

UMWELTBERICHT nach § 2 Abs.4 und § 2a BauGB

Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan „Gewerbegebiet GE Afham- Erweiterung II“ Änderung/ Erweiterung durch Deckblatt 1, Markt Ortenburg

Kurzdarstellung:	<p>Die geplante Gewerbegebietserweiterung liegt in der Marktgemeinde Ortenburg im 2012 ausgewiesenen „Gewerbegebiet Afham – Erweiterung II“, welches im südlichen Abschnitt nach Westen hin erweitert wird. Die Erschließung ist bereits überwiegend gegeben. Im Zuge der Änderung durch Deckblatt 1 wird eine neue Erschließungsstraße in der Mitte der bisher. Flurnr. 415/2 eingeplant, die bei einer späteren bedarfsge- rechten Erweiterung fortgeführt wird.</p> <p>Die geplante Entwicklung trägt dem konkreten Bedarf an Erweiterung der Gewerbefläche für den ansässigen Betrieb Rechnung. Parallel zu dieser Änderung/ Erweiterung wird der Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt 62 geändert. Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans wird durch Deckblatt 1 um ca. 0,9 ha Gewerbe- gebietsfläche erweitert von bisher ca. 5,2 ha (davon 4,2 ha Gewerbe- gebiet. Erschließungsstraße u. ca. 1 ha Bereich Wasserrückhaltung). Im Zuge des Verfahrens wird auch die naturschutzrechtliche Eingriffs- regelung angewendet, der erforderliche Ausgleich mit ca. 0,42 ha ist in Geltungsbereich 2 auf der entsprechenden Teilfläche v. Flurnr. 160/1 Gemarkung Königbach eingeplant.</p>
Inhalte:	<p>1) Einleitung</p> <p>a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wesentlichen Ziele des BBP b) Darstellung der in Fachgesetzen u. Fachplänen festgelegten Ziele</p> <p>2) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</p> <p>a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands c) gepl. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. Ausgleich d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</p> <p>3) Zusätzliche Angaben</p> <p>a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verw. Verfahren b) Beschreibung der gepl. Maßnahmen zur Überwachung c) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben d) Quellenangaben</p>
Kurze Zusammenfassung:	<p>Aufgrund der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker) ist die Wertigkeit für die meisten Schutzgüter als gering (bis mittel) anzusehen. Die Neuversiegelung stellt den Hauptteil des Eingriffs in den Naturhaushalt dar. Artenschutzrechtl. Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden. Für die geplante Inanspruchnahme zur ergänzenden Bebauung wird der erforderliche Ausgleich über die gepl. Ausgleichs- und Ökokontofläche der Marktgemeinde Ortenburg auf Flurnr. 160/1 Gemarkung Königbach erbracht (vgl. dazu auch die Abhandlung in der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung). Es sind mit der geplanten baulichen Erweiterung/ Umsetzung des Bebauungs- und Grünordnungsplans keine erheblichen nachteiligen Veränderungen der Umwelt verbunden.</p>
Stand: 02.07.2020/ 31.03.2021/ 17.06.2021	

Planungsbüro Inge Haberl
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Deggendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf
Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014
E-mail: Inge.Haberl@t-online.de



1) Einleitung

1a) **Kurzdarstellung des Inhalts und der wesentlichen Ziele des Bebauungsplanes**

Die geplante Gewerbegebietserweiterung liegt in der Marktgemeinde Ortenburg in direktem Anschluss an das 2012 ausgewiesene Gewerbegebiet Afham Erweiterung II, welches im südlichen Abschnitt nach Westen hin erweitert wird.

Die Erschließung ist bereits im Zuge der Entwicklung des Gewerbegebiets Afham Erweiterung II geschaffen worden inkl. der erforderlichen Wasserrückhaltung. Die parallel zur Staatsstraße verlaufende Straße dient auch der hier eingepl. Erweiterung. Zusätzlich wird eine ergänzende Erschließung von Ost nach West eingeplant, die auch einer späteren bedarfsgerechten Fortführung in nördlicher Richtung dient.

Der Geltungsbereich umfasste bisher ca. 5,2 ha. Davon entfielen ca. 4,2 ha auf das Gewerbegebiet (GE) inkl. der Erschließungsstraße. Ca. 0,69 ha sind im Hinblick auf erforderliche Maßnahmen zu Wasserrückhaltung mit aufgenommen zuzüglich der rahmenden Grünzone von ca.0,36 ha. Mit der Änderung/ Erweiterung durch Deckblatt 1 wird das Gebiet um ca. 0,95 ha Gewerbegebietsfläche erweitert. Die Erweiterungsoption in westlicher Richtung war bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans 2010/2012 planerisch offengehalten bzw. anvisiert.

Parallel zu dieser Änderung/ Erweiterung wird der Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt 62 geändert.

Die geplante Entwicklung trägt dem konkreten Bedarf an Erweiterungsfläche Rechnung. Es ist eine schrittweise, bedarfsorientierte Entwicklung seitens des Marktes Ortenburg geplant. Insofern wird hier nur diese Teilfläche eingeplant. Insgesamt ist seitens der Gemeinde eine Weiterentwicklung in Schritten entsprechend dem konkreten, örtlichen Bedarf angedacht.

Das Erweiterungsgebiet ist bisher ackerbaulich genutzt worden.

Um die weitere Gewerbeentwicklung in der Gemeinde zu unterstützen und entsprechend dem konkreten Bedarf geordnet fortzuführen, wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan durch Deckblatt 1 geändert/ erweitert.

Es ist im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und in Fortführung der Festsetzungen des bisherigen Gewerbegebiets eine dichte Bebauung wie auch im bereits ausgewiesenen Gewerbegebiet vorgesehen, ein zusätzlicher Erschließungsaufwand ist durch das Durchstrecken des Grundstücks nach Westen und die Nutzung durch einen Betrieb nicht erforderlich.

Zusätzlich einbezogen wurde eine Teilfläche von Flurnr. 160/1 Gemarkung Königbach, um den erforderlichen Ausgleich zu gewährleisten.

Im Vorfeld wurde im Rahmen der Planung den artenschutzrechtlichen Erfordernissen durch die Ausarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Rechnung getragen (April - Juli 2019). Durch die eingeplanten Maßnahmen der Grünordnung wird den Zielsetzungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und auch den Anforderungen aus der artenschutzrechtlichen Beurteilung nachgekommen. Artenschutzrechtliche Konflikte bzw. Verbotstatbestände sind mit der Planung nicht verbunden.

Es sind Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans eingeplant. Der erforderliche Ausgleich wird hierzu über die gepl.

Ausgleichs- und Ökokontofläche des Marktes Ortenburg im Gemeindegebiet auf Flurnr. 160/1 Gemarkung Königbach erbracht.

1b) Darstellung der in Fachgesetzen u. Fachplänen festgelegten Ziele

Bisheriger rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde	<p>Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Ortenburg ist seit 09.03.1995 rechtswirksam.</p> <p>Der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Afham Erweiterung II von 2010 bis 2012 eingeplante Teil des Gewerbegebiets war dort bereits teilweise als Gewerbegebiet aufgenommen.</p> <p>Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wurde 2011 durch Deckblatt 52 geändert. Dabei wurde die Zone der Wasserrückhaltung zum Gewerbegebiet mit Umgriff mit aufgenommen zusätzlich zu den weiteren Änderungen im Bereich östlich der Staatsstraße. Dort wurde ein Gewerbegebiet (inkl. des bisher. Sondergebiets Tankstelle) ausgewiesen und das anschließende Wohngebiet erweitert.</p>
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans GE Afham Erweiterung II (2010/2012)	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans GE Afham Erweiterung II wurde 2010/ 2012 die gewerbliche Nutzung der Grundstücke Flurnr. 415, 415/2, 415/3 eingeplant, um eine weitere gewerbliche Entwicklung zu ermöglichen. In den Geltungsbereich einbezogen wurden auch die erforderlichen Maßnahmen zur Wasserrückhaltung auf Flurnr. TF 361 mit Umgriff.</p>
Aktuelles Deckblatt zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan	<p>Mit Deckblatt Nr. 62 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan (Änderungsbeschluss v. 25.07.2019) wird der Bereich der Gewerbegebietserweiterung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen.</p> <p>Dieser bildet die Grundlage für die Fortführung/ Konkretisierung in der Änderung/ Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Gewerbegebiet Afham - Erweiterung II durch Deckblatt 1.</p>
bisher. Stand des Bebauungs- und Grünordnungsplans	<p>Der bisher. rechtsverbindliche Stand des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet Afham - Erweiterung II Markt Ortenburg“ wurde nach Beschluss v. 24.06.2010 aufgestellt; der Satzungsbeschluss dazu wurde zum Plan v. 15.02.2012 gefasst. Dieser wird durch vorliegendes Deckblatt 1 geändert.</p>
Nach BNatSchG, BayNatSchG, Flora- Fauna- Habitatrichtlinie geschützte Flächen im Umgriff der Planung	<p>Geschützte Objekte nach dem Bayer. Naturschutzgesetz/ Bundesnaturschutzgesetz oder nach FFH- Richtlinie geschützte Gebiete (FFH- Gebiete, SPA- Gebiete) sind weder im Geltungsbereich der Änderung noch in der näheren Umgebung ausgewiesen.</p> <p>Im Hinblick auf Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie 92/43/EWG den europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL, die den Vorschriften laut Bundesnaturschutzgesetz § 44 BNatSchG unterliegen, sind durch die geplante Änderung keine Verbotstatbestände zu verzeichnen (vgl. Ausführungen in der</p>

artenschutzrechtl. Untersuchung v. 19.07.2019).

BauGB

Entsprechend BauGB, ist ergänzend zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1 a Abs 3 BauGB) auch ein Umweltbericht zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans erforderlich.

**BNatSchG,
BayNatSchG,
Flora- Fauna-
Habitatrichtlinie usw.**

Geschützte Objekte nach den Naturschutzgesetzen Bundesnaturschutzgesetz und Bayer. Naturschutzgesetz, insbesondere auch FFH-, SPA- Gebiete sind weder im Geltungsbereich noch in der direkten, näheren Umgebung betroffen bzw. ausgewiesen.

