

Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 45 k Stadt Burghausen

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burghausen und des Bebauungsplanes Nr. 45 in der Fassung vom 06.09.1999 und Nr. 45 a in der Fassung vom 28.07.1999 für den Bereich Burgkirchener Straße (südlich), Gewerbepark Lindach D, Bachstraße (westlich), Gewerbepark Lindach B u. Bahnlinie (nördlich), Flst. 1280 Gmk. Raitenhaslach, Beb.Pl. Nr. 45 Teil A (östlicher Bereich);

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 45k für den Bereich Gewerbepark Lindach D, Flst.-Nrn. 1287-Teilfläche, 1294-Teilfläche und 1294/24, 1287/1 Gemarkung Raitenhaslach



1 Beschreibung der Planung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 k soll der Flächennutzungsplan der Stadt Burghausen entsprechend geändert werden.

Der Stadtrat der Stadt Burghausen hat in seiner Stadtratssitzung vom 11.05.2022 die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 k, als Änderung der Bebauungspläne Nr. 45 bzw. 45 a beschlossen. Aufgrund der begrenzten

Flächengröße des Stadtgebietes und der besonderen Bedeutung des Industriestandortes Burghausen im Chemiesiedeldreieck, ist der Druck auf die Ansiedlung synergetischer Gewerbebetriebe entsprechend hoch. Ziel der Planung ist es, einen konkret nachgefragten Bedarf an Gewerbeflächen anzubieten und gleichzeitig ressourcenschonende und eine flächensparende Nachverdichtung zu betreiben. Im Bereich des Gewerbegebietes Lindach D 13 bedingt dies, dass weitere Flächen, v.a. für Betriebserweiterungen und Standortverbesserungen, entwickelt werden sollen. Innerhalb von bereits im Bebauungsplanverfahren (Nr. 45 a) entwickelten Betriebsflächen eine Erweiterung für mittelständische Betriebe hinsichtlich des Aufbaus eigener Produktionskette zu ermöglichen. Dazu ist es notwendig, städtebaulich verträgliche die baulichen Erweiterungen zu entwickeln. Der Einklang mit den Belangen der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 soll hergestellt werden.

1.2 Zweck der Ausweisung der Gewerbegebietsflächen

Südwestlich des GE Lindach D 13 ist es möglich, über vorhandene Erschließungsanlagen, ohne größere neue Flächeninanspruchnahmen für Straßen, Sparten etc., weitere Flächen als Gewerbegebiet zu entwickeln. Aus städtebaulichen Gründen kann die Erweiterung aufgrund der Anbindung an die bestehenden verdichteten Gewerbestrukturen als positiv betrachtet werden. Die Grundzüge des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 45 und Nr. 45 a werden aufgrund der Inanspruchnahme bisheriger Ausgleichsflächen berührt. Dies veranlasst auch die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Innerhalb des Umweltberichtes wird die notwendige Verlegung der Ausgleichsflächen beurteilt. Es gilt, geeignete Grundlagen zu schaffen und Maßnahmen zu erarbeiten, dass durch das Vorhaben entstehende Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und Landschaftsbild so weit wie möglich vermieden bzw. unvermeidliche Eingriffe ausgeglichen werden können.

Im Änderungsverfahren des FNP mit der Geltungsbereichserweiterung des Bebauungsplanes 45 und 45a werden zusätzliche Ausgleichsflächen dargestellt bzw. zugeordnet.

Flächeninanspruchnahme

Ein Teil des Planungsgebiets (Nordosten) wird nachrichtlich als genehmigter Bestand in den Bebauungsplan übernommen, eine Befreiung liegt vor. Somit liegt für diesen Teilbereich kein Eingriffstatbestand vor und bedarf damit auch keiner Ausgleichsbilanzierung. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 52.000 m². Davon verbleiben weiterhin 6.480 m² als Ausgleichsflächen, die teilweise noch durch Einzelmaßnahmen aufgewertet werden können. Für 3.360 m² wurden bereits in einem Einzelgenehmigungsverfahren Ausgleichsflächen gewidmet. In einem Teilbereich des bereits bilanzierten Bebauungsplans Nr. 45 a mit einer Fläche von ca. 21.100 m² ändern sich in erster Linie zulässige Bauhöhen und Baugrenzen, die GRZ bleibt erhalten. Diese Flächen gehen ebenfalls nicht mehr in die Ausgleichsbilanzierung ein. Das auszugleichende Baulandgebiet umfasst in seinem Geltungsbereich eine Gesamtfläche von ca. **21.210 m²** auf vier Flurstücken. Untenstehende Tabelle gibt einen Überblick über die betroffenen Flurstücke.

Flurstücknummer (TF = Teilfläche)	Gemarkung	Bemerkung

1294-T	Raitenhaslach	Ausgewiesene Ausgleichsfläche laut BP Nr. 45 (zuletzt geändert am 6.9.1999) Extensives Grünland
1294/24	Raitenhaslach	
1287-T	Raitenhaslach	
Flst.Nr. 1287/1 Teil	Raitenhaslach	Bauland gem. BP Nr. 45a mit Ausgleichsflächen

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, Naturschutzgesetz, Bundes-Bodenschutz-Gesetz und Wassergesetze werden, insoweit Betroffenheit besteht, abgeprüft. Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor.

