

**Stadt Moosburg an der Isar
Landkreis Freising**

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 74
„Feldkirchen“**

BEGRÜNDUNG

erstellt: 19.06.2020
geändert: 09.06.2022
22.05.2023 (Satzungsbeschluss)

Stadt Moosburg an der Isar
Stadtplatz 13
85368 Moosburg an der Isar

in Zusammenarbeit mit

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung
Institut für ökologische Forschung
Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider
Gehweg 1
82433 Bad Kohlgrub
Bearbeiter: Dipl. Ing. Belinda Reiser

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
3	LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS	4
4	PLANUNGSKONZEPTION.....	4
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksfläche, Vorgaben zur Gestaltung.....	5
4.3	Abstandsflächenregelung.....	8
4.4	Gestaltungsvorschriften	10
4.5	Abgrabungen und Aufschüttungen.....	10
4.6	Erschließung und ruhender Verkehr.....	11
4.7	Ver- und Entsorgung	12
4.8	Grünordnung.....	13
4.9	Artenschutzrechtliche Belange.....	13
5	UMWELTBERICHT	14
5.1	Einleitung und wichtige Ziele des Bauleitplans.....	14
5.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts.....	14
5.1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	14
5.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	19
5.2.1	Schutzgut Fläche	20
5.2.2	Schutzgut Boden	22
5.2.3	Schutzgut Wasser.....	24
5.2.4	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt	27
5.2.5	Schutzgut Klima / -wandel	31
5.2.6	Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit.....	33
5.2.7	Schutzgut Kulturelles Erbe.....	34
5.2.8	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	38
5.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	38
5.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	38
5.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich.....	39
5.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	45
5.5	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten.....	45
5.6	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	46
5.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	46
6	LITERATUR	49

1 ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG

Das landwirtschaftliche Unternehmen der Familie Schweiger existiert seit 1652 in Feldkirchen und betreibt seit über 100 Jahre einen Saatzuchtbetrieb mit Saatgutproduktion. In den letzten Jahren wurde die Saatgutproduktion als Dienstleistung für Dritte stark ausgebaut.

Zur Optimierung der internen Betriebsabläufe, der Bedürfnissen bei der Produktion von biologischen Saatgut sowie zur Erweiterung der Produktionskapazitäten insgesamt werden zeitnah neue Betriebsgebäude für die Saatgutentwicklung und -verarbeitung, dem Saatgutumschlag, -handel, -produktion und -lagerung notwendig.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Feldkirchen gewährleistet werden.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht wurde die Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung (AGL) beauftragt.

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der Ortsteil Feldkirchen ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Moosburg bisher nicht als Baufläche, sondern als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nach Einschätzung des Landratsamts Freising (Gespräch vom 26.05.2020) ist der Ortsteil jedoch aufgrund seiner Größe bereits als Innenbereichslage einzustufen. Aufgrund der vorherrschenden Nutzungsmischung aus Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe ist als Gebietsart ein Dorfgebiet anzusetzen.

Der Umgriff des Saatgutbetriebs ist allerdings aufgrund seiner Größe von über 3 ha und der damit einhergehenden landesplanerischen Einstufung als „produzierender Betrieb“ als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO darzustellen. Ebenso ist im Bebauungsplan die Art der Nutzung entsprechend festzusetzen.

Nachdem sich Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln müssen, wird im Flächennutzungsplan eine Anpassung der Darstellung erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb amtlich festgesetzter oder vorläufig gesicherter naturschutzrechtlicher oder wasserrechtlicher Schutzgebiete.

3 LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS

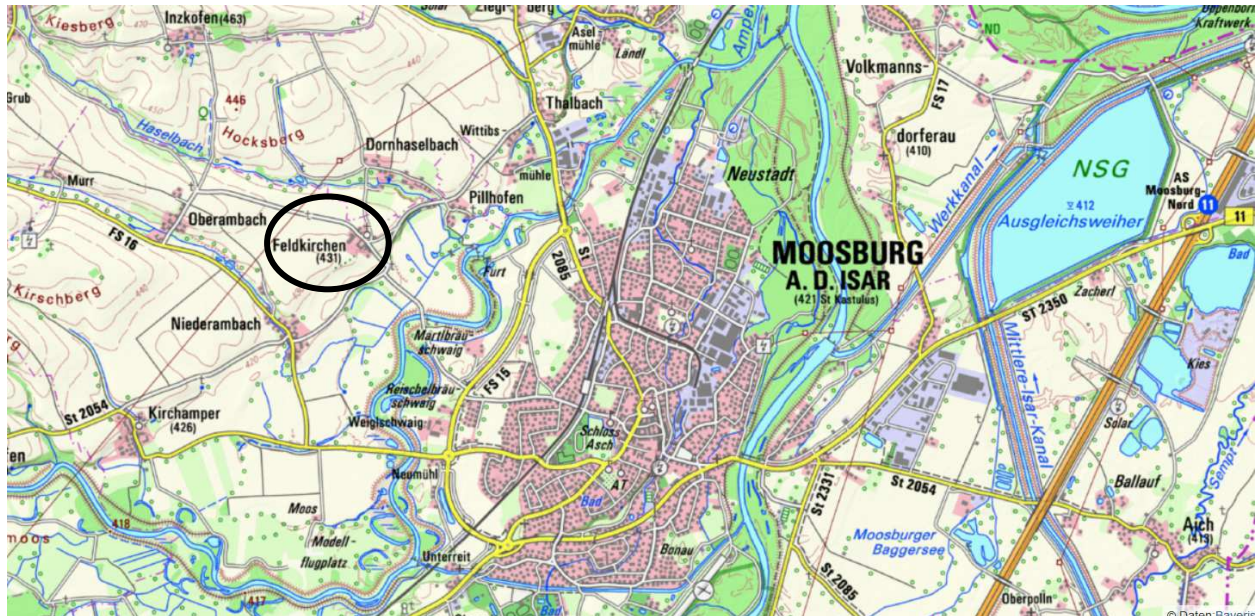


Abb. 1 Lage des Planungsgebiets (schwarz umkreist); Kartengrundlage: BayernAtlas, Stand 06.2020)

