. Unter dieser Voraussetzung ist kein Unfall- oder Katastrophenrisiko zu erwarten.
- Starkregenereignisse
Laut dem *Umweltatlas Naturgefahren* wurden im Planungsgebiet keine Hochwassergefahrenflächen ermittelt. Ein Katastrophenrisiko ist daher nicht zu erwarten.
- 2.10 Nutzung regenerativer Energien
Die Nutzung regenerativer Energiequellen bietet die Möglichkeit, den Forderungen ein gesundes Gleichgewicht zwischen wirtschaftlichem Wachstum und ökologischen Auswirkungen aufrechtzuerhalten, nachzukommen. Gerade die zunehmenden Schadstoffemissionen, Klimaveränderungen und die knapper werdenden Ressourcen machen ein Umdenken in alternative Richtungen unumgänglich.
Zur Energieeinsparung wird daher empfohlen alternative Möglichkeiten der Wärme- und Energiegewinnung auf den einzelnen Grundstücksflächen auszuschöpfen wie z. B. durch:
— Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren).
- 2.11 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
Eine ordnungsgemäße Entsorgung unvermeidbarer Abfälle im Rahmen des Baubetriebes ist durch den Verursacher sicherzustellen.
Im Zuge der Nutzung des Areals als Gewerbegebiet ist durch die örtlichen Gegebenheiten (Müllabfuhr, Anschluss an Kläranlage) ein sachgerechter Umgang gewährleistet.
- 2.12 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich
- 2.12.1 Vermeidungsmaßnahmen
Die geplanten Vermeidungsmaßnahmen sind bezogen auf die Schutzgüter detailliert in den Ziffern 2.6.1 – 2.6.8 des vorliegenden Umweltberichtes dargestellt. Die Vermeidung entstehender nachteiliger Umweltauswirkungen kann darüber hinaus auch durch die Untersuchung alternativer Standorte oder möglicher alternativer Nutzungsmöglichkeiten erreicht werden. Auf die Ziffer 2.13 des vorliegenden Umweltberichtes wird in diesem Zusammenhang verwiesen.
- 2.12.2 Kompensationsmaßnahmen
Die Bereitstellung der benötigten Kompensationsflächen sowie die Kompensationsmaßnahmen für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft hinsichtlich der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung werden detailliert in der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan unter Ziffer 17.1.5 *Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen* dargestellt.
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 Biotopflächenbezogen errechnet. Für die restlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie für eventuelle Ergänzungen zum Schutzgut Arten und Biotopflächen erfolgt die Bewertung verbal-argumentativ.

Nach dem neuen Leitfadens 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.

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 Vermeidungsmaßnahmen gerechtfertigt, die in der Begründung zum Bebauungsplan in Ziffer 17.1.4 angeführt sind.

Der erforderliche Ausgleichsumfang von 51.119 Wertpunkten ergibt sich aufgrund einer Eingriffsfläche von 52.359m², den Wertpunkten der jeweiligen Biotop- und Nutzungstypen, einer GRZ von 0,8 bzw. 0,3 und einem Planungsfaktor von 10,5%. Die Ausgleichsflächen werden außerhalb des Geltungsbereiches bereitgestellt.

2.13 Planungsalternativen – Flächenbezogene Nutzungsmöglichkeiten

Die Prüfung möglicher alternativer Nutzungsmöglichkeiten im Zuge des qualifizierten Bauleitplanverfahrens stellt eine Möglichkeit dar, detaillierte Untersuchungen während des gesamten Aufstellungsverfahrens vorzunehmen.

Bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt wurden keine Alternativen aufgezeigt, da die vorliegende Planung bislang die optimale Lösung darstellt, da sie wirtschaftliche, städtebauliche, aber auch ökologische Gesichtspunkte am besten vereint. Lediglich der Geltungsbereich wurde auf das Stadtgebiet von Neuötting reduziert, allerdings soll die gesamte Entwicklung zu einem späteren Zeitpunkt fortgeführt werden. Zudem wurden Modifizierungen bzgl. der Erschließung durchgeführt.

3 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG

Bezüglich der Umweltbelange ist die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens, der sogenannten Nullvariante, zu prognostizieren.