Im Bebauungsplan Nr. 45, zuletzt geändert am 6.9.1999 ist der Geltungsbereich (Teil Ost) als öffentliche Grünfläche bzw. Ausgleichsfläche festgesetzt worden. Im Bebauungsplan Nr. 45 a in der Fassung vom 28.07.1999 ist der Teilbereich als Ausgleichsfläche, Gewerbeentwicklung und landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Daher muss für beide Teilbereiche ein Bebauungsplanänderungsverfahren durchgeführt sowie eine Anpassung bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren) vollzogen werden.



Abb. 1: rechtskräftiger Bebauungsplan 45 aus dem Jahr 1999

Im Bebauungsplan Nr. 45 a, zuletzt geändert am 6.9.1999 ist der Geltungsbereich (Teil West) als Ausgleichsfläche, landwirtschaftliche Flächen, Gewerbeflächen festgesetzt worden. Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt ca. 7500 m².



Abb. 2: rechtskräftiger Bebauungsplan 45a vom 28.07.1999

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Bei der Bewertung werden sowohl die baubedingten, als auch die anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren berücksichtigt. Die baubedingten Wirkfaktoren treten kurzfristig während der Bauphase auf, wobei in dieser Phase der hauptsächliche Eingriff auf Grund und Boden erfolgt (Erdaushub, Zwischenlagerung, Bodenmodellierung, dauerhafte Versiegelung). Zudem sind vorübergehend Beeinträchtigungen durch erhöhte Lärm- und Schadstoffemissionen während der Bauphase zu erwarten. Da diese Emissionen jedoch zeitlich begrenzt sind, ist nicht mit langfristigen, erheblich negativen Auswirkungen auf die Umgebung zu rechnen. Die anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren bestehen solange, wie die bauliche Anlage selbst besteht. Die dauerhafte Versiegelung mit einhergehendem Lebensraumverlust und Beeinträchtigung der Bodenfunktion haben Auswirkungen auf die Umgebung. Es sind daher geeignete Maßnahmen aufzuzeigen, um negative Umweltauswirkungen dauerhaft zu vermeiden.

2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Bestandsaufnahme

Für das Schutzgut Mensch liegen im Gebiet keine besonderen oder relevanten Erkenntnisse vor. Beeinträchtigungen bzw. Vorbelastungen bestehen durch das bereits vorhandene Gewerbe, sowie die tangierende Bahnlinie Mühldorf Burghausen.

Erholung

Durch die Nähe zum Gewerbegebiet, die verinselte Lage aufgrund der Begrenzung durch Bahngleis, Straßen und Betriebe etc. reduziert den Erholungswert. Dennoch besitzen

Grünflächen im Stadtgebiet einen gewissen Erholungswert, wengleich hier auch keine Wanderwege angelegt sind.

Lärm

Aufgrund der direkten Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet, unterliegt der Planungsumgriff bereits Vorbelastungen. Durch die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben in den Bebauungsplänen Nr. 45 und Nr. 45 a wird aber die Belastung auf ein zulässiges Mindestmaß reduziert. Ein Schallverträglichkeitsgutachten bildet die Grundlage für Festsetzungen.

Auswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Erholung

Aufgrund des Bestandes und der momentanen Nutzung ist mit einer Beeinträchtigung der Erholungseignung der Fläche nicht zu rechnen. Durch die Umnutzung der Flächen sind keine Erheblichkeiten bezüglich des Schutzgutes Mensch festzustellen. Es ergeben sich keine signifikanten Beeinträchtigungen bezüglich der Erholungswirkung aus dem Vorhaben, v. a. auch aufgrund der bestehenden Vorbelastung.

Ergebnis: Insgesamt ergeben sich, unter Annahme der obigen Aussage, keine signifikanten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume

Bestandsaufnahme

2.2.1 potentielle natürliche Vegetation - reale Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation des Gebiets wird als Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald angegeben (FIN Web 2010). Die reale Nutzung erfolgt in Form einer 2-malig pro Jahr gemähten Glatthaferwiese mit gering extensiver Ausprägung. Das Schnittgut wird abgeführt. Vermutlich aufgrund der vor der Extensivierung herrschenden ackerbaulichen Nutzung ist der Nährstoffgehalt noch entsprechend hoch, die Artenvielfalt konzentriert sich vorwiegend auf ubiquitäre Arten.

2.2.2 Schutzgebiete

Im Eingriffsgebiet sind keine Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile vorhanden.

2.2.3 Biotopkartierte Flächen

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb oder am Rand von kartierten schutzwürdigen Biotopen nach der Biotopkartierung Bayern.

2.2.4 Lebensräume, Flora und Fauna im Geltungsbereich

Vor Ort wurde eine Bestandserfassung auf Basis des für die Jahreszeit phänotypischen Erscheinungszustandes durchgeführt. Aufgrund der vorhandenen, sehr gering strukturierten Bodenfläche basiert die Biotopvielfalt auf eine einheitliche Ausformung einer Glatthaferwiese mittleren Nährstoffgehalts. Eine entsprechende Entwicklung zur stärkeren Extensivierung der Flächen ist noch nicht ablesbar.