Das Planungsgebiet liegt nordwestlich der Stadt Moosburg a. d. Isar an der Grenze zur Gemeinde Wang. Auch nach der in diesem Gebiet im Jahr 020 durchgeführten Flurneuordnung liegt der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans im Stadtgebiet von Moosburg an der Isar.

Feldkirchen liegt auf einer leichten Geländekuppe, die im Südosten durch den Talraum der Amper und im Norden durch den Talraum des Haselbachs begrenzt wird. Nach Westen hin fällt das Gelände in Richtung Ambacher Bach flach ab. Das Gebiet um Feldkirchen ist dünn besiedelt und stark landwirtschaftlich geprägt. Es dominiert Acker- und Grünland, welches vorrangig entlang der Fließgewässer durch bachbegleitende Gehölze und Auwäldern durchzogen wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von 3,78 ha und umfasst die Gebäude und Freiflächen des Saatgut-Betriebs sowie die für die bauliche Erweiterung vorgesehenen Flächen nordwestlich davon.

4 PLANUNGSKONZEPTION

Die bauliche Erweiterung des Saatgut-Betriebs erfolgt vorrangig nach Nordwesten bzw. Westen. Dort stehen relativ ebene, derzeit als Ackerland genutzte Flächen zur Verfügung, die an die bestehenden Infrastrukturen und Wege direkt anbinden können. Südlich der Ortsverbindungsstraße wird dazu ein großes Bau Feld ausgewiesen, in dem zwei Hallen für die Saatgut anlieferung, -aufbereitung und -lagerung sowie für die Auslieferung entstehen sollen.

Nördlich der Ortsverbindungsstraße wird ein Bau Feld ausgewiesen, in dem eine Lager- und Maschinenhalle vorgesehen ist.

Im Bereich der Bestandsgebäude greift das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen die bestehenden Gebäudedimensionierungen auf.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Saatgutbetrieb ist aufgrund seiner Größe und seiner Nutzungskomplexität aus Landwirtschaft, Gewerbe und überwiegend betrieblichem Wohnen als Sondergebiet festgesetzt. Die Zweckbestimmung wird mit „Saatgutbetriebe Feldkirchen“ festgesetzt.

Die festgesetzte Art der Nutzung umfasst den ansässigen landwirtschaftlichen Ackerbau- und Saatgutbetrieb mit den dazugehörigen Gebäuden und Hofflächen, die zur Saatgutentwicklung, und –verarbeitung, dem Saatgutumschlag sowie dessen Handel, Produktion und Lagerung dienen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind maximal 8 Wohneinheiten zulässig, von denen bereits 3 im Bestand vorhanden sind. Über § 35 Abs. 4 Ziffer 1f BauNVO wäre diese Anzahl an Wohneinheiten auch ohne vorliegenden Bebauungsplan zulässig. Die Wohneinheiten dienen vorrangig der Unterbringung des Betriebsleiters, des Betriebsnachfolgers sowie von Personen, dessen Anwesenheit insbesondere während der Erntezeit aber auch zur Nachtzeit auf dem Betriebsgelände notwendig ist.

Für Erntehelfer wird eine der zulässigen Wohneinheiten als Sammelunterkunft zugelassen. Diese umfasst mehrere Mehrbettzimmer sowie eine Gemeinschaftsküche und entsprechende gemeinschaftlich zu nutzenden Sanitäreanlagen. Je nach Erntesituation und Betriebsentwicklung ist diesbezüglich von maximal 30 Personen auszugehen.

Im Südosten des Geltungsbereichs wird mit Hilfe der Baugrenzen eine gesonderte Fläche als oberirdisch nicht bebaubarer Lagerplatz festgesetzt. Diese Fläche ist seit jeher faktisch vorhanden und in Nutzung, darf befestigt ausgeführt werden und wird insbesondere während der Erntezeit für die kurz- bis mittelfristige Abstellung von Containern, Maschinen oder Fahrzeugen benötigt. Gemäß Art. 2 Abs. 1 Satz 3 BayBO handelt es sich dabei um sogenannte „Fingierte Anlagen“, für die im Bebauungsplan eine überbaubare Fläche festgesetzt werden muss.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksfläche, Vorgaben zur Gestaltung

Allgemeines

Die Bebauung im Geltungsbereich wird über folgende Parameter bestimmt:

- die zulässige Grundfläche GR in qm
- die maximal zulässige Wandhöhe und Firsthöhe in m bzw. nach m ü NN
- die Baugrenzen und -linien

Weiterhin werden aufgrund der Nähe zum Baudenkmal der Filialkirche Vorgaben zur Dachform sowie zur Fassadengestaltung aufgenommen.

Zulässige Grundflächen

Der Geltungsbereich umfasst zwei Baugrundstücke: eines nördlich der Straße mit den Baufeldern 01, 02 und 08 sowie eines südlich der Ortsverbindungsstraße mit den Baufeldern 03 bis 07a. Nicht zu den Baugrundstücken zählen die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie die festgesetzten Grün- und Ausgleichsflächen.