**Amtl. festgesetzte
Überschemmungs-
gebiete**

Überschwemmungsgebiete sind entlang der Wolfach und des Wolfachkanals festgesetzt. Diese werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

**Landesentwicklungs-
programm Bayern**

Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs 4 BauGB nach sich ziehen:

Nach LEP- Grundsatz 5.1 Wirtschaftsstruktur sollen die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, erhalten und verbessert werden

Bei den Grundsätzen unter 1.1.3 Ressourcenschonen ist formuliert, dass der Ressourcenverbrauch in allen Landesteilen vermindert werden soll. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

Hierzu wird in der Begründung erläutert: Natürliche Ressourcen wie Bodenschätze, Wasser, Boden und Freiräume werden in erheblichem Umfang verbraucht bzw. in Anspruch genommen. Deshalb sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ressourcen nur in dem Maße genutzt werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Dies bedeutet auch, dass unvermeidbare Eingriffe so ressourcenschonend wie möglich erfolgen.

Die gepl. Ausweisung/ Entwicklung des Gewerbegebiets, dient dazu, v.a. örtlichen, kleineren und mittleren Unternehmen weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu geben und zwar in einem maßvollen, bedarfsgerechten und flächenschonenden Umfang.

**Arten- und
Biotopschutz-
programm
Landkreis Passau**

**und
Artenschutzfachliche
Untersuchung**

Das ABSP formuliert für den betroffenen Bereich keine spezifischen Ziele. Allerdings wurden in räumlicher Nähe zum gepl. Gewerbegebiet europarechtlich geschützte Tierarten wie der „Kiebitz“ im Rahmen der Artenschutzkartierung erfasst, so dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes auch die artenschutzrechtlichen Belange abzuklären sind. Hierzu wurde die Ausarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (v.a. im Hinblick auf Bodenbrüter wie Kiebitz und Feldlerche) beauftragt, die durch Dipl. Ing. Klaus Eisenreich ausgearbeitet wurde und dessen Ergebnis in die vorliegende Planung mit eingeflossen ist.

**Regionalplan
Region 12
(in der Fassung
v. 13. April 2019)**

Für den hier speziell beplanten Bereich sind im Regionalplan keine spezifischen Festsetzungen enthalten, die für die Planung relevant sind bzw. der Entwicklung entgegenstehen würden. Ortenburg ist als Grundzentrum eingestuft. In der Fortschreibung des Regionalplans Donau-Wald wurden die beiden ehemaligen Vorranggebiete im Gemeindegebiet des Marktes Ortenburg als fachrechtlich hinreichend gesicherte Flächen dargestellt, die über die gemeindliche Bauleitplanung geregelt sind. Im Regionalplan sind sonst keine Festlegungen für den Änderungsbereich gemacht wie z.B. auch kein Trenngrün, landschaftliches Vorbehaltsgebiet bzw. Bereiche der Freiraumsicherung oder sonst. Einträge. Der Bereich ist Teil der Ausschlussgebiete für Windkraftanlagen.

Maßgeblich für die Beurteilung sind folgende gesetzliche Grundlagen:

**Baugesetzbuch
BauGB**

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 08.08.2020 BGBl. I S. 1728

Es handelt sich hierbei um die maßgebliche Grundlage für die Bauleitplanung mit den Vorgaben für das Verfahren, bez. Festsetzungen und Überwachung. Hier sind auch die Rahmenbedingungen für den Umweltbericht nach § 2 Abs.4 und §§ 2a und 4c BauGB u.a. über Anlage 1 geregelt. Nach §1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich in der Bauleitplanung durch geeignete Darstellung und Festsetzungen.

Die Grundlage für die Beurteilung/ Erfordernisse bildet in Bayern der „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, ergänzte Fassung 2003.

- BayBO Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist
- Nach Art. 3 Abs. 1 sind Anlagen unter Berücksichtigung der Belange der Baukultur, insbesondere der anerkannten Regeln der Baukunst, so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden.
Bauprodukte und Bauarten, die in Vorschriften eines anderen Mitgliedstaates der Europäischen Union oder eines anderen Vertragsstaates des Abkommens vom 2. Mai 1992 über den Europäischen Wirtschaftsraum genannten technischen Anforderungen entsprechen, dürfen nach Abs. 4 verwendet oder angewendet werden, wenn das geforderte Schutzniveau in Bezug auf Sicherheit, Gesundheit und Gebrauchstauglichkeit gleichermaßen dauerhaft erreicht wird.
- LEP Bayern 2013/ 2018 Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550, BayRS 230-1-5-W), die zuletzt durch Verordnung vom 3. Dezember 2019 (GVBl. S. 751) geändert worden ist
- Hier werden die Festlegungen zur Raumordnung auf Landesebene geregelt.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung –BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Die BauNVO bestimmt in Deutschland die möglichen Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks, der Bauweise und der überbaubare Grundstücksfläche in Bauleitplänen, die der Planung zugrunde gelegt ist.
- Planzeichenverordnung (PlanzV) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung–PLANZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
Die Verordnung regelt die in Bauleitplänen nach dem Baugesetzbuch (Bebauungs- und Flächennutzungspläne) zu verwendenden Planzeichen, die der Planung zugrunde gelegt ist

Bundesnatur- schutzgesetz BNatSchG	<p>BNatSchG vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 G. v. 25.02.2021 BGBl. I S. 306</p> <p>Zur Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalts sind die in §§ 1 und 2 verankerten Ziele und Grundsätze des Naturschutzes maßgeblich In §§13 bis 15 wird geregelt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden sind. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Über § 18 BNatSchG ist das Verhältnis zum Baurecht geregelt.</p>
Bayer. Naturschutzgesetz BayNatSchG	<p>Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598) geändert worden ist</p> <p>Hier werden zusätzlich bzw. abweichend zum BNatSchG ergänzende Aussagen getroffen v.a. in Art. 8 und 9 bezüglich Kompensation und Meldung ans Ökoflächenkataster.</p>
FFH-Richtlinie	<p>Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen - zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 anlässlich des Beitritts Kroatiens zur Europäischen Union.</p> <p>Die Fauna-Flora-Habitat- oder FFH-Richtlinie 92/43/EWG ist - zusammen mit der Vogelschutz-Richtlinie 2009/147/EG – Grundlage für die Errichtung des zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes mit der Bezeichnung NATURA 2000. Dieses Netz zielt darauf ab, die biologische Vielfalt durch Schutz der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen in den Mitgliedstaaten der Europäischen Union zu erhalten. Anhang IV enthält eine Aufzählung besonders streng zu schützender Tier- und Pflanzenarten; deren Schutz auch außerhalb der FFH-Gebiete zu gewährleisten ist.</p>
Bundes-Immissions- schutzgesetz BImSchG	<p>Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 8. April 2019; (BGBl. I S. 432)</p> <p>Die Vorgaben des BImSchG dienen laut § 1 Absatz 1 dazu, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonst. Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Durch Schutz- und Vorsorge- maßnahmen gegen Gefahren sollen laut § 1 Absatz 2, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen vermieden werden.</p>

2) Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen

2a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands

Aufgrund der landschaftsökologischen und -gestalterischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes unter Berücksichtigung des aktuellen und des ursprünglichen Bebauungsplanes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber eventuell nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet.

Biotopkartierung/ Schutzgebiete

Die Biotopkartierung des Landkreises Passau weist innerhalb des Geltungsbereiches kein Biotop aus. Auch außerhalb sind in der näheren Umgebung keine kartierten Biotope vorhanden.

Sonstige Schutzflächen (FFH-, SPA-Gebiete, Naturdenkmäler, Landschaftsbestandteile oder Schutzflächen der Arten- und Biotopschutzkartierung) liegen ebenfalls nicht vor. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete, wie zur Wolfach festgelegt, liegen deutlich außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungs- und Grünordnungsplans.

Baugrund/ Altlasten

Bezüglich Altlasten liegen keine Aussagen vor bzw. sind diese nicht zu erwarten.

Das Ergebnis der Bewertung ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

	Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
1	Mensch			
	Erholung	Bereich der Erweiterung des Bebauungsplangebiets bisher nicht angelegt als Erholungsraum, Anlagen wie Wander- oder Radwege, verlaufen außerhalb schon am bereits bestehenden Gewerbegebiet (Baumarkt bzw. weiter südl. anschließender Teil GE Afham) entlang; dies wird im Rahmen der vorliegenden Planung nicht berührt Überplanter Teil ist Teil der anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flurlage	Geringe bis mittlere Empfindlichkeit, kein größerer Verlust an Erholungsraum für die Bürger	Kaum Veränderung/ durch Planung keine besondere bzw. höhere Wertigkeit als erholungsrelevantes Gebiet vorhanden, vorh. Geh- und Radweg läuft bisher schon an Gewerbeflächen und Staatsstraße entlang, dies wird im Rahmen der Planung nicht berührt
	Lärmschutz	Vorh. am gepl. Gewerbegebiet vorbeiführende Staatsstraße mit überörtl. Funktion besitzt höheres	Geringe bis mittlere Empfindlichkeit,	dieser Aspekt wurde im Rahmen eines gesonderten Gutachtens

	Verkehrs- und damit auch Lärmaufkommen; Bereits gewerblich genutzte Flächen im bisher. Bebauungsplangebiet und darüber hinaus in räuml. Nähe Richtung Süden (z. B. Baumarkt) vorhanden mit höherem Lärmaufkommen, ansonsten anschließend bisher bzw. bleibend landwirtschaftl. Feldbewirtschaftung; kein Wohngebiet in direktem Anschluss, allerdings jenseits der Staatsstraße vorh. bzw. eingeplant wie bisher		aufgrund der Ausgangssituation/ Vorbelastung untersucht durch Büro GeoPlan, mittlere Bedeutung/ vorh. Vorbelastung
Luftreinhaltung	Wenig Belastung vorhanden durch bisherige landwirtschaftliche Nutzung bzw. bisher. Bebauung/Gewerbeflächen in räuml. Nähe	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine/ geringe Bedeutung
Schutz vor elektrischen Feldern	Nicht relevant	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine Bedeutung
Versorgung	Übliche Versorgungseinrichtungen sind im Wesentlichen im Zentrum der Gemeinde in Ortenburg bzw. anderen Ortsteilen vorhanden, zahlreiche Einrichtungen sind im Ort/ Gemeindegebiet selbst vorhanden (Kirche, Rathaus, Schule, Kindergarten, Läden, Wertstoffhof, Erschließungsnetz usw.)	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine Bedeutung
Mobilität	Vorwiegend Individualverkehr, Anschluss an Schulbus und sonstige Buslinien	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine Bedeutung