2.2.4.1 Lebensräume und Flora

Das Planungsgebiet befindet sich im Gewerbegebiet der Stadt Burghausen. Die Erweiterung betrifft eine als Ausgleichsfläche ausgewiesene Fläche. Dabei handelt es sich um ein extensiv genutztes Grünland, welches vereinzelt mit Bäumen, vorrangig Obstbäumen, bepflanzt ist. Die Ausprägung ist trotz mehrjähriger extensiver Nutzung eher als Fettwiese anzusprechen. Dies kann durch die periodische Überflutung der Gieß bedingt sein. Besondere Habitatstrukturen sind innerhalb der Ausgleichsfläche wenig vorzufinden, der Übergang zu den steinig und trockeneren Gewerbegebietsflächen begünstigt Magerwiesenarten.

2.2.4.2 Fauna

Die im Geltungsbereich stetig vorkommende Fauna beschränkt sich auf eurytope und häufige Arten der dörflich-urbanen Lebensgemeinschaften.

So sind als stetige Vogelarten z. B. ungefährdete Arten wie Rabenkrähe, Meisenarten, Haussperling, usw. anzunehmen, die z. T. auch in der Gehölzstruktur innerhalb der Fläche brüten bzw. die Grünflächen als Nahrungshabitat nutzen.

Laichgewässer für Amphibien finden sich im räumlichen Bezug (außerhalb des Geltungsbereiches) weiter südöstlich auf bestehenden Ausgleichsflächen, dauerhafte Gewässer sind nur in Form eines gering gefüllten Gartenteiches innerhalb des BP Nr. 45 a vorhanden. Auch für die europarechtlich geschützte Art Gelbbauchunke sind die zu schnell austrocknenden und begrünt Wiesenmulden sowie die Gartenteichflächen nicht günstig. Aufgrund des nach wie vor üppigen Kräuter- und Grasbestandes, mit einem sehr hohen Deckungsgrad von ca. 90%, ist der Lebensraum auch für die europarechtlich geschützte Art wie der Zauneidechse nicht günstig. Der Übergangsbereich zu den trockeneren, teilweise befestigten Gewerbeflächen begünstigt auf Trockenheit spezialisierte Arten.

Weiterhin sind Vorkommen von Wirbellosen in den relativ intensiv genutzten Wirtschaftswiesen und ihrer Randstrukturen zu vermuten. Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich am Rande von Gebüsch, auf kleinflächigen nitrophilen Staudenfluren, Lebensräume für Nesselfalterarten wie Tagpfauenauge (*Nymphalis io*) oder auch dem weniger anspruchsvollen Grasfalter oder Heuschreckenarten wie dem Kleinen Wiesenvögelchen (*Coenonympha pamphilus*) sowie des Gemeinen Grashüpfers (*Chorthippus parallelus*), die auch im Geltungsbereich einen Teillebensraum finden.

Auswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die vorhabenbedingte Umnutzung der Flächen im Geltungsbereich führt erstmals zum Verlust bzw. zur Bestandsänderung von ca. 24.570 m² anthropogen überprägter Lebensraumtypen sowie von Ausgleichs- und Grünflächen. Dabei sind weitgehend extensiv genutzte aber immer noch nährstoffausgeprägte Wiesenflächen betroffen, die floristisch wenig bedeutsam sind und auch als Habitat für Tierarten mit einer besonderen Schutzanforderung eine eher verminderte Rolle spielen. Obstbäume, die für Höhlenbrüter und Fledermäuse prinzipiell geeignet sind, wurden nach Begutachtung in der nachgewiesenen nicht belegten Zeit an den Rand außerhalb des Geltungsbereiches verpflanzt. Besondere Lebensräume für die Zauneidechse mit Trockenbiotopen, thermophilen Gehölzsäumen, sind zwar betroffen, können aber durch sichernde Maßnahmen erhalten oder ausgeglichen

werden. Reptilienzäune zur Abgrenzung der randlichen Trockenbereiche zu den Bauräumen während der Bauzeit, können eine Beeinträchtigung ausschließen. Durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen und eine Nachkartierung mit ggf. Fang von Arten vor der Baumaßnahme kann ein Tötungsrisiko ausgeschlossen werden. Vorhabenbedingt ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das weitere Umfeld (Bahndämme, Steinlagerflächen, u. ä. innerhalb von Freiflächen im Gewerbegebiet). Naturschutzfachlich besonders wertgebenden oder bedrohten Arten werden Schutzmaßnahmen gewährt. Auf den restlichen Flächen ist aufgrund der vorhandenen mittleren Wertigkeit durch die bestehenden Nutzungs- bzw. Störungseinflüsse nur eine geringe Beeinträchtigung zu erwarten.

Vorkommen von Brutplätzen insbesondere für gefährdete Wiesen- oder Ackerbrüter, wie z. B. Kiebitz oder Feldlerche, sind mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

Aus dem Vorhaben ergeben sich, auch bei Berücksichtigung des gebotenen hohen Vorsorgegrundsatzes für gemeinschaftsrechtlich oder nur national streng geschützte Tierarten, keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG oder des dieser Rechtsvorschrift übergeordneten europäischen Rechts gem. den Artikeln 12 Abs. 1 und 13 Abs. 1 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG) bzw. der Vogelschutzrichtlinie Artikel 5 (79/409/EWG). Für weitere Ausführungen wird auf die integrierte Einschätzung zum Artenschutz als Teil der Begründung im Bebauungsplanverfahren verwiesen.