Bestehende und geplante Hauptanlagen

Die festgesetzten Grundflächen umfassen die bestehenden und geplanten Gebäude in den jeweiligen Baufeldern.

Baugrundstück	Name des Baufelds	Zulässige Grundflächen in m ²
Baugrundstück nördlich der Ortsverbindungsstraße Größe: 5.680m ²	01 (Bestand)	727
	02 (Bestand + Planung)	320
	08 (Planung)	1.625
	Gesamt	2.672
Baugrundstück südlich der Ortsverbindungsstraße Größe: 24.890m ²	03 (Bestand)	460
	04 (Bestand)	580
	05 (Bestand)	920
	06 (Bestand)	2.430
	07 (Planung)	3.350
	07a (Planung)	150
	Lagerplatz (Bestand)	2.440
	Gesamt	10.330

Tab. 1 Ermittlung der geplanten Grundfläche für Hauptanlagen auf dem Baugrundstück

Durch die Hauptanlagen ergibt sich zukünftig auf den Baugrundstücken von jeweils ca. 42%.

Bestehende und geplante Nebenanlagen

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie die von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die bestehend bzw. geplante Größe dieser Anlagen, die sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen erforderlich werden:

Baugrundstück	Bestehende / Geplante Anlagen	Größe in m ²
Baugrundstück nördlich der Ortsverbindungsstraße Größe: 5.680m ²	Nebengebäude I (Bestand)	33
	Nebengebäude II (Bestand)	83
	Bewegungsflächen/Wege (wasser-gebunden und Asphalt, Bestand)	772
	Bewegungsflächen/Wege (geplant)	1.600
	Gesamt	2.488
Baugrundstück südlich der Ortsverbindungsstraße Größe: 24.890m ²	Bewegungsflächen/Wege (wasser-gebunden und Asphalt, Bestand)	5.000
	Bewegungsflächen/Wege (geplant)	3.600
	Gesamt	8.600

Tab. 2 Ermittlung der bestehenden bzw. geplanten Grundfläche für Nebenanlagen

Da für die Anlieferung des Getreides sowie den Abtransport des aufbereiteten Saatguts größere Zufahrtbereiche erforderlich sind, werden für die hierfür erforderlich werdenden Grundflächen entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eigene Festsetzungen vorgesehen. Das für die Baugrundstücke festgesetzte Summenmaß an Grundflächen darf demnach im überwiegenden Teil ausschließlich durch Wege und Zufahrten überschritten werden. Weiterhin sind untergeordnet noch Flächenausweisungen für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO vorgesehen. Durch diese differenzierte Festsetzung der zulässigen Grundflächen wird eine großflächige Überbauung des Planungsgebiets mit Nebenanlagen vermieden.

Höhenbezugspunkte, Wand- und Firsthöhen

Zur Bemessung der Wand- bzw. der Firsthöhe werden im gesamten Bebauungsplan Bezugspunkte vorgegeben, an welchen die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss zu orientieren ist.

Im Bereich der Bestandsgebäude sowie im nördlichen Erweiterungsbereich des Baufelds 08 werden die Bezugshöhen als Höchstmaß festgesetzt. Dies soll gewährleisten, dass die Gebäude nicht zu hoch aus dem Gelände herausragen, ermöglicht aber eine tiefere Situierung, falls die Lage der Zugänge in Verbindung mit dem anstehenden Gelände dies erforderlich machen würde.

Im Baufeld 07 wird die Bezugshöhe als zwingendes Maß festgesetzt, da Teile des Baufelds in ein Bodendenkmal hineinreichen. Hier sollen Eingriffe in tiefere Bodenschichten soweit möglich vermieden werden. Die festgesetzte Fußbodenhöhe bedingt sich in diesem Baufeld durch die technischen Anforderungen des Betriebsablaufs: die in diesem Baufeld im Süden geplante Anlieferungszone muss auf die gleiche Geländehöhe wie das Bestandsgebäude im Baufeld 06 situiert werden, um eine ebenerdige Zufahrt mit Sattelzügen zu ermöglichen. Das Gelände muss dazu südlich des Baufelds 06 in Teilbereichen angeschüttet werden (vgl. auch Erläuterungen in Kapitel 4.4 „Abgrabungen und Aufschüttungen“).

Die festgesetzten Wand- und Firsthöhen in den Baufeldern 01 bis 06 entsprechen im Wesentlichen dem aktuellen Zustand. Im geplanten Erweiterungsbereich ergeben sich die Wandhöhen durch die (bau-)technischen Anforderungen der geplanten Nutzung. Um die für die Annahme, Lagerung und Verarbeitung notwendigen Siloanlagen und Maschinen im Baufeld 07 unterzubringen, sind – entsprechend des östlich angrenzend schon vorhandenen Bestandes – erhöhte Wandhöhen bis 13,50 m und Firsthöhen bis 17,00 m erforderlich.

Die geplante Halle im Baufeld 08 soll als Maschinen- und Lagerhalle genutzt werden. Um Losematerial mit Hilfe eines Kippers abladen zu können, werden hier eine Mindestwandhöhe von 7,00 m und eine Firsthöhe von 11,00 m benötigt.

Baugrenzen und Baulinien

Im Bereich der bestehenden Bausubstanz wurden die Baugrenzen eng um den Bestand herumgezogen, da eine Erweiterung in angrenzende Flächen aufgrund der Besitzgrenzen, zu erhaltender Grünstrukturen oder aus Gründen einzuhaltender Abstandsflächen derzeit nicht möglich ist.