In den ursprünglichen Rekultivierungsplänen sind landwirtschaftliche Nutzflächen vorgesehen sowie randlich Biotopstrukturen (Mulden zur Sammlung von Oberflächenwasser, Wurzelstöcke, Gesteinsbrocken, Gehölzpflanzungen, Sukzession u. ä.). Daher stellt sich die Prognose bei Nichtdurchführung der Planung wie folgt dar:

SCHUTZGUT	VERÄNDERUNG DES AKTUELLEN ZUSTANDES
Mensch	Bebauung, Versiegelung, Zunahme von Lärm, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes fänden nicht statt.
Tier	Biotopneuschaffungen fänden in den Randbereichen statt.
Pflanzen	Biotopneuschaffungen fänden in den Randbereichen statt.
Boden	Beeinträchtigung der Bodeneigenschaften durch Dünge- und Pflanzenschutzmittelgaben wären zu erwarten.
Wasser	Beeinträchtigung des Grundwassers durch Dünge- und Pflanzenschutzmittelgaben wären zu erwarten. Überbauungen und Flächenversiegelungen fänden nicht statt, so dass hinsichtlich des Oberflächenwasserabflusses keine Veränderungen zu erwarten wären.
Klima/ Luft	Nicht zu erwarten, da die aktuellen, klima- und luftbeeinflussenden Gegebenheiten unverändert blieben.
Landschaftsbild/ Erholungseignung	Bebauung, Versiegelung, Zunahme von Lärm, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes fänden nicht statt.
Kultur-/ Sachgüter	Eingriffe in den Boden und eventuelle Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen fänden nicht statt.

4 ERGÄNZENDE AUSSAGEN ZUR UMWELTPRÜFUNG

4.1 Zusätzliche Angaben

4.1.1 Methodik

Die Ermittlung der endgültigen Bewertung ergab sich in vorliegendem Bericht aus folgenden Schritten:

1. Schritt – Relevanzanalyse

Beschreibung der Nutzungsmerkmale des Vorhabengebietes, Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanze, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung, Kultur- und Sachgüter sowie Festlegung des Untersuchungsumgriffs (Wirkräume, bezogen auf die Schutzgüter).

2. Schritt – Wirkungsanalyse

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens durch Beschreibung der möglichen Belastungen der Schutzgüter unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen.

3. Schritt – Beurteilung der unvermeidbaren Auswirkungen

Darstellung der unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Vorhabens auf die relevanten Schutzgüter.

4.1.2 Angaben zu technischen Verfahren

Es wurde bereits im Vorfeld eine Vermessung durch das Büro ing Geovision GmbH, Traunreut, durchgeführt und verwendet.

Sonstige technische Verfahren in Form von Bodenaufschlüssen etc. liegen wie folgt vor:

- Geotechnisches Baugrundgutachten Bauvorhaben: Altötting, Am Hergraben gelbe Fläche; Büro für Baugrund- und Altlastenerkundung, Achenmühle; Stand: 17.09.2020.
- Geotechnisches Baugrundgutachten Bauvorhaben: Altötting, Am Hergraben, Rote und Blaue Fläche; Büro für Baugrund- und Altlastenerkundung, Achenmühle; Stand: 08.02.2021.
- Bodenschutz- und abfalltechnische Untersuchungen, BUG – Büro für Umwelt und Geowissenschaften, Bad Füssing; Stand: 09.04.2021.
- Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung; FLORA + FAUNA Partnerschaft, Regensburg; Stand: Oktober 2021.
- VU GE Am Mordfeld; SCHLOTHAUER & WAUER, Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr GmbH, Haar, Version 1.0; Stand: 18.10.2021.
- Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallimmissionsschutz; Hock & Partner Sachverständige PartG mbH Beratende Ingenieure, Landshut; Stand: 29.11.2021.

4.1.3 Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse

Schwierigkeiten lagen zumindest nicht in dem Umfang vor, dass die Erstellung des Umweltberichtes nicht oder nur eingeschränkt möglich gewesen wäre.