Ergebnis: Insgesamt sind die verlorengehenden Lebensräume von ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung kurz- bis mittelfristig gut ausgleichbar. Der Verlust ist von geringer bis mittlerer Bedeutung für das Arten- und Lebensraumpotential. Eine Beeinträchtigung oder Verwirklichung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 i. V. Abs. 5 BNatSchG sind nicht zu erwarten. Das Vorkommen der Zauneidechse ist im Frühjahr vor Baufeldfreimachung zu verifizieren, bei einem Nachweis sind Schutzmaßnahmen, die geeignet sind, eine Tötung auszuschließen, zu ergreifen.

2.3 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme

Im Planungsgebiet stehen laut Konzeptbodenkarte Bayern 1:25.000 (LFU) Braunerden bzw. Parabraunerden aus kiesführendem Lehm mit tiefer Entwicklungstiefe über karbonatreichen Schottern an. Dieser Bodentyp ist im Gebiet nicht selten, sondern großflächig vorhanden und nicht bedroht. Da die bestehenden Ausgleichs- und Grünflächen extensiv als Grünland bewirtschaftet werden, ist hier vom Vorhandensein einer weitgehend natürlichen, ungestörten Bodenschichtung und -entwicklung auszugehen. Der belebte Teil des Bodens ist durch dauerhaften Bewuchs (Wiese) als relativ ungestörter Lebensraum einzustufen. Außerhalb der Grünflächen sind hauptsächlich versiegelte Gewerbeflächen anzufinden. Hier wurde die vorhandene Bodenschicht entsprechend hauptsächlich bis zum B-Horizont verändert. Eingebaute Kiese herrschen hier vor.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.

Auswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die vorliegende Planung werden derzeit unversiegelte Flächen dauerhaft einer anderweitigen Nutzung zugeführt, was wiederum zu einer Zerstörung der Bodenfunktion

führt. Der Eingriff in den Boden löst gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung ein flächiges Kompensationserfordernis aus. Die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt unter Kapitel 4.

Ergebnis: *Aufgrund der dauerhaften Nutzungsänderung kommt es zu einem Verlust aller Bodenfunktionen. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich kann der Eingriff jedoch kompensiert werden. Somit ist von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auszugehen.*

2.4 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme

Im Gebiet befindet sich nur im Westen eine kleine dauerhaft wasserführende Gartenteichfläche, die auch aufgrund der Lage in einer weitläufigen Geländemulde auch Teil einer möglichen Starkregen-Rückhaltefläche ist. Dauerhaft wasserführende Fließgewässer sind nicht vorhanden. Retentionsflächen für eine großzügigere Ableitung von Niederschlagswasser, die in der von Südosten kommenden Trockengießmulde gesammelt werden, sind bei großen Starkregenereignissen kurzfristig mit Oberflächenwasser gefüllt. Aufgrund der hohen Sickerleistung des Bodens (Überläufe zur Versickerung vorhanden) und des stark wasserzehrenden Bewuchses, sind diese nur kurzzeitig mit Wasser gefüllt. Trinkwasserschutzgebiete oder Vorranggebiete für die Trinkwassersicherung sind nicht vorhanden. Ebenso wenig sind amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder wassersensible Bereiche betroffen.

Auswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch das Vorhaben kommt es zu einer Verminderung von Starkregenretentionsflächen innerhalb der bestehenden Ausgleichsfläche. Wassersensible Bereiche sind nicht betroffen.

Die Neuversiegelung (Gebäude & Verkehrsflächen) führt zu einer Verminderung der zu Verfügung stehenden Infiltrationsfläche an offenem belebten Boden. Allerdings soll das anfallende Niederschlagswasser dieser Flächen, soweit wasserrechtlich zulässig, innerhalb des Geltungsbereiches bzw. auf den Grundstücken versickert werden. Verminderte Starkregenretentionsflächen können durch zusätzliche Puffermulden (Bodenaushub) ausgeglichen werden, so dass sich nach Durchführung der Maßnahmen keine Verschlechterung der Abflussverhältnisse aus der Trocken-Gieß ergibt. Eine festgesetzte Fläche für einen auszugleichenden Wasserrückhaltebereich kann dies bewerkstelligen. Negative vorhabenbedingte Auswirkungen können damit weitgehend vermieden werden.

Ergebnis: *Die betroffenen Flächen im Geltungsbereich sind gemäß der Eingriffsregelung als Gebiete mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Wasser anzusehen. Daher kann von einer geringen bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigung auf das Schutzgut Wasser sowie einer Verschlechterung der Abflusssituation ausgegangen werden.*

2.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsaufnahme

Im Untersuchungsgebiet liegt die Jahresmitteltemperatur zwischen 6,5° und 8,5° C. Die Jahresniederschlagsmenge beträgt 950 bis 1100 mm.

Das gesamte Planungsgebiet und seine weitere Umgebung sind als gut durchlüftet einzustufen. Kleinklimatisch gesehen, fungiert die zu überplanende Fläche derzeit als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten.

Immissionsvorbelastungen bestehen bereits durch die angrenzende gewerbliche Nutzung.

Auswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Vorhabenbedingt kommt es zu einer Versiegelung im Gebiet und zum Verlust von Wiesenflächen, die als Kaltluftbildner anzusehen sind. Aufgrund der Geländemorphologie sind diese für die klimatische Situation vor Ort jedoch nur gering bis wenig wirksam. Durch die Festsetzung zu pflanzender Bäume und Sträucher sowie von versickerungsfähigen Belagsflächen soweit möglich soll die Auswirkung auf die kleinklimatischen Verhältnisse zusätzlich gemindert werden.

Ergebnis: *Die Verluste an klimatisch wirksamer Fläche, sind im Bezug zur vorgesehenen Planung, wenig relevant einzustufen. Durch die angrenzende Lage an weitere offene Flächen bzw. gut durchgrünte, offene Bebauung erscheint eine ausreichende Luftdurchströmung auch weiterhin gegeben, dadurch kann von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen werden.*

2.6 Landschaftsbild

Bestandsaufnahme

Besonders wirksame strukturelle Elemente des lokalen Landschaftsbildes liegen im Bereich des Vorhabens sowie in dessen Wirkraum nicht vor. Im Norden und Osten wird das Planungsgebiet durch das bereits vorhandene Gewerbe begrenzt. Im Süden und Westen schließt eine Ausgleichsfläche (extensives Grünland) mit einzelnen Obstbaumbeständen an.

Auswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Planung kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes in lokal eng begrenztem Umfang, ohne dass es zu bedeutsamen Veränderungen kommt. Zwar geht eine begrünte Freifläche verloren, diese ist jedoch sowohl in Bezug auf das Landschaftsbild wie auch auf die Erholungsnutzung von nur untergeordneter Bedeutung. Durch Festsetzung von Baum- und Strauchflächen am Gewerbegebietsrand sowie Grünstrukturen innerhalb des Gewerbegebietes wird eine Weitenwirkung der geplanten Gewerbegebietsflächen zusätzlich abgepuffert.

Ergebnis: *Das Vorhaben führt insgesamt zu keinen bzw. zu vernachlässigenden negativen Auswirkungen auf das lokale Landschaftsbild, da die vorgegebenen räumlichen Strukturen um den Geltungsbereich bereits dominant das Landschaftsbild prägen.*

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme

Im Geltungsbereich liegen nach Auswertung des Bayern Viewer Denkmals (BLFD 2010) keine bekannten Bodendenkmäler oder kulturhistorische Stätten vor.

Auswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Nach vorhandenen Datengrundlagen kommt es mit hoher Wahrscheinlichkeit zu keinen Beeinträchtigungen von Bodendenkmälern oder kulturhistorischen Stätten. Sachgüter sind soweit ermittelbar nicht betroffen.

Ergebnis: In der Gesamtschau ist daher von keinen bzw. nur geringen vorhabenbedingten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter auszugehen.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine erhebliche Wechselwirkung zwischen den verschiedenen Schutzgütern kann nicht erkannt oder vorhabenbedingt abgeleitet werden.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

3.1 bei Durchführung der Planung

Bei einer Umsetzung der Planung wird eine weitere Gewerbefläche erschlossen, welche dringend benötigt wird.

Städtebaulich kann von einer Nachverdichtung mit geringen Auswirkungen auf den Naturhaushalt gesprochen werden. Innerhalb des Vorhabengebiets kommt es, v. a. für das Schutzgut „Boden“, zu einer mittleren Beeinträchtigung durch Verluste von dauerbegrüntem Bodenflächen mit relativ natürlicher Bodenentwicklung. Des Weiteren kommt es für die Schutzgüter „Arten und Lebensräume“ zu geringen bis mittleren Beeinträchtigungen, wie sie für Bauvorhaben üblich sind.

3.2 bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei einer Nichtdurchführung der Umnutzung ist bei einer weiterhin extensiven Wiesenfläche eine Erhöhung der Artenvielfalt auszugehen. Der Extensivierungsgrad hängt stark von der Höhe der Gießüberflutungen ab, die dann stetig Nährstoffe der durchströmten ackerbaulich genutzten Flächen mittransportieren. Das Retentionsvermögen sowie die Bodenentwicklung bleiben unberührt. Eingriffe in die Schutzgüter oder absehbare negative Entwicklungen finden im Plangebiet nicht statt.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz und § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Eingriffsvermeidung formuliert werden.

Maßnahmen der Grünordnung sind zur Neubepflanzung im Baugebiet festzusetzen. Des Weiteren sind die vorgeschriebenen Artenschutzmaßnahmen festzusetzen, die verhindern, dass Verbotstatbestände gemäß BNatSchG eintreten.

4.1 Berechnung der Ausgleichsflächen

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz und § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionalität des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wurde auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in seiner erweiterten Fassung von 2003 durchgeführt.

Die Verlegung der bestehenden Ausgleichsflächen sowie die Neubewertung des aktuellen Eingriffes müssen getrennt voneinander erfolgen:

Berechnung des Flächenbedarfs zur Verlegung der bestehenden Ausgleichsflächen der Bebauungspläne Nr. 45 und Nr. 45 a:

Eine der Ausgleichsflächen ist rechtsverbindlich angelegt im Bebauungsplan Nr. 45 aus dem Jahr 1999. Die Größe der zu ersetzenden Ausgleichsfläche beträgt insgesamt **ca. 21.210 m²**. Davon wurde der Ausgleich bereits für eine Fläche von ca. 3550 m² erbracht. Diese wurde in einem Befreiungsverfahren in der Baugenehmigung der nordöstlichen Baufläche im Geltungsbereich zugeordnet und vom Ökokonto abgebucht. Es ergibt sich letztlich ein **Bedarf für die Verlegung von Ausgleichsflächen von ca. 17.660 m²**.