2	Pflanzen und Tiere			
	Vegetation	Intensiv ackerbaulich genutzt – ohne artenreiche Wildkrautvegetation bzw. angrenzende Flächen mit bestehenden Gewerbebetrieben / Staatstraße und höherem Versiegelungsgrad, tw. Pflanzungen vorh. entlang der Straßen und bei best. Gewerbebetrieb Gehölzbestand entlang der Staatsstraße m. heim. Gehölzen und tw. auch Ziergehölzen vorh. außerdem einzelne Gehölze entlang der GVStr. im Erweiterungsbereich bisher intensive ackerbaul. Nutzung ohne seltene Arten / Vegetation	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine Bedeutung für besondere, wertvolle Arten
	Fauna	Intensive, landwirtschaftliche Nutzung bisher auf Erweiterungsfläche, angrenzend bereits bestehende Gewerbeflächen -relativ wenig spezifische Lebensraumqualität, vgl. dazu auch Ausführungen im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung; allerdings potentieller Brutraum für Bodenbrüter wie Kiebitz und Lerche	Mittlere Empfindlichkeit	geringe Bedeutung für besondere, wertvolle Arten allerdings potentielle Bedeutung des Gebiets für bodenbrütende Arten wie Kiebitz und Feldlerche, wobei laut Untersuchung keine aktuellen Brutvorkommen in dem Bereich vorhanden waren; es sind eingriffsmindernde Maßnahmen im Hinblick auf die Erdarbeiten/ Bauzeiten zu berücksichtigen (im Hinblick auf das Potential, um artenschutzrechtl. Konflikte zu vermeiden)
Biotope und Vernetzung	Keine kartierten Biotope im Geltungsbereich und nähere Umgebung	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine besondere Bedeutung bisher im Biotopverbund	
3	Fläche	Bisher. ackerbaulich genutzte Fläche Es handelt sich um eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme einer landwirtschaftl. Nutzfläche, allerdings wird hier im Hinblick auf den schonenden Umgang mit Grund und Boden/ Fläche nur der Teil zunächst eingeplant für eine ergänzende Gewerbegebietsnutzung, für den konkreter und dringender Bedarf seitens der bereits ansässigen Firma besteht.	Geringe bis mittlere Empfindlichkeit	Geringe bis mittlere Bedeutung und Wertigkeit, landwirtschaftliche Nutzflächen werden nur soweit nötig beansprucht für die Erweiterung bzw. auch für den Ausgleich;

4	Boden	anthropogen überprägter Boden mit intensiver, ackerbaulicher Nutzung; gepl. zusätzliche Versiegelung durch Gebäude + Hofräume		
	Filterfunktion	Böden mit mittlerer Filterfunktion Angrenzende Bereiche bereits überwiegend versiegelt/ teilversiegelt (v.a. vorh. Gewerbeflächen m. Erschließung)	Geringe Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung und Wertigkeit
	Biotopfunktion	Keine seltenen Böden und damit darauf angewiesene Arten	Keine Empfindlichkeit	Keine Bedeutung
	Nutzungs-funktion	Landwirtschaftliche Nutzung mittlere Bonität	geringe bis mittlere Empfindlichkeit bei Bebauung	Geringe Bedeutung und Wertigkeit
5	Wasser	Wasser kann zum großen Teil verdunsten/ versickern auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche, in der die Erweiterung geplant ist	mittlere Empfindlichkeit bei Bebauung	Bei unversiegelten Flächen allgemein hohe Wertigkeit, die bei versiegelten Flächen nicht mehr vorhanden ist; hier relativ hoher Versiegelungsgrad, allerdings Maßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsgrads und zur Versickerung / Abflussschärfung usw. eingeplant (wie Mulden-Rigolensysteme, und das bereits im Zuge der Bebauungsplan-aufstellung 2010/2012 eingepl. errichtete Wasserrückhaltebecken) damit auch mittlere Bedeutung
	Oberflächen-gewässer	Im direkten Umfeld keine Gewässer vorhanden bis auf den Graben entlang der Gemeindeverbindungs-straße im Norden unterhalb des Wasserrückhaltebeckens, das in einiger Entfernung liegt; auch die Wolfach liegt in deutlicher Entfernung zum Plangebiet	Belastung von Gewässern durch Stoffeinträge durch Erosion aus hängigen Ackerflächen, Keine spezielle Empfindlichkeit	Geringe bis mittlere Bedeutung und Wertigkeit
	Grundwasser	Grundwasser wird an sich nicht angeschnitten, allerdings ist ein Auftreten von Schichtwässern aufgrund der geolog. Situation nicht ganz auszuschließen- wie auch bei der bisherigen Gewerbegebiets-entwicklung	Keine spezielle bzw. geringe bis mittlere Empfindlichkeit	Geringe (bis mittlere) Bedeutung und Wertigkeit
	Nutzungs-funktion	Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Gemeinde; Schutzgebiete sind nicht ausgewiesen; keine Grundwassernutzung	Keine spezielle Empfindlichkeit	Keine Bedeutung
6	Klima / Luft	Relativ offene Landschaft mit guter Durchlüftung/Luftaustausch	Keine spezielle Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung; die Bebauung ist

		außerhalb bzw. im Erweiterungsbereich auf landwirtschaftl. genutzten Flächen, ansonsten bereits tw. bebaute Gewerbegebietsflächen mit stärkerer Aufheizung		vorgesehen wie bisher v.a. in Ost-West Erstreckung, so dass die Durchlässigkeit weiterhin gegeben ist
7	Kultur – und Sachgüter			
	Denkmäler	Keine ausgewiesenen Bau- und Bodendenkmäler im Umfeld vorhanden bzw. betroffen	Keine spezielle Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung und Wertigkeit
	Orts- und Landschaftsbild	Derzeit Ortsrandbereich mit bestehenden gewerblich genutzten Flächen neben der Staatsstraße, durch Lage, gliedernde Begrünung entlang der Staatsstraße usw. weniger weit landschaftsoptisch wirksamer Bereich	Keine spezielle Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung und Wertigkeit

Zusammenfassende Bewertung

Aufgrund der bestehenden gegenwärtigen Nutzung landwirtschaftlich als Acker und der angrenzenden bereits vorhandenen, gewerblichen Bebauung lässt sich festhalten, dass die Wertigkeiten für die Schutzgüter größtenteils als wenig bedeutend bzw. m. mittlerer Bedeutung anzusetzen sind bzw. geringe bis mittlere Empfindlichkeiten aufweisen.

2b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Nachfolgend sind die durch die Bauleitplanung resultierenden, zu erwartenden Umweltauswirkungen im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter wiederum in Tabellenform dargestellt.

	Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Zu erwartende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens
1	Mensch		
	Erholung	Ausdehnung der Bebauung/ Lagerflächen gegenüber dem Bestand, allerdings teilweise Begrünung / räumliche Fassung des neuen Gewerbegebietsabschnitt in wenig für Freizeit und Erholung genutzter Lage (allenfalls von örtl. Bedeutung für Spazierengehen / Radfahren)	Kaum Verschlechterung/ Veränderung gegenüber Bestand,
	Lärmschutz	Kein bzw. kaum zusätzliches Verkehrsaufkommen gegenüber dem Bestand es sind bereits Gewerbeflächen und im Anschluss die Staatsstraße vorhanden,	zwar höheres Lärmaufkommen durch ergänzende Gewerbefläche, allerdings keine erhebliche Verschlechterung, vgl. auch

		im räumlichen Umfeld sind Wohnhäuser vorhanden, die belastet werden könnten, Wohngebiete liegen weiter entfernt jenseits der Staatsstraße	schalltechnischer Bericht Büro GeoPlan (v. 17.03.2021) Da sich im Umgriff der Planfläche mehrere Wohnbebauungen befinden, wurde bezüglich der Lärmproblematik um einen rechnerischen Nachweis der Verträglichkeit gebeten. Unter den im Untersuchungsbericht behandelten Voraussetzungen v. Büro GeoPlan (v. 17.03.2021) mit entsprechenden textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan und Festlegung von Emissionskontingenten ist ein ausreichender Lärmschutz für die Nachbarschaft gesichert (Vgl. Anlage 3 zur Begründung). Es sind somit keine gravierenden nachteiligen Veränderungen gegeben.
Luftreinhaltung	Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand	- kaum Veränderung gegenüber Bestand	
Schutz vor elektrischen Feldern	Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand	----	
Versorgung	Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand	----	
Mobilität	Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand	----	

2 Pflanzen/ Tiere		
Vegetation	Flächenverlust durch Überbauung, jedoch insgesamt Zunahme an extensiven Grünflächen mit heimischen Gehölzen (gegenüber Ackerfläche)	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand, über Maßnahmen zur Eingriffsminimierung/ Freiflächengestaltung - Einbringung v. Gehölzstrukturen durch Pflanzung heimischer Gehölze, Ansaatflächen; Aufwertung durch eingekl. Ausgleichsmaßnahme
Fauna	Flächenverlust durch Überbauung, Verlust der Ackerfläche als potentieller Brutraum f. Bodenbrüter (Kiebitz, Feldlerche); jedoch insgesamt Zunahme an gehölzbetontem Lebensraumstrukturen am gepl. GE (z.B. für Vogelarten usw. mit weniger	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand Und keine artenschutzrechtl. Konflikte bei Beachtung der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung entsprechend der artenschutzrechtl. Untersuchung

		spezifischen Lebensraumansprüchen)	Aufwertung durch eingepl. Ausgleichsmaßnahme
	Biotope und Vernetzung	bisher nicht vorhanden	Kaum Veränderung gegenüber Bestand
3	Fläche		
	Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden.	Zusätzliche Flächenbeanspruchung von bisher. landwirtschaftlichen Nutzflächen, allerdings nur entsprechend dem konkreten Bedarf für die Gewerbe-erweiterung und nicht darüber hinaus; Die gepl. Ausgleichsfläche ist als extensive Obstwiese eingeplant.	Keine erhebliche Verschlechterung, es werden nur in geringem Umfang und bedarfsentsprechend landwirtschaftl. Nutzflächen beansprucht (vgl. auch weitere Ausführungen in der Begründung 4)
4	Boden		
	Filterfunktion	Bodenversiegelung durch Bebauung u. befestigte Flächen auf einer neuen Teilfläche	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand
	Biotopfunktion	-	----
	Nutzungsfunktion	Landwirtschaftliche Nutzflächen gehen verloren	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand
5	Wasser		
	Oberflächengewässer	Mehr befestigte Flächen, damit etwas mehr oberflächl. Abfluss möglich, allerdings sind bereits Maßnahmen zur Rückhaltung in der Planung von 2010/2012 berücksichtigt, die hier weiterhin gelten (öffentl. Rückhaltebecken, und ergänzende Mulden-Rigolensysteme usw. zur Pufferung) außerdem ist im Zuge der Änderung/ Erweiterung durch Deckblatt 1 nun auch noch eine unterirdische Regenrückhalteanlage eingeplant im südlichen Bereich der Erweiterung (die auch einer späteren Ergänzung/ Erweiterung der Gewerbegebietsflächen nach Norden/ Nordwesten mit dient)	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand
	Grundwasser/ Nutzungsfunktion	Landwirtschaftliche Nutzflächen gehen verloren Grundwasser wird nicht direkt genutzt und nicht angeschnitten	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand

6	Klima/Luft	Geringfügig stärkere Aufheizung durch überbaute Flächen, allerdings weiterhin gute Durchlüftung in ansonsten offener Lage	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand
7	Kulturgüter		
	Denkmäler	Nicht vorhanden, evtl. Funde könnten allerdings bei Erdarbeiten zutage kommen (Meldepflicht)	keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand
	Orts- und Landschaftsbild	Vergrößerung des best. Gewerbegebiets nahe der Staatsstraße in Ergänzung zu bestehenden gewerblichen Strukturen in flacher Hanglage ohne gravierende Auswirkungen auf das Landschaftsbild, Wirkung zur freien Landschaft wird durch Festsetzung zur rahmenden Eingrünung gemildert.	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand

Betrachtung der Bauphase

Die Bauphase für die Erweiterung der Gewerbefläche ist in der Regel relativ kurz und innerhalb von wenigen Wochen/ Monaten errichtet, zumal der konkrete Bedarf bereits vorliegt. In dieser Phase ist mit zusätzlicher „Beunruhigung“ in Form von höherem Verkehrsaufkommen und etwas Baulärm zu rechnen. Die (nachfolgende) Gestaltung/ Nutzung stellt sich kaum anders dar als im Rahmen des bisherigen Gewerbegebiets.

Betrieb und evtl. Emissionen, Abfälle o.ä.

Es sind mit dem Betrieb ergänzender Gewerbegebietsflächen unter Einhaltung der baulichen und immissionsschutzrechtlichen Vorgaben keine besonderen Emissionen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung usw. und auch kein größerer, belastender Lärm verbunden.

Wechselwirkungen/ Risiken

Es sind auch unter Betrachtung eventueller Wechselwirkungen keine erheblichen, nachteiligen Wirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Mit dem Vorhaben sind keine besonderen Risiken für die menschl. Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt verbunden.

Kumulierung

Es stehen im räumlichen Umfeld keine aktuellen, weiteren Planungen an. Es sind dadurch keine Umweltprobleme durch Kumulierung zu erwarten.

Auswirkungen auf das Klima

Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist nur kleinklimatisch im engen Umfeld überhaupt wirksam (durch entsprechende etwas höhere Aufheizung bei relativ guter Durchlüftung der Lage aufgrund der Aufteilung), ansonsten ohne Relevanz für das Klima.

Zusammenfassende Beurteilung

Die gegenüber dem Bestand hinausgehende Inanspruchnahme von Ackerflächen (auch als potentieller Nahrungsraum für Arten wie den Kiebitz) und einer durch das Gewerbegebiet entsprechenden Neuversiegelung stellt den Hauptteil des Eingriffs in den Naturhaushalt dar. Die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets mit zusätzlichen Bauflächen inkl. der

berücksichtigten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich bringt bei entsprechender Umsetzung der Bauleitplanung keine erheblichen, bleibenden Veränderungen/ Verschlechterungen gegenüber dem Bestand/ der ursprünglichen Planung und im Hinblick auf die Schutzgüter mit sich, auch nicht unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen, der Kumulierung bzw. im Rahmen der Bauphase usw. Artenschutzrechtliche Konflikte bzw. Verbotstatbestände sind mit der Planung nicht verbunden.

2c) gepl. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. Ausgleich

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan trägt der vorbereitenden Bauleitplanung Rechnung im Sinne einer geordneten städtebaulichen und insbesondere schrittweisen, bedarfsgerechten Weiterentwicklung.

- Vermeidungsmaßnahmen

Die Planung sieht die direkte Fortführung der bestehenden Gewerbeflächen nördl. von Afham im Gemeindegebiet von Ortenburg mit der bereits bestehenden zugehörigen Erschließung im Osten vor, was einen geringeren Erschließungs- und Flächenaufwand bedeutet als an anderer Stelle. Eine generelle Vermeidung durch Verzicht auf die Planung beinhaltet zwar eine geringere Versiegelung der Landschaft, entspricht aber nicht der Zielsetzung der Gemeinde und dem Bedarf an Gewerbeflächen für kleine und mittlere Betriebe Rechnung zu tragen bzw. den bereits angesiedelten die notwendigen Erweiterungsmöglichkeiten bereit zu stellen und somit auch eine gewisse gewerblich-bauliche Weiterentwicklung im Gebiet der Marktgemeinde Ortenburg zu ermöglichen. Die Dimensionen orientieren sich am örtlichen Bedarf.

Bei den gepl. Flächen sind keine ökologisch besonders wertvollen Bereiche (wie kartierte Biotope, geschützte Lebensräume o.ä.) betroffen. Allerdings sind in räumlicher Nähe Vorkommen europarechtlich geschützter Tierarten erfasst, dem durch die durchgeführte Untersuchung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Rechnung getragen wurde. Es sind durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt, allerdings sollen eingriffsminimierende Maßnahmen getroffen werden (v.a. bezüglich der zeitl. Umsetzung).

Eine weitere Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen stellen die Festsetzungen innerhalb des Planungsgebietes dar und zwar z.B. durch Beschränkung der Versiegelung/ Bauflächen und Freihaltung der Randzonen von Bebauung, um hier eine rahmende Eingrünung zu schaffen und den Eingriff in das Landschaftsbild gering zu halten, die vgl. nachfolg. Abschnitt auch zu Verminderung von Eingriffen beitragen.

- Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Die Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde erfordert aus grünplanerischer Sicht eine geregelte, konzentrierte Fortführung der Überbauung und eine gewisse Eingrünung der neuen „Ortsrandzone“. Die grundsätzliche Situierung und Dimension wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans abgestimmt, die einer zu starken Zersiedelung und überdimensionalen Entwicklung vorbeugen soll und am örtlichen Bedarf orientiert ist. Es handelt sich bei der vorliegenden Erweiterungsplanung nur um eine Erweiterung entsprechend dem aktuellen Bedarf.

Das Gesamtkonzept sieht Minimierungsmaßnahmen auf den einzelnen Bauflächen sowie für das gesamte Baugebiet vor. Die detaillierten Maßnahmen sind den zeichnerischen und

textlichen Festsetzungen des bisher. Bebauungs- und Grünordnungsplanes, die weiterhin gelten, und ergänzend den zusätzlichen bzw. angepassten im Zuge der Änderung/ Erweiterung durch Deckblatt 1 zu entnehmen (v.a. bezüglich Artenschutz und Schallschutz).

Zur Eingriffsminderung dienen beispielsweise die grünordnerischen Festsetzungen zu Mindestbegrünung/ Randbegrünung/ Neupflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge z.B. für die Stellplatzflächen, und Maßnahmen zur Wasserrückhaltung, die für den Geltungsbereich insgesamt gelten.

- **Ausgleichsmaßnahmen**

Bedingt durch die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes entsteht neues Baurecht, was entsprechend der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung entsprechende Ausgleichsmaßnahmen in Ergänzung zu den getroffenen Verminderungs- und Schutzmaßnahmen erfordert. Die erforderlichen Flächen für die geplante Erweiterung werden über einen entsprechenden Anteil an der gepl. Ausgleichs- und Öko-kontofläche des Marktes Ortenburg auf Flurnr. 160/1 Gemarkung Königbach festgesetzt.

- **Beschreibung der verbleibenden erheblich nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt**

Es verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind entsprechend vorgesehen.

2d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bereits im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung des bisher. rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Marktgemeinde Ortenburg wurde der grundsätzliche Standort/ die eingeplante Lage in Abstimmung mit den Trägern öffentl. Belange für eine gewerbliche Entwicklung festgesetzt. Die potentielle Erweiterung des Gebiets in westlicher Richtung wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans 2011/2012 mit eingeplant. Dadurch können bedarfsgerecht größere Gewerbeflächen geschaffen werden ohne zusätzlichen bzw. größeren Erschließungsaufwand und flächenschonender als an einem neuen Standort.

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange wurde der Standort überprüft mit dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Planung nicht ausgelöst werden.

Ansonsten wurden im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes 2010 bis 2012 verschiedene Planungskonzepte und Varianten im Hinblick auf Entwässerung/ Grundstücksteilungen usw. diskutiert. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die konsequente Fortsetzung der bisherigen Planung, die eine bedarfsgerechte Erweiterung in Schritten nach Westen hin vorsieht. In der südlichen, nun eingeplanten Teilfläche besteht zum einen der dringende Erweiterungsbedarf für den dort ansässigen Betrieb, weswegen diese Teilfläche für den ersten Erweiterungsschritt eingeplant wird.

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen (v.a. was die Bebauung/ Versiegelung betrifft) wären andere Varianten/ Erweiterungen des gepl. Gewerbegebiets (z.B. von Nord nach Süd, statt von Süd nach Nord) vergleichbar bzw. wurde versucht die Planung so weit wie möglich (aufgrund der natürl. Voraussetzungen und dem Bedarf) zu optimieren. Die Erweiterung von

Süden nach Norden ist dabei städtebaulich günstiger zu beurteilen aufgrund des direkten Anschlusses an die bebaute Ortslage, abgesehen vom konkreten Bedarf in räumlichen Anschluss an den Bestand für den Baumarkt. Vergleiche dazu auch Ausführungen in der Begründung unter 3.

Die Maßnahmen zum Wasserhaushalt (Rückhaltung, Mulden- Rigolen – Systeme bleiben entsprechend der bisher. Planung weiter berücksichtigt). Zudem wird im Hinblick auf den Wasserhaushalt/ die Oberflächenwässer und die potentielle Erweiterung des Gewerbegebiets nach Norden bereits eine ergänzende Wasserrückhaltung mit gedrosseltem Abfluss (entsprechend der Planung von Ingenieurbüro Richter) eingeplant vgl. dazu auch weitere Ausführungen in Begründung unter 5. Erschließung. Somit wird hier bereits entsprechende Vorsorge getroffen im Hinblick auf den Wasserhaushalt und nächste potentielle Erweiterungsschritte.