4.2 Monitoring

Gegenstand des Monitorings sind die Umweltfolgen, die sich aufgrund der Realisierung des Vorhabens ergeben können. Zusätzlich sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan, die sich auf die Vermeidung, Verminderung und die Kompensation von Umweltbeeinträchtigungen beziehen, Bestandteil des Monitorings. Nur so ist es möglich, ein realistisches Bild derjenigen Umweltauswirkungen zu erhalten, welche die Plandurchführung letztendlich verursacht hat.

Die einzelnen Überwachungsschritte werden seitens der Kommunen auf Grundlage des § 4c BauGB durchgeführt, mit dem Ziel, erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne auch unvorhergesehen auftreten, frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe bereit zu stellen.

Eine Hilfestellung leisten hierzu auch die Fachbehörden, die seitens des Gesetzgebers (§ 4 Abs. 3 BauGB) dazu verpflichtet wurden, die Kommunen darauf hinzuweisen, wenn sie Erkenntnisse über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen haben.

Bezüglich der vorliegenden Planungen ergeben sich nachfolgende Überwachungsvorschläge auf Grundlage des Umweltberichtes:

SCHUTZGUT	MONITORINGANSATZ	MONITORINGZEITRAUM
Arten/ Lebensräume (Tier/ Pflanze)	Dokumentation des Artenbestandes in den Kompensationsflächen mit Überprüfung der angestrebten Flächenaufwertung durch Ortseinsicht und Bestandsaufnahmen.	Alle 5 Jahre bis Erreichung des Entwicklungszieles.
	Überprüfen der Durchführung der Festsetzungen des Grünordnungsplanes hinsichtlich der Umsetzung der Artenverwendung.	Nach Abschluss der Pflanzmaßnahmen.
Boden	Überprüfen der sachgerechten Lagerung des Oberbodens.	Während der Bauphase.
Wasser	Überprüfung der Durchführung der Festsetzungen des Grünordnungsplanes hinsichtlich der Versiegelungsbeschränkungen und Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten.	Während der Bauphase.
Kultur-/ Sachgüter	Überprüfung der Sicherung eventuell zutage kommender Bodenfunde.	Im Zuge der Erdarbeiten für die Erschließung und die einzelnen Bauvorhaben.

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

4.3.1 Beschreibung des Vorhabens

Inhalt der vorliegenden Planung ist die vorgesehene Ausweisung von Gewerbegebietsflächen im Westen von Neuötting, unmittelbar angrenzend an bestehende Gewerbeflächen im Osten.

Erforderlich hierfür ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben die Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO, um den rechtlichen Anforderungen gerecht zu werden und die Belange des Städtebaus und der Landschaftsplanung in Einklang zu bringen. Aus diesem Grund wird im Zuge des Planaufstellungsverfahrens ein integrierter Grünordnungsplan erstellt, sowie die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung durch eine Umweltprüfung vorgenommen, die im Vorfeld der Planung als unumgänglicher Bestandteil dient.

Der vorliegende Geltungsbereich umfasst ehemalige Kiesabbauflächen sowie gewerbliche Flächen. Amtlich kartierte Biotope sind nicht vorhanden.