In Aufwertung der ökologischen Verzinsung von jährlich 3 % für einen Zeitraum von maximal 10 Jahren, insgesamt 30 %, in Fläche 17.660 m² x 1,3 = ca. 22.960 m². Resultierend sind insgesamt **ca. 22.960 m²** außerhalb des Geltungsbereiches im Bebauungsplanverfahren Nr. 45 k nachzuweisen.

Ökokontoabbuchung Bergerhofgelände:

Der Ausgleich von ca. 22.960 m² soll in Form einer Abbuchung vom Ökokonto Bergerhof geleistet werden. Neben der Verzinsung (Abschlag von 6 % auf die Ökokontofläche Bergerhof) ist abzüglich auch der Faktor von 0,7 zur Anrechenbarkeit der Ökokontofläche (Zuschlag von 30 % auf die Basisausgleichsfläche) zu berücksichtigen, also ein Gesamtzuschlag von 24 %, in Fläche ca. 22.960 m² x 1,24 = ca. **28.470 m²**.

Berechnung des Flächenbedarfs zur Verlegung der bestehenden Ausgleichsfläche des Bebauungsplanes Nr. 45 a (Verfahren von 1999):

Die Ausgleichsfläche ist rechtsverbindlich angelegt im Bebauungsplan Nr. 45 a vom 28.07.1999. Durch die Festsetzung von Baulandflächen ist nur ein Teil der Ausgleichsfläche betroffen. Der naturschutzfachlich hochwertigere Teil mit Vernässungsflächen, Gehölzbeständen und Hochstaudenflächen (ca. 1.500 m²) bleibt weiterhin ungetastet und schließt unmittelbar an die weiterhin bestehenden Ausgleichsflächen an. Durch die bauliche Nutzung innerhalb des BP Nr. 45k werden ca. 6.000 m² bestehender Ausgleichsflächen beansprucht. Die Größe der zu verlegenden Ausgleichsfläche beträgt entsprechend ca. **6.000 m²**.

In Aufwertung der ökologischen Verzinsung von jährlich 3 % für einen Zeitraum von maximal 10 Jahren, insgesamt 30 %, in Fläche 6.000 m² x 1,3 = ca. 8.190 m². Resultierend sind für den Ausgleichsflächenersatz insgesamt ca. **8.190 m²** außerhalb des Geltungsbereiches im Bebauungsplanverfahren Nr. 45 k nachzuweisen.

Berechnung des Flächenbedarfs zur Änderung des BP Nr. 45a innerhalb des Teilgebietes von Bebauungsplan Nr. 45k:

Der aktuelle Eingriff ist gemäß Leitfaden zu bewerten und der daraus resultierende Ausgleichsbedarf ist nachzuweisen,

Fläche A - Flst.Nr. 1287/1 Teilfl.

Die **Gesamtfläche** innerhalb des bestehenden Geltungsbereiches des BP 45 a, nun BP Nr. 45 k, beträgt **38.430 m²**.

Davon bereits versiegelte bzw. gemäß BP Nr. 45 a überbaubare Flächen

Eingriffsschwere: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad gleichbleibend gegenüber BP 45a

Eingriffsfläche: **7.980 m² = kein Ausgleich** da bereits in den Ausgleichsmaßnahmen von BP Nr. 45 a erfasst. **1.500 m²** bleiben als Ausgleichsflächen bestehen, gehen damit nicht in die Ausgleichsflächenbilanz ein. Für die Bebauungsplanänderung auf dem Teilstück 45a verbleiben schließlich **38.430 m² abzgl. (7980 + 1.500) 9480 m² = 7.800 m²**

7.800 m² gehen in die Ausgleichsbilanzierung ein.

Die durch die Nachverdichtung neu hinzukommende überbaubare Fläche erstreckt sich auf ein mesotrophes Grünland (nährstoffreiche Ausprägung) in einer Größe von ca. 7.800 m². (Gebiet mittlerer Bedeutung, oberer Wert) Zusätzlich wird durch die Aufwertungszeit der Ausgleichsfläche ein Zusatzfaktor von 0,3 = **2.350 m²** angesetzt.

Die Flächen werden dem Ausgleichsbedarf des vollständigen Flächeneersatzes durch den Wegfall der Ausgleichsflächen von BP Nr. 45a zugerechnet. Es errechnet sich somit ein Gesamtausgleichsbedarf in der Alzaue Garching von 8.190 m² + 2.350 m² = 10.540 m².

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

4.5.1 Änderungsbereich BP Nr. 45

Der Ausgleich für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches als Änderung des BP Nr. 45 auf den Flst.Nrn.1294-T, 1294-24 und 1287-T, alle Gem. Raitenhaslach, werden in Form einer

Abbuchung vom städtischen Ökokonto als Ausgleichsfläche dem Bebauungsplanteilabschnitt zugeordnet.