Die Baufelder 03 bis 05 bilden den ortsbildprägenden Dreiseithof ab, der auch zukünftig erhalten bleiben soll und deshalb baurechtlich über die entsprechende Festsetzung von Baugrenzen und –linien gesichert wird. Historisch bedingt grenzt dieser Baukörper im Norden sowie im Südosten teilweise direkt, teilweise bis auf weniger als 1,50 m an die Flurgrenzen an. Im Sinne des Bestandsschutzes soll der Baukörper auch bei einer Nutzungsänderung erhalten bleiben können. Im Falle eines Abrisses und Neubaus sollen zur Wahrung eines größeren Straßenraumprofils sowie ausreichender Abstände zu den Nachbarn im Südosten des Dreiseithofs aber größere Abstandsflächen zu den Flurgrenzen eingehalten werden (vgl. auch Kapitel 4.3).

Der Bebauungsplan greift hier deshalb die Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 2 BauGB auf, wonach in besonderen Fällen festgesetzt werden kann, dass bestimmte der festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig sind. Für die Baufelder 03 bis 05 wird dieser im BauGB zitierte „*bestimmter Umstand*“ als Zeitpunkt des Abrisses der Baukörper definiert. Erst dann greifen die für diesen Bereich gesondert festgesetzten Baugrenzen bzw. –linien gemäß Ziffer 1.3.1 und 1.3.3.

Die Baugrenzen in den Erweiterungsbereichen sind im Gegensatz zum Bestand großzügig dimensioniert, damit die neuen Baukörper abhängig von den technischen Anforderungen und Zuwegungen flexibel auf dem Gelände situiert werden können.

Südwestlich des Baufelds 05 wird eine Baugrenze für einen Lagerplatz festgesetzt. Hier sind keine Hochbauten zulässig.

4.3 Abstandsflächenregelung

Im Planungsgebiets wird auf der Grundlage von Art. 6 Abs. 5 Satz 2 festgesetzt, dass die Abstandsflächen nicht gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu bemessen sind, sondern durch die festgesetzten Baugrenzen und –linien in Kombination mit der zulässigen Wandhöhe ausreichend geregelt sind.

Die durch diese Anwendung verringerten Abstandsflächen ergeben sich aus der bestehenden und aus städtebaulichen Gründen erhaltenswerten Gebäudestruktur des Dreiseithofs in den

Baufeldern 03 bis 05. Die Außenwände der Gebäude sind derzeit nahezu auf der Flurgrenze errichtet worden. Der Bebauungsplan räumt über die Festsetzung Ziffer 1.3.2 diesen Gebäuden auch bei einer Umnutzung einen Bestandsschutz ein (vgl. auch Erläuterungen im vorangegangenen Kapitel). Im Falle eines Abrisses und Neubaus werden über den Bebauungsplan zwar wieder die gleichen Wandhöhen wie im Bestand zugelassen, die dann zu berücksichtigenden neuen Baugrenzen nehmen aber den durch die BayBO geforderten Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze auf. Dadurch verbleibt bei einer bestehenden und weiterhin zulässigen Wandhöhe von bis zu 7,50 m ungefähr ein Abstandsmaß von 0,5 H. Auf dem Nachbargrundstück im Südosten (Haus-Nr. 1a) befinden sich direkt an der Ortsdurchfahrt ein eingeschossiges Wohngebäude, rückwärtig auf diesem Grundstück stehen Wirtschaftsgebäude. Die nachfolgende Abbildung zeigt die aktuelle Situation in diesem Bereich:



Abb. 2 Gebäude im Baufeld 04 bzw. im Hintergrund 05 sowie das südöstlich angrenzende Wohngebäude der Haus-Nr. 1a (im Bild links mit der blauen Fassade, Vormittags im Mai 2020)

Das Wohngebäude liegt südöstlich des Gebäudes im Baufeld 04, so dass dieses kaum zur Verschattung beiträgt. Auch im aktuellen Zustand erscheint somit eine ausreichende Belichtung und Belüftung des Wohngebäudes gegeben. Im Falle eines Neubaus im Baufeld 04 und 05 mit gleicher Gebäudelänge und -höhe würde sich der Abstand zwischen den Gebäuden aber nahezu verdoppeln, so dass auch bei Ausbildung eines Satteldachs im Baufeld 04 die Belichtung des Wohngebäudes von Norden her noch verbessert würde.

In den Baufeldern 06 und 07 unterliegen die Abstandsflächen zwischen den einzelnen Gebäuden und Hallen technischen Anforderungen des Betriebs sowie den Auflagen des Brandschutzes. Da hier keine Wohngebäude geplant sind, kommt den Belangen Nachbarrechtsbetroffenheiten keine Bedeutung zu, so dass auch stark verringerte Abstandsflächen keine Nutzungsbeeinträchtigung in diesen Bereichen bedingen.

Die Baufelder 01 und 02 orientieren sich ebenfalls am Bestand. Bei einem Neubau sind diese Baufelder allerdings ausreichend dimensioniert, um hier größere Abstände zwischen den Ge-

Aufschüttungen werden im Planungsgebiet deshalb nur zur Einbindung der bestehenden und neuen Anlagen zugelassen. Durch die Festsetzung der Geländehöhen, auf denen die neuen Gebäude zu situieren sind, wird gewährleistet, dass die zulässigen Aufschüttungen nicht zu unerwünschten Überhöhungen der Gebäude im Gelände führen können.

Abgrabungen

Abgrabungen werden im Bereich des Baufelds 07 erforderlich. Hier steigt das Gelände nach Norden hin an. Da innerhalb der geplanten Hallen kein Höhenversatz am Boden möglich ist (Einsatz von Gabelstaplern), muss das Gelände im nördlichen Bereich des Baufensters angeglichen werden.