Es handelt sich ohnehin um eine maßvolle, bedarfsgerechte Erweiterung und keine Entwicklung von Vorratsflächen.

Bezüglich des erforderlichen Ausgleichs wurden Überlegungen angestellt, zum einen wieder eine Ablöse vom Ökokonto der Sparkasse Passau zu machen, falls keine geeigneten Flächen im Gemeindegebiet erworben und entwickelt werden können. Mittlerweile konnte der Markt Ortenburg eine gut als Ausgleichsfläche geeignete Fläche erwerben, die naturschutzfachlich geeignet ist und den Zielen des ABSP und auch der gemeindl. Landschaftsplanung entspricht über die Förderung von extensiven Obstwiesen, so dass hier eine entsprechende Aufwertung und Vernetzung erreicht werden kann, was günstiger ist als eine Entwicklung an anderer Stelle bzw. auch der Förderung der ökolog. Ausstattung und Biotopvernetzung dient.

Über die Umsetzung des planer. Gesamtkonzepts für die Ausgleichs- und Ökokontofläche kann auch in geeigneter Weise eine entsprechende naturschutzfachliche Aufwertung erzielt werden und damit dem hier erforderlichen Ausgleichserfordernis auf der entsprechenden Teilfläche Rechnung getragen werden.

2e) Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j;

Es sind mit dem Vorhaben der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets entsprechend dem Bedarf um eine kleinere Teilfläche (und der im Zuge einer Baugenehmigung hier einzuhaltenden Richtlinien und Vorgaben und aufgrund der umgebenden bereits bestehenden Nutzungen/ vorh. Gewerbegebietsflächen keine besonderen Auswirkungen bzw. Anfälligkeiten (nach dem laut BBP zulässigen Vorhaben) für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten.

3) Zusätzliche Angaben

3a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen bildet die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung entsprechend Leitfaden des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen v. Sept. 1999/ Jan. 2003.

Es wurden im Rahmen der vorliegenden Planung spezielle Gutachten/ Untersuchungen erstellt, zum einen bezüglich „Lärmschutz“ der Schalltechnische Bericht durch Büro GeoPlan (vgl. Anlage A 4 zum BBP/GOP), zum anderen in Form der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (vgl. Anlage A 5 zum BBP/GOP). Die wasserrechtl. Planung zum bisherigen Gewerbegebiet wurde im Zuge der Planung 2011/2012 durch Ingenieurbüro Richter erstellt und umgesetzt mit Anlage des Rückhaltebeckens. Ergänzend wird 2021 nun im Süden des Erweiterungsgebiets durch Ingenieurbüro Richter ein unterirdisches Rückhaltebecken eingeplant, wozu die entsprechende Genehmigung eingeholt wird.

3b) Beschreibung der gepl. Maßnahmen zur Überwachung

Die Gemeinde muss entsprechend § 4c BauGB zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen Maßnahmen festsetzen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Aufgrund der nicht erheblichen zu erwartenden Umweltauswirkungen sind keine speziellen Überwachungsmaßnahmen erforderlich, allerdings ist der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Aussagen (Minimierungsmaßnahmen im Hinblick auf pot. Bodenbrüter- v.a. zeitl. Vorgaben) und der schalltechnischen Erfordernisse besonderer Wert beizumessen. Es ist dabei auch besonderer Wert auf Information der künft. Bauwerber über die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans und notwendiger Einhaltung der dort formulierten bzw. gesetzl. Auflagen zu richten.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist durch den Markt Ortenburg zu realisieren/ gewährleisten.

3c) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Aufgrund der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzflächen (v.a. Acker) ist die Wertigkeit für die meisten Schutzgüter als gering (bis mittel) anzusehen.

Die über den Bestand hinausgehende Neuversiegelung stellt den Hauptteil des Eingriffs in den Naturhaushalt dar. Artenschutzrechtlich bestehen keine Verbotstatbestände entsprechend des § 44 Abs.1 BNatSchG. Zur Eingriffsvermeidung sind Auflagen bez. zeitl. Umsetzung usw. zu beachten. Für die geplante Inanspruchnahme durch die zusätzliche Bebauung wird der erforderliche Ausgleich erbracht über die gepl. Ausgleichs- und Ökokontofläche des Marktes Ortenburg auf Flurnr. 160/1 Gemarkung Königbach (vgl. dazu auch die Abhandlung in der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung).

Es sind mit der geplanten baulichen Erweiterung/ Umsetzung des Bebauungs- und Grünordnungsplans keine erheblichen nachteiligen Veränderungen der Umwelt verbunden.

3d) Quellenangaben

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 G. v. 25.02.2021 BGBl. I S. 306

BayNatSchG: 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 Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598) geändert worden ist

FFH-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen - zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 anlässlich des Beitritts Kroatiens zur Europäischen Union.

BAYSTMLU / BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, STMLU (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Passau.

Auszug aus Biotopkartierung Bayern Flachland über FinView, Bayer. Landesamt für Umweltschutz, Abruf v. April 2019

Auszug aus dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayer. Landesamtes für Umwelt, Augsburg.

Bayerischer Denkmalatlas, Geoportal Bayern, <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>
Abruf v. März 2020

REGIERUNG VON NIEDERBAYERN (2007): Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für den Regierungsbezirk Niederbayern. Teil I: Europarechtlich geschützte Arten (Arten des Anhangs IV FFH- Richtlinie). Info-Brief Nr. 03/07

LFU / BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2014): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bei der Vorhabenzulassung – Internet-Arbeitshilfe. www.lfu.bayern.de/natur/sap/index.htm bzw. www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN: Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft: Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung). München 2003

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYER. STAATSMINISTERIUM DES INNERN; FÜR BAU UND VERKEHR: Der Umweltbericht in der Praxis, München ergänzte Fassung v. 2007

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 08.08.2020 BGBl. I S. 1728

Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 – Mustererlass)

Regionalplan Region 12 Donau-Wald (in der Fassung v. 13. April 2019)

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern) vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550, BayRS 230-1-5-W), zuletzt geändert durch Verordnung vom 3. Dezember 2019 (GVBl. S. 751)

Schalltechnischer Bericht NR. S1907053 rev 1 - zur Erweiterung des „GE Afham Erweiterung II“ v. 17.03.2020, Ingenieurbüro GeoPlan Osterhofen als Anlage 3 zur Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „GE Afham –Erweiterung II“ durch Deckblatt 1 (bzw. zunächst 1. Fassung Schalltechnischer Bericht NR. S1907053 v. 07.11.2019)

Naturschutzfachliche Beurteilung - Artenschutz Untersuchung (v.a. Bodenbrüter insbesondere Kiebitz und Feldlerche) - zur Erweiterung des „GE Afham Erweiterung II“

v. 19.07.2019, Ingenieurbüro K. Eisenreich, Hofkirchen als Anlage 4 zur Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „GE Afham –Erweiterung II“ durch Deckblatt 1

Wallersdorf, den 11.05.2020/ 22.03.2021/ 17.06.2021


Inge Haberl, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin, Wallersdorf

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

PROJEKT:	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „GE Afham- Erweiterung II, Markt Ortenburg“ Änderung/ Erweiterung durch Deckblatt Nr. 1
Kurzbeschreibung:	Gepl. Erweiterung der bisher Gewerbegebietsflächen Das Gewerbegebiet befindet sich am nördlichen Ende des Ortsteils Afham, Markt Ortenburg. Der Geltungsbereich des bisherigen Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasste ca. 5,2 ha. Mit Beschluss des Marktgemeinderats Ortenburg vom 25.07.2019 soll das bereits best. Gewerbegebiet nun im südlichen Teil nach Westen hin erweitert werden um ca. 0,9 ha. Die Erschließung des Gewerbegebiets ist bereits vorhanden, es sind keine zusätzlichen öffentl. Erschließungsmaßnahmen nötig. Der erforderliche Ausgleich ist vorgesehen über die gepl. Ausgleichs- und Ökokontofläche des Marktes Ortenburg auf Flurnr. 160/1 Gemarkung Königbach. Dieser wird als Geltungsbereich 2 mit in die Planung aufgenommen. Es ist die Entwicklung einer extensiven Obstwiese mit randl. Hecke geplant auf einer Teilfläche von ca. 0,42 ha bei einem Anerkennungswert der Entwicklung aus einer bisher. Ackerfläche mit Faktor 1,0. Parallel zur vorl. Erweiterungsplanung des Gewerbegebiets wird der Flächen-nutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Ortenburg durch Deckblatt 62 geändert.
Ergebnis:	Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf für die Erweiterung nach Typ A1 bei einem Faktor von 0,4 für die zu bilanzierende, neu eingeplante Gewerbegebietsfläche von 9.051 m ² entsprechend 3.620,4 m ² und für die Überplanung der bisher randlich eingeplanten Eingrünung (5 m breit; m. Hecken und Gras-Krautfluren) weitere 590 m ² , die 1:1 zu ersetzen sind. Somit ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 4210,40 m ² . Neben den Maßnahmen zur Eingriffsminimierung direkt in Verbindung mit der geplanten Gewerbegebietsentwicklung ist die Bereitstellung einer entsprechenden Ausgleichsfläche erforderlich. Dies ist geplant über eine entsprechende Teilfläche der gepl. Ökokonto- und Ausgleichsfläche auf Flurnr. 160/1 Gemarkung Königbach, die als extensive Obstwiese mit Hecken und Saumstrukturen entwickelt werden soll. Damit ist dem Bedarf entsprechend Rechnung getragen.
Inhalte	Bewertung der Schutzgüter und Vegetationstypen, Einordnung in Bestandskategorien Ermittlung der Eingriffsschwere Festlegung der Kompensationsfaktoren unter Berücksichtigung der Planungsqualität Auswahl geeigneter und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen Ausgleichsbilanzierung nach Leitfaden ‚Eingriffsregelung in der Bauleitplanung‘ BayStMLU München September 1999; 2. erweiterte Auflage Jan.2003

Wallersdorf, den 02.07.2020/ 31.03.2021/ 17.06.2021

Planungsbüro Inge Haberl
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Deggendorfer Str. 32 94522 Wallersdorf
 Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014
 E-mail: Inge.Haberl@t-online.de



Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Änderung/ Erweiterung des Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „GE Afham- Erweiterung II“ durch Deckblatt Nr. 1, Markt Ortenburg

**- entsprechend Leitfaden des Bay. Staatsministeriums für
Landesentwicklung und Umweltfragen v. Sept. 99/ Jan.03**

**Der Regelablauf der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gestaltet sich
folgendermaßen (vgl. Abb. 1 in Leitfaden):**

- I. Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt
- II. Bestimmung der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Qualität des betroffenen Landschaftsbildes und der Auswirkungen der geplanten Vorhaben
 - Bestandserfassung, -bewertung
 - Darstellung möglicher Auswirkungen
- III. Vermeidung von Beeinträchtigungen durch das Vorhaben
- IV. Ermittlung des verbleibenden Ausgleichsbedarfs
- V. Auswahl geeigneter Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich
- VI. Abwägung mit allen öffentlichen und privaten Belangen
- VII. Darstellung oder Festsetzung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich, ggf. mit Zuordnung

I. Prüfung auf Ausgleichspflicht

Aufgrund des Vorhabenstyps, es handelt sich um ein **Gewerbegebiet**, ist von Art und Maß der baulichen Nutzung her keine vereinfachte Vorgehensweise möglich, sondern ein Regelablauf erforderlich.