Es sind hier wie unter 4.4 berechnet insgesamt ca. 28.470 m² nachzuweisen

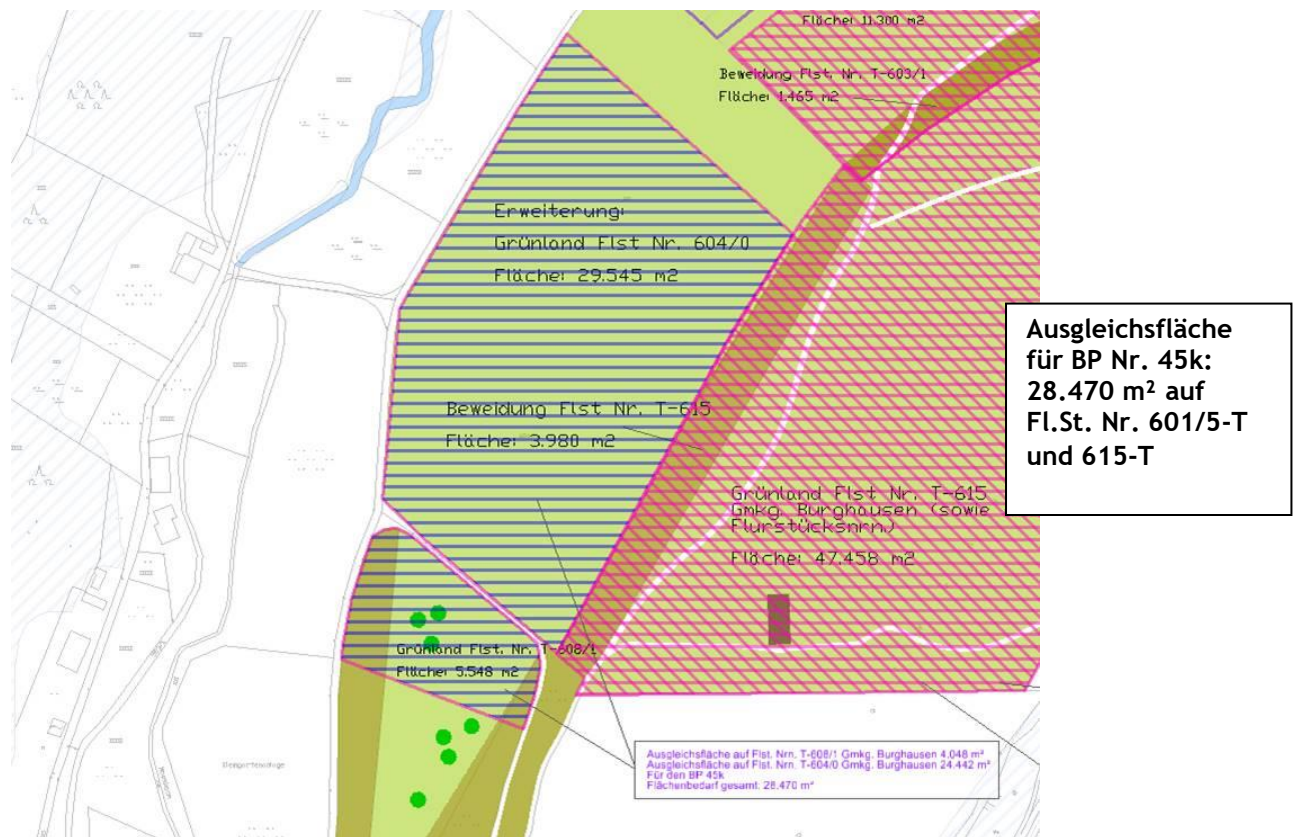


Abb. 3: Lage der Ausgleichsfläche im Ökokonto (rote Schraffur)

Somit werden 28.470 m² vom Ökokonto der Stadt Burghausen abgebucht. Die zugeordneten Flächen liegen auf Fl.St. Nr. 601/5-T und 615-T, der so genannten Bergerhofwiese. Dabei handelt sich um eine extensiv bewirtschaftete Magerwiese mit lückigem Baumbestand. Damit sind die erforderlichen Kompensationsflächen vollständig erbracht bzw. gesichert.

4.5.2. Änderungsgebiet von BP Nr. 45 a

Der flächenhafte bauliche Eingriff innerhalb des ehem. Änderungsgebiets in BP Nr. 45 a (Änderung nun in BP Nr. 45k) wird in Form einer Flächensicherung bei Garching an der Alz, Fl. Nr. 245, Gemarkung Wald/Alz, geleistet. Ca. 10.540 m² sollen deshalb in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf dem Brennenstandort des Alztales auf der Flst. Nr. 245, Gmk. Wald/Alz nachgewiesen werden. Die Fläche ist derzeit noch in der Förderkulisse des KuLaP. Spätestens zur Inkraftsetzung des Bebauungsplanes hat das **Ende der Bewirtschaftungsförderung** zu erfolgen. Dem Landwirtschaftsamt (AELF Töging) sind ggf. Rückzahlungen zu leisten. Zur Extensivierung der Fläche ist **eine zweimalige Mahd pro Jahr** durchzuführen. Die erste Mahd hat dabei aus Gründen der Wiesenbrüterschonung und Insektenschonung Mitte bis Ende Juni zu erfolgen. Die zweite Mahd ist zwischen Anfang und Ende September durchzuführen. Die Mähgutabfuhr hat vollständig bei ordnungsgemäßer Entsorgung/Verwertung zu erfolgen. Auf **jegliche Düngung und Pflanzenschutz** ist bei der Pflege zu verzichten. Zur Sicherung der Widmung ist eine Eintragung einer **Grunddienstbarkeit mit Reallast zu Gunsten des Freistaates**

Bayern, Untere Naturschutzbehörde einzutragen bzw. notariell zu sichern, da die Stadt nicht Eigentümer der Ausgleichsfläche und aktives Handeln verpflichtend ist (Mahd).