Für die Errichtung einer Gosse (Einfüllvorrichtung für die Getreideanlieferung, an die ein Förderband angeschlossen ist) muss auf einer kleinen Teilfläche von ca. 200m² eine bis zu 4,50 m tiefe Abgrabung erfolgen.

Abgrabungen und Aufschüttungen werden damit nur zur Angleichung bzw. Anbindung der neuen Gebäude und technischen Anlagen an das Urgelände zugelassen.

Im Bereich des Baufelds 07 sind Teilflächen im Bayerischen Denkmaltlas als Bodendenkmal gekennzeichnet. Vorsorglich wurden deshalb im vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans die Möglichkeiten für Abgrabungen begrenzt. Derzeit ist - außer für die Gosse - von einer Abgrabungstiefe von mindestens 0,50 m auszugehen, was aber abhängig von der genauen Bauausführung unter Berücksichtigung der technischen Erfordernisse der Baukörper noch näher bestimmt werden muss. Im gesamten Baufeld 07 ist das Vorkommen von Bodendenkmälern nicht auszuschließen. Bodeneingriffe jeglicher Art unterliegen deshalb einer Erlaubnispflicht nach Art. 7.1 BayDSchG.

4.6 Erschließung und ruhender Verkehr

Das Planungsgebiet ist an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen. Dabei handelt es sich um die Ortsdurchfahrt durch Feldkirchen.

Innerhalb des Planungsgebiets werden keine privaten Verkehrsflächen vorgegeben. Diese ergeben sich durch die Lage der neuen Baukörper sowie die geplanten Zufahrts- und Anlieferungszonen auf den Baugrundstücken.

Der Stellplatzbedarf für Betriebsleiter und Mitarbeiter sowie der Saisonarbeitskräfte ermittelt sich aus der städtischen Stellplatzsatzung. Da diese für Saisonunterkünfte keine gesonderten Vorgaben enthält, wurde im Bebauungsplan der Bedarf für diese Nutzung auf der Grundlage der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (zuletzt geändert am 07.08.2018) entsprechend der dort aufgeführten Arbeitnehmerwohnheime angesetzt.

Dadurch ergibt sich im Planungsgebiet folgender Stellplatzbedarf:

Nutzung	Bedarf gemäß Satzung/Festsetzungen BP	Anzahl im Planungsgebiet	Stellplatzbedarf
Wohnungen für Betriebsleiter/Nachfolger, Mitarbeiter	Derzeit gemäß städtischer Satzung, Ziffer 1.4 der Anlage 1: 2 Stellplätze je Wohnung in Mehrfamilienhäusern und sonstigen	max. 7 Wohneinheiten	14

Nutzung	Bedarf gemäß Satzung/Festsetzungen BP	Anzahl im Planungsgebiet	Stellplatzbedarf
	Gebäuden mit Wohnungen in den Gemarkungen Niederambach etc.		
Saisonunterkünfte / Praktikanten / Auszubildende	gemäß BP Ziffer 3.3: 1 Stellplatz je 4 Betten , mindestens jedoch 3 Stellplätze	max. 30 Saisonarbeiter	8
Mitarbeiterparkplätze „Saatgut Schweiger“	Derzeit gemäß Verweis städtischer Satzung auf GaStellV: 1 Stellplatz je 3 Beschäftigte	6	2
Mitarbeiterparkplätze	gemäß Verweis städtischer Satzung auf GaStellV: 1 Stellplatz je 3 Beschäftigte	15 Festangestellte, 5 Saisonarbeitskräfte	7
Gesamtstellplatzbedarf			31

Tab. 3 Ermittlung des Stellplatzbedarfs

Die erforderlichen 31 Stellplätze werden in den in die Gebäude integrierten bestehenden Garagen und / oder im Nahbereich der Baukörper untergebracht. Zudem steht ein Teil des Lagerplatzes südwestlich des Baufelds 05 als Stellplatz, insbesondere während der Erntezeit, zur Verfügung.

4.7 Ver- und Entsorgung

Stromversorgung und Heizung

Für den aktuellen Energiebedarf stehen bereits örtliche Versorgungsanlagen zur Verfügung. Zudem wird derzeit mit den Stadtwerken München abgestimmt, in wie weit eine eigene Trafostation im Planungsgebiet errichtet werden kann.

Aufgrund der Nähe zum Baudenkmal „Filiaalkirche Mariä Heimsuchung“ werden Photovoltaikanlagen nur auf den Gebäuden allgemein zugelassen, die vom Baudenkmal weiter entfernt liegen, nämlich die in den Baufeldern 06, 07 und 08. In den übrigen Baufeldern sind diese ausnahmsweise zulässig, was voraussetzt, dass visuelle Beeinträchtigungen des Baudenkmals ausgeschlossen werden können.

Frisch-/Löschwasser

Die Frischwasserversorgung erfolgt über eine Anbindung an das öffentliche Trinkwassernetz der „Wassergruppe Baumgarten“.

Das Löschwasser muss über die vorhandenen Hydranten bzw. über entsprechende Vorratsbehälter im Planungsgebiet bereitgestellt werden. Aktuell werden Wassermessungen am vorhandenen Hydrantennetz vorgenommen, um zu prüfen, welche Vorratsmengen zusätzlich im Planungsgebiet notwendig sein werden. Der Nachweis auf ausreichendem Löschwasser ist spätestens zum Bauantrag beizulegen.