4.3.2 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen des Vorhabens

SCHUTZGUT (Eingriffsschwere)	BESTAND	UMWELTAUSWIRKUNG DES EINGRIFFS	VERMINDERUNGSMASSNAHMEN
<p>Mensch (bedingt negativ)</p>	<ul style="list-style-type: none"> — Ehemalige Abbaufäche für Kies; — gewerbliche Nutzungen mit v. a. Lagerflächen; — keine besondere Bedeutung für naturbezogene Erholung. 	<ul style="list-style-type: none"> — Verlust des vorhandenen Freiraumes durch bauliche Anlagen; — erhöhte Lärm- und Staubentwicklungen sowie Erschütterungen durch den Betrieb von Baumaschinen, den Abtransport von Bodenmassen und der Anlieferung von Baustoffen; — betriebliche Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Gerüche) durch den Regelbetrieb der gewerblichen Nutzung und bei der An- und Ablieferung von gewerblichen Gütern; — Bereitstellung von Gewerbeflächen und Arbeitsplätzen; — Ein- und Begrünung mit Baumreihen, Blumenwiesen und Gehölzbeständen. 	<ul style="list-style-type: none"> — Eingrünung des Gewerbegebietes im Norden und Süden durch dichte Baum-/ Strauchbepflanzungen aus heimischen und standortgerechten Arten auf privater Grünfläche. — Begrünung des Gewerbegebietes über die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen am Rand der privaten Grundstücksflächen mit artenreichen Blumenwiesen und Pflanzungen von Baumreihen entlang der Erschließungsachse und im Osten. — Weitgehender Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände. — Umsetzung genehmigungsrechtlicher Anforderungen hinsichtlich Emissionen. — Überwachung der Emissionen im laufenden Betrieb. — Hinsichtlich Unfall- und Katastrophenschutz sind die einschlägigen Bestimmungen hinsichtlich des Brandschutzes (siehe Ziffer 11 der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan) zu beachten. Sonstige Unfall- oder Katastrophenrisiken sind derzeit nicht quantifizierbar, da nicht bekannt ist, welche Betriebe sich im Gewerbegebiet ansiedeln.
<p>Tier (bedingt negativ)</p>	<ul style="list-style-type: none"> — potenzielle Betroffenheit von Gebäudefledermäusen wie Zwergfledermaus, Nordfledermaus (Rote Liste Bayern Kategorie 3 = gefährdet), Breitflügelfledermaus (Rote Liste Bayern Kategorie 3 = gefährdet) u.a. — Haselmäuse, Zauneidechsen (Rote Liste Bayern Kategorie 1 = vom Aussterben bedroht), Dorngrasmücken, Feld-/ Haussperlinge (Rote Liste Bayern Kategorie 3 = gefährdet) im UG nachgewiesen. 	<ul style="list-style-type: none"> — Störungen durch Lärm, Erschütterungen, Gerüche und zusätzliche Lichtquellen; — Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope; — Neuschaffung von Lebensräumen durch umfangreiche festgesetzte Gehölzpflanzungen, Ansaaten sowie durch Maßnahmen in den Ausgleichsflächen. 	<ul style="list-style-type: none"> — 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. — 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.

SCHUTZGUT (Eingriffsschwere)	BESTAND	UMWELTAUSWIRKUNG DES EINGRIFFS	VERMINDERUNGSMASSNAHMEN
			<ul style="list-style-type: none"> — Werden beim Abriss von Gebäuden Fledermausquartiere zerstört, sind adäquate Ersatzquartiere 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. — Verzicht auf tiergruppenschädigende Bauteile (Sockel bei Einfriedungen). — Festsetzung überwiegend standortgerechter, autochthoner Gehölzarten (Bienen-, Insekten- und Vogelährgehölze). — Festsetzung von extensiv genutzten blütenreichen Wiesenstreifen (Nahrungsangebot Bienen, Insekten).
Pflanze (bedingt negativ)	<ul style="list-style-type: none"> — Ehemalige Abbaufäche für Kies; — gewerbliche Nutzungen; — Gehölzbestände in Randbereichen; — keine bedeutsamen Funde innerhalb des Eingriffsbereiches im Zuge der Begehungen. 	<ul style="list-style-type: none"> — Zerstörung der Vegetationsdecke in Teilbereichen durch dauerhafte Versiegelung im Bereich der Bebauung und Erschließung; — Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope; — Neuschaffung von Lebensräumen durch umfangreiche festgesetzte Gehölzpflanzungen, Ansaaten sowie durch Maßnahmen in den Ausgleichsflächen. 	<ul style="list-style-type: none"> — Weitgehender Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände; — Festsetzung überwiegend standortgerechten, autochthonen Pflanzenmaterials; — Festsetzung von Pflanzmaßnahmen und blütenreichen Einsaaten auf privaten und öffentlichen Grünflächen zur Ein- und Begrünung.