II. Bewertung der Schutzgüter

Es wurde hier zur Darstellung eine Tabellenform gewählt.

Bei den betroffenen Flächen im Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans durch Deckblatt 1 handelt es um bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker), die in direktem Anschluss an die bereits bestehenden Gewerbeflächen liegen. Außerdem wird der Randstreifen des bisherigen Gewerbegebiets überplant im Zuge der Erweiterung.

Randlich im Osten schließt an das bereits bestehende „Gewerbegebiet Afham Erweiterung II“ die Böschung m. Bepflanzung entlang der Staatsstraße (gemischte Hecke baumreich v.a. aus Linden, Haseln, Hartriegel, Hainbuche, Salweide, franz. Ahorn, Birken, Eichen, Schlehen in Kombination mit Gras-Krautflur). Südlich des bisherigen Gewerbegebiets „GE Afham Erweiterung II“ schließt eine weitere Gewerbegebietsfläche (Baumarkt) an. An der Gemeindeverbindungsstraße im Norden stockt eine Birkenreihe bzw. ein Gebüsch aus Weiden, Liguster, Pfaffenhütchen; Hartriegel. Im Norden wurde auch die Wasserrückhaltung im Zuge des GE Afham Erweiterung II geschaffen.

Die Einstufung erfolgte anhand der Kategorien des Leitfadens (Listen 1a bis 1c).

Schutzgut	Bestand	Einstufung	Planung
Vegetation	- Ackervegetation mit bisher. intensiver Nutzung auf gepl. Erweiterungsflächen für das Gewerbegebiet, keine wertvolle, seltene Vegetation, anschließend im bereits besteh. GE Afham II Erweiterung: überwiegend bereits bebaute Gewerbeflächen; zwischen vorh. Erschließung und Staatsstraße Einzelgehölze mit Gras-Krautflur und Hecke entlang Staatsstraße; in Talbereich zwischen Gewerbeflächen und geschaffener Rückhaltung beidseitig Straßengraben ohne spez. Gewässerbegleit-	geringe Bedeutung I oben	Strukturanreicherung durch - Hecken, Baumreihen - Gras-/ Krautfluren/ Ansaatflächen in neuer Ortsrandzone, nun zwischenliegende ursprünglich rahmende Eingrünung wird im Zuge der Erweiterung überplant und 1:1 ersetzt durch entsprechende Ausgleichsfläche

	vegetation, einzelne Gehölze (Weiden, Fichten usw.) bzw. weiter nach Westen Birkenreihe - keine seltenen Arten		
Fauna	- intensive ackerbauliche Nutzung bzw. angrenzend, überwiegend bereits bebaute Gewerbeflächen bieten wenig spezifische Lebensraumqualität Ackerfläche dient potentiell als Nahrungshabitat (auch für in der Nähe vorkommende wertvolle Arten wie z.B. Kiebitz, bzw. für Feldlerche und Goldammer ansonsten nur Arten mit wenig spez. Lebensraumansprüchen/ Ubiquisten	geringe Bedeutung I oben	- vorgesehene Gehölzstrukturen, Säume am best. und randl. erweiterten GE bieten randlich Lebensraum, insbesondere für Vogelarten / Insekten... - Berücksichtigung potentieller Vorkommen der Ackerbrüter bezüglich der Umsetzung (Bauzeiten bzw. ggfs. Vergrämuungsmaßnahmen), um artenschutzrechtl. Konflikte zu vermeiden
Boden	- Ackerboden mittlerer Bonität	geringe bis mittlere Bedeutung I oben - II unten	Weitere großflächige Versiegelung durch Gebäude + Hofräume im Zuge der Gewerbegebietserweiterung
Wasser	- Wasser kann verdunsten, versickern auf landwirtschaftlich genutzten Flächen	geringe mittlere Bedeutung I oben bis II unten	- durch hohen Versiegelungsgrad einerseits höherer Abfluss - andererseits Ausgleich/ Verbesserung durch Maßnahmen zur Regenwassersammlung, -rückhaltung/ Verdunstung, Versickerung bereits im Zuge der ursprünglichen Gewerbegebietserweiterung mit eingeplant wie Mulden-Rigolensysteme, Wasserrückhaltung usw.), die im Zuge der Erweiterung mit genutzt bzw. fortgeführt werden - außerdem teilweise Begrünung mit Gehölzen/ Ansaaten auf betrieblichen Flächen (Mindestbegrünung), die Wasser aufnehmen, dadurch auch wieder Teil-Rückführung in den Kreislauf -ergänzende Einplanung einer unterirdischen Wasserrückhaltung im südlichen Bereich der gepl. Erweiterung

Klima / Luft	- Ortrandlage/ freie Landschaft,	geringe Bedeutung I oben	- etwas stärkere Aufheizung durch ergänzende Gewerbegebietsflächen mit hohem Versiegelungsgrad (Gebäude, Lagerflächen usw.) - Randzonen mit Vegetation (festgel. rahmende Eingrünung/ Pflanzgebote) wirken demgegenüber ausgleichend, zudem ohnehin gute Durchlüftung (offene Randlage) auch bedingt durch bisher geplante Einteilung/ Gebäudestellung, die im Zuge der Erweiterung fortgeführt wird; so ist weiterhin ein Luftaustausch in Ost-West- Richtung gegeben
Landschaftsbild	- Ortsrandlage derzeit beeinflusst durch bereits bestehende Gewerbeflächen, Ortsrandeingrünung nur in geringem Umfang vorhanden; - Gebiet von der Staatsstraße her durch bepflanzte Böschungen abgeschirmt	geringe Bedeutung I oben	Erweiterungsflächen schließen direkt an die bestehenden Gewerbegebietsflächen an; randliche Begrünung um Gewerbegebiet geplant (entlang der Ränder zur freien Landschaft), was im Zuge der Erweiterung fortgeführt wird außerdem ist das Gewerbegebiet Afham II Erweiterung ohnehin nur beschränkt einsehbar, wirksam (von Ortenburg/ Staatsstraße aus), da tw. abgeschirmt durch Gehölzbestand und Böschung entlang der Staatsstraße und hinterliegend zu den anderen, bereits bestehenden Gewerbegebietsflächen

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass bei der geplanten Maßnahme in der Regel Gebiete mit geringer (bis mittlerer) Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen sind.

Die möglichen Auswirkungen -siehe in Spalte Planung- zeigen, dass neben den unvermeidbaren Beeinträchtigungen v. a. durch die Versiegelung der Flächen auch positive Veränderungen durch die schutzgutorientierte Planung mit Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich erreicht werden können (siehe nachfolgende Aussagen unter III.

III. Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, einschließlich grünordnerischer Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

laut Liste 2 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

Schutzgut Arten und Lebensräume	
Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, Biotopverbund und –vernetzung, geschützte Teile von Natur und Landschaft BNatSchG i. V. m. Ergänzungen im BayNatSchG Kapitel 4 „Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft: Abschnitt 1; gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. Art.23 Abs.1+ 5 BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote – Liste – Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem ABSP	(x) Keine Schutzgebiete/ kart. Biotope betroffen; Artenschutzrechtl. Aspekte werden berücksichtigt (vgl. auch Anlage artenschutzrechtl. Untersuchung)
Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge	x Berücksichtigt, Lage neben Staatsstraße in direktem Anschluss an das bereits best. Gewerbegebiet
Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen	(x) nicht betroffen
Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS - LG 4 bzw. DIN 18920)	(x) Keine wertvollen, älteren Gehölzstrukturen vorhanden im Überplanungsbereich nicht betroffen
Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen	x eingeplant wie bisher entlang Erschließungsstraße (in räuml. Nähe zur vorh. Gasleitung)
Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen	x
Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen	x eingeplant (Zaunausbildung ohne durchgehende Sockel)

Schutzgut Wasser	
Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiet einer Fließgewässeraue,	(x) nicht betroffen/

Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser	freigehalten
Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl	(x) nicht betroffen/ freigehalten
Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung und -ausbau	(x) nicht betroffen
Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden	x eingep. Rückhaltebereiche/- becken im Zuge der Gewerbegebietsent- wicklung Afham Erweiterung II, die hier im Deckblatt 1 analog fortgeführt wird; Ergänzung durch eine gepl. unterirdische Wasserrückhaltung im Bereich der Erweiterung
Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen	
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	x zumindest teilweise analog bisher. Festsetzungen, für Stellplätze o.ä.
Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer	x an sich nicht gegeben bei Fortführung der bisher. Nutzung, ggfs entsprechende Auflagen für einz. Betriebe im Zuge der Bauge- nehmigung usw.
Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung	(x) nicht betroffen

Schutzgut Boden	
Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und / oder seltene Böden	(x) nicht betroffen
Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl	(x) nicht betroffen
Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen	x soweit möglich durch Ausrichtung und Verwendung der vorh. Erschließung
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, z. B. durch verdichtete Bauweisen	x und nur bedarfsgerechte, schrittweise Erweiterung
Reduzierung des Versiegelungsgrades	x in Teilbereichen (Stellplätze o.ä.), soweit bei der gepl. gewerbl. Nutzung möglich

Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Regelungen gemäß § 1a Abs. 1 BauGB)	x in Teilbereichen (Stellplätze o.ä.), soweit bei der gepl. Nutzung möglich
Vermeidung von Bodenkontamination, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen	nicht zutreffend
schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens	x (Festsetzung)
Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung	

Schutzgut Klima / Luft	
Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkungen)	(x)
Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z. B. Kaltluftentstehungsgebiete	(x)
Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Fassaden- und Dachbegrünung	(x) nur in geringem Umfang, ansonsten gute Durchlüftung Ost-West
Vermeidung von unnötigen Emissionen, z. B. über Regelungen zur zulässigen Heizungsart	Nur über allgem. baul. Auflagen

Schutzgut Landschaftsbild	
Vermeidung der Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende landschaftsbildprägende Elemente auszeichnen: <ul style="list-style-type: none"> - naturnahe Gewässerufer - markante Einzelstrukturen des Reliefs (z. B. Kuppen, Hänge, Geländekanten) - Waldränder - einzeln stehende Bäume, Baumgruppen und Baumreihen - Hecken und Gebüschgruppen, insbesondere wenn diese strukturierende Funktion einnehmen 	X Markante landschaftsbildprägende Elemente nicht beeinträchtigt/ geschmälert
Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen	(x) Nicht betroffen/ beeinträchtigt

Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung	
Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen	(nur Empfehlung)
Dauerhafte Begrünung von Flachdächern	--- nicht vorgeschrieben
Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stellplätzen, Parkplätzen etc.	x (Festsetzung)
Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten	--- kein Wohnnutzgarten
Eingrünung der Wohnstraßen, Wohnwege und Innenhöfe	----

x eing geplante Maßnahmen im Zuge der Änderung/ Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Gewerbegebiet Afham Erweiterung II durch Deckblatt 1 zur Vermeidung von Beeinträchtigungen im Sinne einer Eingriffsminimierung

(x) berücksichtigt und nicht betroffen, damit ohne Probleme bzw. ohne spezifische Beeinträchtigungen

IV. Ermittlung des Ausgleichflächenbedarfs

- 1.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft lt. Liste 1 a bis 1 c
- 1.2 Ermitteln der Eingriffsschwere ----- Zuordnung zu Typ + Kategorie
- 1.3 Festlegung der Kompensationsfaktoren unter Berücksichtigung der Planungsqualität

Zuordnung zu:

für geplantes Gewerbegebiet

Typ A mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsrecht (bei GRZ von 0,8)

bei derzeitiger Ackernutzung = **Kategorie I** (Gebiete mit insgesamt geringer Bedeutung) **für gepl. Gewerbeflächen**
damit **Faktorspanne zwischen 0,3 – 0,6**.

Außerdem ist ein Ersatz für die im Zuge der Änderung/ Erweiterung durch Deckblatt 1 überplante randlichen Begrünung erforderlich. Diese ist entsprechend Vorabklärung mit der Unteren Naturschutzbehörde mit 1:1 zu ersetzen.

Typ	Nutzung/ Einstufung	Fläche	Faktor	Erforderl. Ausgleich
	bisherige Ackerfläche im Bereich der gepl. Erweiterung, ansonsten Überplanung der urspr. festgel. Randeingrünung Damit bisher zu wertende Fläche			
A I	Eingriffsfläche 1 geplante zusätzliche Gewerbeflächen (ursp. Acker)	9.051 m ²	0,4	3620,40 m ²
	und flächengleicher Ersatz für die überplante, randliche Eingrünung am westlichen Rand des bisherigen Gewerbegebiets	590 m ²	1,0	590,00 m ²
	Damit ein Ausgleichserfordernis im Zuge der Änderung/ Erweiterung durch Deckblatt 1 von			4210,40 m²

Aufgrund der Ausgangssituation und durch Maßnahmen zur Eingriffsminimierung

(vgl. Darstellung im Abschnitt III, z. B.

- durch Begrünung des Gewerbegebiets v.a. am Rand zur freien Landschaft durch festgelegtes, privates Grün
- bzw. die vorliegende Situation (intensiv genutzte ausgeräumte Ackerlage) in direkter Angrenzung an bereits vorh. anschließende Gewerbeflächen
- durch Fortführung des bisher. Planungskonzepts mit versickerungsfähigen Belägen/ Geringhalten der Versiegelung wo von der Nutzung möglich (versickerungsfähige Beläge für Stellplätze) und Förderung der örtl. Versickerung analog der bisher. Planung (u.a. über Mulden-Rigolensysteme) und darüber hinaus der Einleitung/ Pufferung der Oberflächenwässer im Wasserrückhaltebecken

kann der Ausgleichsfächenfaktor hier mit dem Wert von 0,40 (im unteren Drittel der Faktorenspanne von 0,30 bis 0,60) in Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde für das gepl. Gewerbegebiet angesetzt werden.

Im Rahmen der Aufstellung des BBP/GOP „Gewerbegebiet Afham II Erweiterung von 2011/2012 waren noch umfangreichere Maßnahmen zur Eingriffsminimierung eingeplant wie v.a.

- begleitende öffentl. Grünzone entlang der Erschließungsstraße (in Verbindung mit Bündelung der Leitungstrassen und Maßnahmen zur naturnahen Entwässerung)
- Einplanung eines Wasserrückhaltebeckens mit rahmenden Grünbereichen,

so dass hier ein Faktor von 0,35 möglich war.

Im Rahmen der gepl. Erweiterung durch Deckblatt 1 ergibt sich ein neuer **Ausgleichsflächenbedarf von 4210,40 m².**

Der Ausgleichsflächenbedarf wurde zur Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „GE Afham II Erweiterung“ (2012) zum Großteil über die Ökokontoflächen des Landkreises Passau realisiert (da die Gemeinde über keine geeigneten, nutzbaren Flächen verfügte) und durch eine Ausgleichsmaßnahme im Umgriff der Fläche zur Wasserrückhaltung.

Mittlerweile konnte der Markt Ortenburg eine geeignete Fläche erwerben, die als Ausgleichs- und Ökokontofläche entwickelt werden soll und mit der entsprechenden Teilfläche auch für den hierfür erforderlichen Ausgleich verwendet werden soll, vgl. dazu weitere Ausführungen unter V.

V. Auswahl geeigneter und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Hierzu wurde von Seiten der Gemeinde nach Realisierungsmöglichkeiten

gesucht.

Bei der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans GE Afham Erweiterung II 2011/2012 wurde nach Möglichkeiten gesucht, den Ausgleich z.B. über evtl. gemeindlichen Flächen bzw. im Hinblick auf evtl. zu erwerbende Flächen in geeigneter Lage zu realisieren, allerdings mit mangelndem Erfolg. Insofern wurde hier der Großteil des Ausgleichs über die Ökokontoflächen des Landkreises Passau im Bereich des ehem. Bundeswehrgeländes Altenmarkt, Gemeinde Fürstenzell (in Form einer entsprechenden Zahlung) umgesetzt.

Mittlerweile konnte der Markt Ortenburg eine geeignete Fläche erwerben, die in einer naturschutzfachlich geeigneten Lage im Gemeindegebiet liegt und auch entsprechend gut aufwertbar ist. Ziel ist die Förderung der auch für das Gemeindegebiet so typischen extensiven Obstwiesen in räumlicher Ergänzung zu bestehenden Streuobstflächen in der Gemarkung Königbach.

Eingepl. Ausgleichsfläche

Teilfläche der gepl. Ausgleichs- und Ökokontofläche des Marktes Ortenburg auf Flurnr. 160/ 1 Gemarkung Königbach mit 4210,40 m²

Die fachliche Eignung der Fläche und auch das Entwicklungskonzept wurden dazu bereits im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Entwicklungsziel: Förderung der Entwicklung extensiver Obstwiesen m. Hecken und Säumen in räumlichen Verbund zu best. extensiven Strukturen wie best. Obstwiese und Feldgehölz/ Biotop

Gestaltung und Pflege:

Die bisherige Ackerfläche ist dazu mit Mähgut bzw. Saatgut aus geeigneten Landschaftspflegemaßnahmen anzusähen. Falls dies nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung steht, kann auch zertifiziertes regionales Saatgut Region 16 Typ „Obstwiese“ oder „Frischwiese“ verwendet werden. Zur Förderung der Ausmagerung soll in den ersten ca. 5 Jahren eine 3-malige Mahd/ Jahr vorgenommen werden. Das Mähgut ist abzufahren. Die Fläche ist langfristig mind. 1- bis 2- mal jährlich zu mähen mit Mähgutabfuhr. Eine Düngung oder ein Spritzmitteleinsatz ist nicht erlaubt.

Eine Einbeziehung des Landschaftspflegeverbands Passau wird empfohlen bei der Gestaltung/ Ansaat.

An der nördlichen Grenze (zum Acker außerhalb) sind Heckengruppen - als mesophile Hecken v.a. aus Schlehen, Liguster, Pfaffenhütchen, 2- bis 4-reihig, nach Süden buchtig, mit autochthonen verpflanzten Sträuchern 60- 100 cm - geplant. Diese sind bei Bedarf gegen Wildverbiss zu schützen.

Die anschließenden Saumbereiche und auch der Randsaum zum Gehölz im Westen sollen in einem ca. 3 bis 10 m breiten Streifen dabei nur alle 1 bis 2 Jahre mitgemäht werden. Von der Saumzone soll jeweils ein Teil von ca. 20 % als Saum stehen bleiben als Winterstruktur, die dann im Folgejahr wieder mit gemäht wird.

Ansonsten ist die Pflanzung von Obstbaumhochstämmen alten, robusten Sorten (v.a. der „Kolberreutbirne“, Rotbichlbirne, Weinbirnen, Gelbmöstler, Korbiniansapfel, Nikolausapfel, Frühe Maikirsche) und einzelnen

Nussbäumen bzw. Linden geplant.

Einstufung/ Bilanzierung entsprechend Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: Anerkennung mit Faktor 1,0.

Die Fläche ist spätestens ein Jahr nach Erlangung der Rechtsverbindlichkeit der Änderung/ Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes umzusetzen und dem Landesamt für Umweltschutz zu melden.