Umgang mit Niederschlagswasser

Das Oberflächenwasser kann aufgrund der geologischen Gegebenheiten über eine Bodenversickerung entsorgt werden. Einer Oberbodenschicht mit einer Mächtigkeit von ca. 5,80 m aus Löß- bzw. Lößlehm, folgt eine Fein- bis Mittelkiesschicht mit einer Mächtigkeit von ca. 4,0 m die sich zur Oberflächenwasserversickerung eignet.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine betriebseigene, amtlich genehmigte Kleinkläranlage mit 24 Einwohnerwerten (-EW-).

Die geplanten Neubauten sind vorrangig als Lager- und Sortierhallen vorgesehen. Gewerbliche Abwässer entstehen hier nicht. Die Abwassermenge erhöht sich lediglich mäßig durch erforderliche neue sanitäre Einrichtungen für die Saisonarbeitskräfte oder für die geplante weitere Wohneinheit.

4.8 Grünordnung

Die Grünordnung hat die Aufgabe, eine gute landschaftliche Einbindung der neuen Gebäude zu gewährleisten. Dazu wird entlang der Außengrenzen eine Ausgleichsfläche festgesetzt, in der eine Wildobsthecke zu pflanzen ist.

Der im Planungsgebiet vorhandene Baum- und Gehölzbestand wurde im Rahmen einer Bestandskartierung erfasst und auf seine naturschutzfachliche Wertigkeit (v.a. Höhlenquartiere) überprüft. Der schützenswerte Baumbestand wurde ebenso wie die größeren Gartenflächen in den Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

Durch die geplanten neuen Hallen sowie die Bewegungsflächen, die für den Lkw-Verkehr befestigt werden müssen, ergibt sich im Planungsgebiet ein relativ hoher Versiegelungsgrad. Auf Grund dessen wird festgesetzt, dass Flächen, die nicht stark gewichtbelastet werden müssen, wasserdurchlässig zu befestigen sind.

4.9 Artenschutzrechtliche Belange

Das Planungsgebiet ist ländlich geprägt, teilweise ist älterer Baumbestand vorhanden. Für die Bebauungen im Baufeld 06 und 07 ist die Rodung des dortigen Gehölzbestands erforderlich. Die Bestandserhebung ergab hier keine Horste oder Baumhöhlen, die durch diese Maßnahmen zerstört werden könnten. Trotzdem sind zum Schutz der Brutvögel Rodungen außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.

Weiterhin sind neue Beleuchtungen so zu gestalten, dass von Ihnen keine Lockwirkungen auf Insekten ausgehen kann.

5 UMWELTBERICHT

5.1 Einleitung und wichtige Ziele des Bauleitplans

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts

Im Geltungsbereich sollen die baurechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des ortsansässigen Saatgutbetriebs geschaffen werden. Dazu werden auf einer bisher als Ackerland mit randlichen Gehölzen genutzten Fläche neue Bauflächen für Betriebsgebäude ausgewiesen. Im Bereich der bestehenden Gebäude wird über den Bebauungsplan lediglich der Bestand gesichert. Erhebliche bauliche Eingriffe sind hier nicht vorgesehen. Der Schwerpunkt der Umweltprüfung liegt damit auf der Ermittlung möglicher Auswirkungen durch die Ausweitung der Siedlungsflächen nach Nordwesten.

Schutzgebiete oder amtlich erfasste Biotope sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

5.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze

Im **Baugesetzbuch (BauGB)**, aber auch in der **Bodenschutzgesetzgebung**, wird u.a. ein flächensparendes Bauen als wichtiges Ziel vorgesehen. Für die Weiterentwicklung einer Gemeinde sollten die Möglichkeiten zur Nachverdichtung und Innenentwicklung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorgezogen werden.

Das BauGB stellt in § 1 (6) eine anzustrebende angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dar, weiterhin ist mit Grund- und Boden sparsam umzugehen (§ 1a). Zu berücksichtigen ist auch die **Vorgabe der Naturschutzgesetzgebung**, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG).

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 2020

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern ist das landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung für die räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns. Das LEP enthält Ziele, die fachübergreifend die raumbedeutsamen öffentlichen Planungen und Maßnahmen koordinieren. Alle öffentlichen Stellen und auch private Planungsträger, die öffentliche Aufgaben wahrnehmen, sind bei ihren Planungen zwingend an die als Rechtsverordnung erlassenen Ziele gebunden. Kommunen haben ihre Bauleitplanung an diese Ziele anzupassen.

Die nachfolgenden Ziele für die Stadt Moosburg sind der rechtsgültigen Fassung vom 01.01.2020 entnommen:

Der LEP enthält in seinem Leitbild eine Vision „Bayern 2025“ mit folgenden allgemeinen Zielen:

- Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen
- Attraktive Lebens- und Arbeitsräume in allen Regionen
- Räumlich ausgewogene, polyzentrale Entwicklung

- Flächendeckend leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur
- Klimaschutz und –anpassungsmaßnahmen
- Nachhaltige und leistungsfähige Energieinfrastruktur
- Vielfältige Regionen, Städte, Dörfer und Landschaften
- Maßvolle Flächeninanspruchnahme

Raumstruktur

Gemäß der Strukturkarte ist die Stadt Moosburg als Mittelzentrum eingestuft. Die zentralen Orte haben den Auftrag, die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen zu gewährleisten. Mittelzentren sollen dabei zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten (Kap. 2.1.3 (Z)).