Abb. 4: Ausgleichsfläche bei Garching a. d. Alz (Quelle: Bayernatlas)



Abb. 5: Ausgleichsfläche vergrößert (Quelle: Bayernatlas)

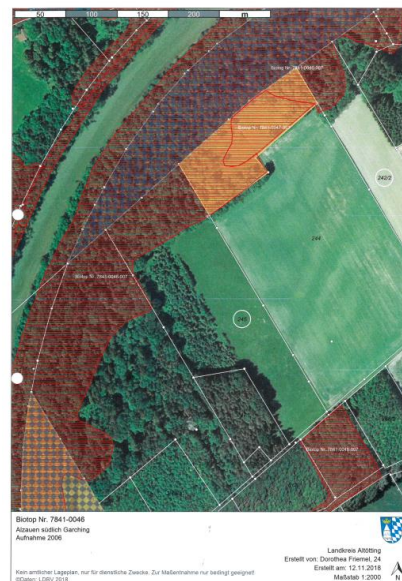


Abb. 6: Ausgleichsfläche (Quelle: Biotopkartierung Lkrs. Altötting)

5 In Betracht kommende alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Umweltprüfung sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. In Betracht kommen nur solche Planungsalternativen, die bei realistischer Betrachtungsweise geeignet sind, das verfolgte Planungsziel in anderer Weise gleichwertig umzusetzen.

Eine Prüfung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten erfolgte nicht, da die vorliegende Planung einen direkten Flächenbezug bzw. Planungsziele aufweist, die direkt mit der Fläche gekoppelt sind.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten und beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, kann das Planungsziel mit einem geringen Eingriff in Natur und Landschaft erreicht werden.

6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Erarbeitung des Entwurfes des Umweltberichtes erfolgte ohne bedeutende Schwierigkeiten. Sowohl die Analyse als auch die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ, dabei werden in drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Es bestehen keine genauen Kenntnisse zum Grundwasserstand. Zur Aufstellung des Umweltberichtes wurde der „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ in der ergänzten Fassung 2007 der obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren herangezogen. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde auf Basis folgender Quellen vorgenommen:

- Flächennutzungsplan
- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Regionalplan
- Fachinformationssystem des Bayerischen Landesamt für Umwelt
- Bayern Viewer Denkmal des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege
- Arten- und Biotopschutzprogramm
- asp-Bayern - Jahresmitteltemperatur
- Umweltatlas Bayern - Lärmbelastungskataster

Die Ermittlung des Ausgleichflächenbedarfs wurde entsprechen dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt und im vorliegenden Umweltbericht dargelegt.

Der Umweltbericht wird entsprechend der Äußerung der zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Bürger fortgeschrieben.

7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung (Umweltbericht)

Der Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45k als Änderung der Bebauungspläne Nr. 45 (Teilfläche) und Nr. 45 a beschreibt und bewertet gem. §§ 2 sowie 2a BauGB die Umweltauswirkungen sowie die Betroffenheit der Schutzgüter aufgrund des geplanten Vorhabens. Es werden Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

Der zu überplanende Bereich ist derzeit als Ausgleichsfläche festgesetzt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 k soll der Planungsumgriff als Gewerbefläche ausgewiesen werden, und stellt damit einen ausgleichspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen.

Unter Berücksichtigung der im Umweltbericht genannten Maßnahmen, sind keine besonderen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben festzustellen.

Im Zuge der Planung wurde gemäß Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, die

in Kapitel 4 dieses Umweltberichtes aufgeführt ist. Bei Umsetzung der Planung ergibt sich somit ein flächiger Kompensationsbedarf von 28.470 m² für den Teilabschnitt der Änderung des BP Nr. 45 und zusätzlich 10.540 m² für den Teilabschnitt der Änderung des BP Nr. 45 a. Die Planung sieht vor, die erforderlichen Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebiets, im gleichen Naturraum nachzuweisen. Dazu werden die erforderlichen Flächen einestils vom vorhandenen Ökokonto der Stadt Burghausen abgebucht und zum anderen Teil in der Alztalau bei Garching zur Entwicklung eines Brennenstandortes gewidmet.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis, bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch/ Erholung	Gering	Gering	Gering	Gering
Mensch/ Lärm	Gering	Gering	Gering	Gering
Tiere/Pflanzen/ Lebensräume	Mittel	Mittel	Gering	Mittel
Boden	Gering	Mittel	Gering	Mittel
Wasser	Gering	Gering	Gering	Gering
Klima/Luft	Gering	Gering	Gering	Gering
Landschaft	Gering	Gering	Gering	Gering
Kultur- und Sachgüter	Gering	Gering	Gering	Gering

Stadt Burghausen
31.05.2022

Max Hennersperger