VI/ VII Darstellung und Festsetzungen der Flächen

Siehe Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Deckblatt 1

und Anlagen

1. Karte zur Anwendung der Eingriffsregelung M 1: 2000 zur Eingriffsbilanzierung im Erweiterungs-/ Überplanungsbereich des Gewerbegebiets (S.13)

und

2. Karte zur gepl. Ausgleichsfläche Teilfläche von Flurnr. 160/1 Gemarkung Königbach M 1:1000 (S.14)

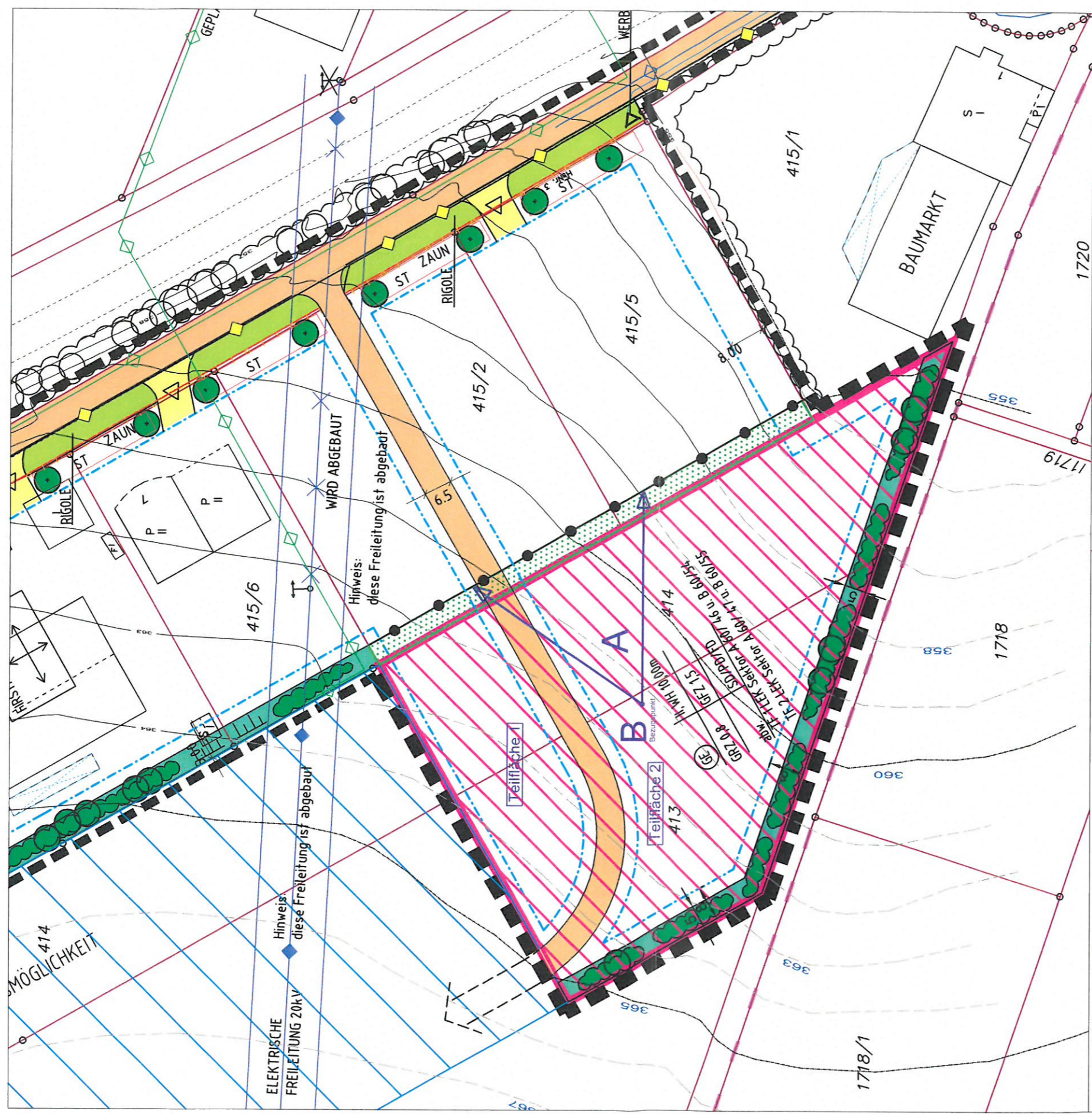
Wallersdorf, den 02.07.2020/ 31.03.2021/17.06.2021




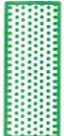
Inge Haberl

Inge Haberl, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin, Wallersdorf

Bebauungs- und Grünordnungsplan GE Afham Erweiterung II - Änderung/Erweiterung durch Deckblatt 1, Marktgemeinde Ortenburg, Lkrs. Passau - Anlage Karte Eingriffsregelung Bilanzierung Eingriff



 Eingriffsfläche Gewerbegebietserweiterung im Zuge der Änderung durch Deckblatt 1: 9.051 m²
 Ausgangszustand :Acker =Flächen geringer Bedeutung; Kat. I und hoher Versiegelungsgrad durch gepl. Gewerbegebietserweiterung, somit Typ A; Faktorenspanne AI 0,3 bis 0,6; hier Ansatz von 0,4 ,
 damit Ausgleichserfordernis von 3620,4 m²

 überplante Grünfläche aus urspr. Randeingrünung mit 590 m², die 1:1 zu ersetzen ist
 somit Gesamtausgleichserfordernis von 4210,40 m² (Anerkennungswert)

Anlage 1 zur Eingriffsregelung Karte Bilanzierung Eingriff

Maßstab 1:1.000

Markt Ortenburg

02.07.2020/ 31.03.2021/ 17.06.2021

BBP/GOP GE Afham -Erweiterung II_ Deckblatt Nr. 1_ Fassung Satzungsbeschluss vom 17.06.2021- Anl 2 Eingriffsreg. S 13 von 14 S.

Planungsbüro Inge Habert
 Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
 Degendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf
 Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014
 E-mail: Inge.Habert@t-online.de




**Bebauungs- und Grünordnungsplan
GE Afham - Erweiterung II
Änderung/Erweiterung durch Deckblatt 1,
Marktgemeinde Ortenburg, Lkrs. Passau**


**Anlage 2 Karte zu Eingriffsregelung-
Ausgleich**

**gepl. Ausgleich auf Teilfläche der
Ausgleichs- u. Ökokontofläche des
Marktes Ortenburg Flurnr. 160/ 1 Gmkg.
Königbach Markt Ortenburg, Lkrs. Passau**







Darstellung über Luftbildkarte 2019
Bayer. Vermessungsverwaltung

 bereits festgelegte Kompensationsfläche mit 245 m² zu Erschließung Baugebiet "Neustift IV" - Tektur zur best. wasserrechtl. Erlaubnis (E89) Markt Ortenburg, Lkrs. Passau

 eingepl. Ausgleichsfläche von 4210,40 m² zu im Zuge der Änderung des BBP/GOP GE Afham - Erweiterung II - Änderung/Erweiterung durch Deckblatt 1 Markt Ortenburg, Lkrs. Passau

Gesamtfläche gepl. Ökokontofläche Markt Ortenburg auf Flurnr. 160/ 1 Gemarkung Königbach: 20.019 m²

Entwicklungsziel: Förderung der Entwicklung extensiver Obstwiesen m. Hecken und Säumen in räumlichen Verbund zu best. extensiven Strukturen wie best. Obstwiese und Feldgehölz/ Biotop

-  Extensivwiese m. Ansaat und Pflegemahd und randl. Saumzonen
-  Obstbaum Hochstamm
-  Winterlinde oder Nußbaum Hochstamm
-  mesophile Hecke (Typ Schlehen- Ligusterhecke) mit Darstellung der Pflanzreihen

Gestaltung und Pflege:
Die bisherige Ackerfläche ist dazu mit Mähgut bzw. Saatgut aus geeigneten Landschaftspflegemaßnahmen anzusäen. Falls dies nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung steht, kann auch zertifiziertes regionales Saatgut Region 16 Typ „Obstwiese“ oder „Frischwiese“ verwendet werden. Zur Förderung der Ausmagerung soll in den ersten ca. 5 Jahren eine 3-malige Mahd/ Jahr vorgenommen werden. Das Mähgut ist abzuführen. Die Fläche ist langfristig mind. 1- bis 2- mal jährlich zu mähen mit Mähgutabfuhr. Eine Düngung oder ein Spritzmitteleinsatz ist nicht erlaubt. Eine Einbeziehung des Landschaftspflegeverbands Passau wird empfohlen bei der Gestaltung/ Ansaat.

An der nördl. Grenze zum Acker außerhalb sind Heckengruppen (mesophile Hecken v.a aus Schlehen, Liguster, Pfaffenhütchen, 2- bis 4 reihig, nach Süden buchtig, mit autochthonen verpf. Sträuchern 60- 100 cm) geplant. Diese sind bei Bedarf gegen Wildverbiss zu schützen. Die anschließenden Saumbereiche und auch der Randsaum zum Gehölz im Westen sollen in einem ca. 3 bis 10 m breiten Streifen dabei nur alle 1 bis 2 Jahre mitgemäht werden. Von der Saumzone soll jeweils ein Teil von ca. 20 % als Saum stehen bleiben als Winterstruktur, die dann im Folgejahr wieder mit gemäht wird.

Ansonsten ist die Pflanzung von Obstbaumhochstämmen alten, robusten Sorten (v.a. der „Kolberreutbirne“, Rotbichlbirne, Weinbimen, Gelbmöster, Korbiniansäpfel, Nikolausäpfel, Frühe Maikirsche) und einzelnen Nußbäumen bzw. Linden geplant.

Einstufung/ Bilanzierung entsprechend Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung mit Faktor/ Anerkennungswert 1,0, damit 20.019 m² Anerkennungswert

Bilanzierung nach Wertpunkten entsprechend BayKompV: zur Verwendung bei Projekten/ Eingriffen, die nach BayKompV zu bilanzieren sind

Ausgangszustand

A11 hier aufgrund bisher. Nutzung und Status: Acker Intensivacker (2 WP) auf 20.019 m²

Zielzustand

B432 hier Streuobst im Komplex mit extensiv genutztem Grünland mittlere bzw. bis alte Ausbildung bzw. Hecke mesophil mit gleicher Wertigkeit
B112 jeweils 10 Wertpunkte

Aufwertung/Differenz

hier damit Aufwertung/ Differenz jeweils 8 Wertpunkte je m² somit zusammen: 160,152 Wertpunkte

Maßstab 1:1.000 Markt Ortenburg

02.07.2020/ 31.03.2021/ 17.06.2021

Planungsbüro Inge Haberl
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Deggendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf
Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014
E-mail: Inge.Haberl@t-online.de