Der im Planungsgebiet bestehende Saatgutbetrieb weist sowohl für die lokale als auch für die überregionale Bereitstellung von Saatgut für die Landwirtschaft eine wichtige Bedeutung auf. Die Erweiterung des Betriebs steht den Zielen der Raumordnung damit nicht entgegen.

Siedlungsstruktur

In Kapitel 3 des LEPs werden die Ziele einer nachhaltigen, flächensparenden Siedlungsentwicklung formuliert. Dabei sind jeweils die ortsspezifischen Gegebenheiten zu beachten. Eine Innenentwicklung ist einer Entwicklung in den Außenbereich vorzuziehen.

Gemäß Kap. 3.3 LEP ist eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden, neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. „Geeignete Siedlungseinheiten“ sind dazu in der Regel Ortsteile, die in Folge ihrer Flächengröße und Infrastruktur bereits eine gewisse Gewichtung aufweisen.

Der Ortsteil Feldkirchen liegt ca. 2km vom Ortszentrum von Moosburg entfernt und umfasst nur wenige Häuser und landwirtschaftliche Betriebe. Planungsrechtlich zählt der Ortsteil bisher zum Außenbereich. Damit stellt der Ortsteil keine geeignete Siedlungseinheit dar, in der eine bauliche Entwicklung gefördert werden sollte. Das LEP sieht allerdings in Tiert 5 (LEP 3.3 (Z)) eine Ausnahme vom Anbindegebot für produzierende Betriebe mit einer Mindestgröße von 3ha vor, die aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden können. Dieser Ausnahmetatbestand kommt im vorliegenden Fall zu Anwendung, was sich wie folgt begründet:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans, in dem alle bestehenden und geplanten baulichen Anlagen des Saatgutbetriebs liegen, hat eine Größe von 3,8 ha. Darüber hinaus zählen zum Betrieb noch weitere landwirtschaftliche Flächen außerhalb des Planungsgebiets. Damit ist die erste Voraussetzung für den Ausnahmetatbestand erfüllt.

Bei dem Saatgutbetrieb handelt es sich um einen Produktionsbetrieb, der Saatgut für die Landwirtschaft in unterschiedlichen Sorten und Qualitätsanforderungen (z.B. bio oder konventionell, verschiedene Getreidearten und Abfüllmengen) herstellt. Die Auslieferung erfolgt national und international. Auch in dieser Hinsicht werden demnach die Anforderungen an den oben genannten Ausnahmetatbestand erfüllt.

Die Betriebserweiterung schließt unmittelbar an die bestehenden Anlagen des Betriebs an und ist damit unabdingbar funktional verbunden. Die erforderlichen Gebäudekubaturen ergeben sich durch die technischen Anlagen, die für die Weiterverarbeitung und Abfüllung des Rohmaterials

erforderlich sind. Um das Ortsbild insbesondere im Zentrum nah an der Kirche nicht zu beeinträchtigen, werden die neuen Betriebsgebäude am nordwestlichen Ortsrand vorgesehen. Hier kann durch eine großzügige Eingrünung eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild gewährleistet werden.

Die Lage des Betriebs erfordert eine gute Anbindung an die bestehende Landwirtschaft. Der Betrieb muss auch mit schwerem Gerät (Traktor und Anhänger, Fuhrunternehmen) angefahren werden können. Dies würde im Nahbereich von Wohngebieten in angebundener Lage ggf. zu erheblichen immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen. Am vorliegenden Standort können die Betriebsabläufe dagegen so gestaltet werden, dass die ortsansässige Bevölkerung dadurch nicht beeinträchtigt wird (vgl. Schalltechnische Untersuchung Müller BBM, Bericht Nr. M160918/01 vom 14.07.2021).

Der Flächenverbrauch ergibt sich durch die erforderlichen Bewegungsflächen. Die Erweiterung am vorhandenen Standort bezieht dabei die vorhandenen Erschließungsflächen in das Erschließungskonzept mit ein. Eine Neuerrichtung des Betriebs an einem anderen Standort würde damit im Vergleich zur vorliegenden Planung zu einem deutlich höheren Flächenbedarf führen.

Wirtschaft

„Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden“ (LEP Kap. 5.1 (G)).

Bei dem Betrieb im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um einen mittelständischen Betrieb, der gemäß den Zielen des LEP besondere gefördert werden soll.

Landwirtschaft

„Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.“ (LEP Kap. 5.4.1 (G)).

Der im Planungsgebiet ansässige Saatgutbetrieb trägt maßgeblich zur Versorgung der umliegenden und überregionalen landwirtschaftlichen Betriebe mit Saatgut bei. Damit ist der Betrieb ein wichtiger Teil der regionalen Wirtschaftskreisläufe insbesondere in der Landwirtschaft. Dies gilt insbesondere für biologisches Saatgut.

Regionalplan Region 14 München gemäß Gesamtfortschreibung vom 01.04.2019

Teil A I Herausforderungen der regionalen Entwicklung und A II Zentrale Orte

Die Stadt Moosburg liegt gemäß Karte 1 Raumstruktur im Allgemeinen ländlichen Raum und hat wie bereits bei der Erläuterung der Ziele des LEPs genannt, die Funktion eines Mittelzentrums. Die punkt-axiale, radiale Raumstruktur soll weiterentwickelt werden. Dazu sollen kompakte, integrierte und teilräumlich ausgewogene Strukturen geschaffen werden (AI, Abs. 1.1 (G)).

Die Region soll integriert und ressourcenschonend weiterentwickelt, die Freiflächen und ihre Funktionen sowie klimatisch bedeutsame Frei- und Pufferflächen erhalten und geschützt wer-

den (AI, Abs. 4 (G, Z).