SCHUTZGUT (Eingriffsschwere)	BESTAND	UMWELTAUSWIRKUNG DES EINGRIFFS	VERMINDERUNGSMASSNAHMEN
Boden/ Fläche (negativ)	<ul style="list-style-type: none"> — Geologie Schotter, wülmzeitlich; — ehemalige Kiesabbaufächen; — Versiegelungen im Bereich vorhandener Erschließungsflächen und gewerblicher Nutzungen; — keine Altlasten. 	<ul style="list-style-type: none"> — weitere Bodenbewegungen und -umlagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtung; — weitere Veränderung der Untergrundverhältnisse; — Verlust bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelung. 	<ul style="list-style-type: none"> — Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß; — Beschränkung des Bodenabtrages und der Bodenbewegungen (Ablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen) nach Maßgabe der baulichen Möglichkeiten; — Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und

			Zufahrten nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten.
Wasser (bedingt negativ)	<ul style="list-style-type: none"> — kein Überschwemmungsgebiet; — Grundwasserflurabstand 1,8 m bis 2,6 m; — kein Wasserschutzgebiet. 	<ul style="list-style-type: none"> — Gebietsabflussbeschleunigung; — Entstehung von Abwasser; — eventuelle Gefahr der Grundwasserverschmutzung in den Bodenabtragbereichen; — Rückführung des anfallenden Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf. 	<ul style="list-style-type: none"> — Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten; — Sammlung, Rückhaltung und Rückführung des anfallenden Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf (Rückhaltungen zur Ableitung von Niederschlagswassers, Abwasser- und Regenwassertrennung).
Klima und Luft (bedingt negativ)	<ul style="list-style-type: none"> — Wärmeausgleichsfunktion vorhanden; — keine Funktion hinsichtlich der Versorgung von Siedlungsgebieten mit Frischluft. 	<ul style="list-style-type: none"> — Verminderung der Wärmeausgleichsfunktion durch Erhöhung des Versiegelungsgrades; — Erzeugung zusätzlicher Luftschadstoffe durch Verkehr und Hausbrand; — Anlage von kleinklimatisch wirksamen Grünflächen und Gehölzpflanzungen. 	<ul style="list-style-type: none"> — Beschränkung der Versiegelung des Bodens durch Belagsflächen nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten; — Anlage kleinklimatisch wirksamer Grünflächen und Gehölzbestände.
Landschaftsbild/ Erholungseignung (bedingt negativ)	<ul style="list-style-type: none"> — Ehemalige Abbaufäche für Kies und gewerbliche Nutzungen; — Vorbelastung durch weitere angrenzende Gewerbenutzung und Straßen; — Freizeitnutzungen nicht gegeben. 	<ul style="list-style-type: none"> — Änderung des Landschaftsbildes und des Landschaftscharakters durch Baukörper und Reliefveränderungen; — visuelle Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb/ Baustelleneinrichtungen; — Gestaltung des Landschaftsausschnittes durch raumwirksame Gehölzstrukturen und Grünbereiche. 	<ul style="list-style-type: none"> — Beschränkung der Höhenentwicklung der Baukörper; — Aufwertung des Landschaftsbildes durch Eingrünung mit Gehölzstrukturen auf privaten und öffentlichen Grünflächen; — weitgehender Erhalt der Gehölzbestände.
Kultur-/ Sachgüter (neutral)	<ul style="list-style-type: none"> — Weder Bau- noch Bodendenkmäler im Eingriffsbereich. 	<ul style="list-style-type: none"> — Meldung zu Tage kommender Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege; — keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen zu vorhandenen Baudenkmalern durch die Baukörper der Anlage. 	<ul style="list-style-type: none"> — Hinweis auf erhöhte Vorsicht im Zuge anfallender Erdbewegungen zum Schutz eventuell vorhandener Bodenfunde; — Meldung zu Tage kommender Bodenfunde; — Anpassung der Baukörper an die vorhandenen topografischen Gegebenheiten.

4.3.3 Fazit

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Innovations-Gewerbegebiet Am Mordfeld“ die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet. Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet die dabei gewonnenen Erkenntnisse und stellt fest, dass nach dem aktuell vorhandenen Kenntnisstand insgesamt mit **keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu rechnen ist.

In der Gesamtbetrachtung sind somit besondere kumulative negative Auswirkungen des Vorhabens bezogen auf die gegebenen standörtlichen Vorbelastungen nicht zu erwarten. Das geplante Vorhaben der Stadt Neuötting ist somit am vorgesehenen Standort als **umweltverträglich** einzustufen.

5 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

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

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/>*