Die geplante bauliche Erweiterung im Planungsgebiet betrifft intensiv genutztes Ackerland und keine klimarelevanten Waldflächen. Kleinklimawirksame Flächen wie Dauergrünland oder Gehölzflächen sind durch die Planung nicht betroffen. Auch gehen keine seltenen Böden oder naturschutzfachlich oder artenschutzrechtlich bedeutsame Flächen verloren. Die Planung ist trotz der erforderlichen neuen Versiegelungen somit noch als ressourcenverträglich zu beurteilen. Dies ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass eine Verlagerung an einen anderen Standort zu erheblich höheren Ressourcenverbrauch insbesondere hinsichtlich der Fläche führen würde.

Teil B I Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen

1. Natur und Landschaft



Abb. 4 Auszug aus der Karte 3 Landschaft und Erholung des Regionalplans München

Gemäß dem landschaftlichen Leitbild, sind Natur und Landschaft in allen Teilräumen für die Lebensqualität der Menschen, zur Bewahrung des kulturellen Erbes und zum Schutz der Naturgüter zu sichern und zu entwickeln. (vgl. G 1.1.1).

Für das Planungsgebiet (in der Abbildung schwarz umrandet) sind im Regionalplan keine Ziele bezüglich der Themen Natur und Landschaft formuliert. Das Tal der Amper, welches südlich des Planungsgebiets liegt, ist als Landschaftsschutzgebiet geschützt, durch das Planungsgebiet aber nicht betroffen.

Teil B II Fachliche Ziele Siedlungswesen

Das Leitbild für dieses Kapitel betont u.a. eine flächensparende, organische und ausgewogene Siedlungsentwicklung (B II, Kap. 1). Dabei sollen die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig genutzt werden. Eine darüberhinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann (B II, Kap 4.1. (Z).

Der Ortsteil Feldkirchen ist gemäß der Einschätzung des Landratsamts Freising bereits als Innenbereich einzustufen und wird deshalb im kommunalen Flächennutzungsplan zukünftig als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO sowie als Sondergebiet gemäß 11 BauNVO dargestellt. Die im Rahmen der Bebauungsplanung vorgesehene bauliche Entwicklung ist funktional abhängig vom bestehenden Saatgutbetrieb und deshalb auf anderen Flächen im Moosburger Stadtgebiet nicht umsetzbar.

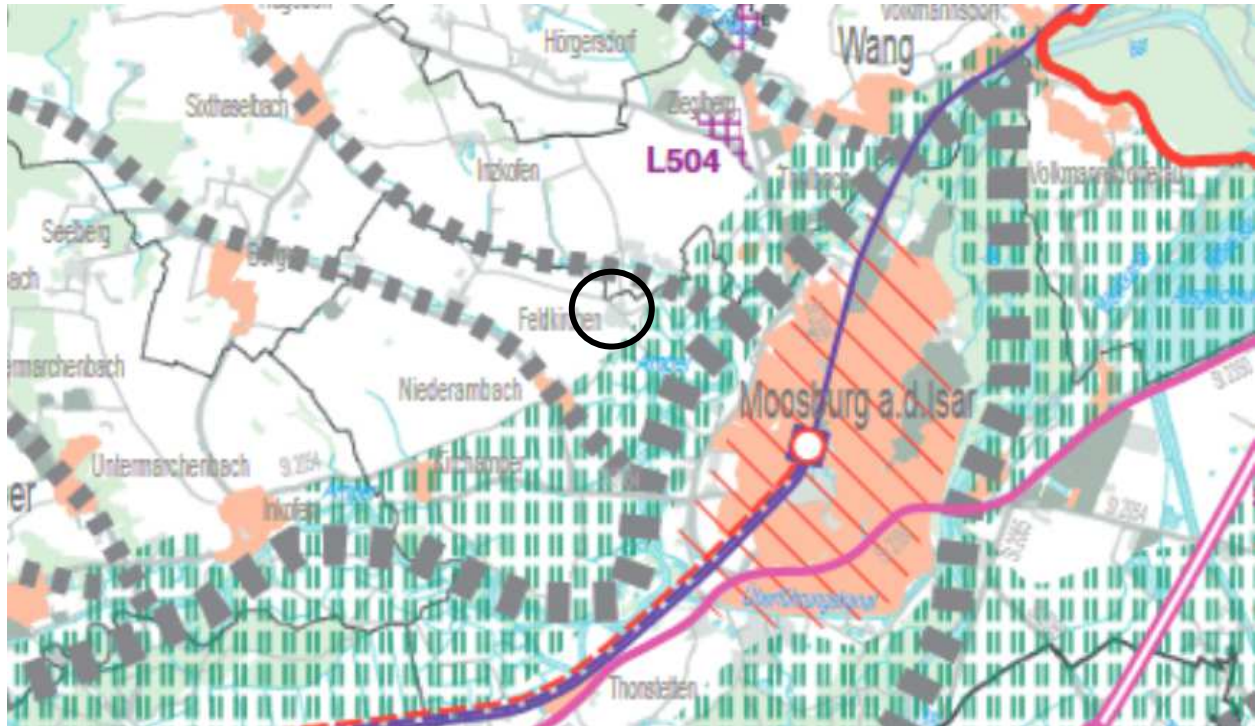


Abb. 5 Auszug aus der Karte 2 Siedlung und Versorgung

Für den Ortsteil Feldkirchen sind im Regionalplan bezüglich der Siedlungsentwicklung keine konkreten Ziele festgelegt worden. Der regionale Grünzug (grüne Schraffur), der das Ampertal umfasst, liegt außerhalb des Untersuchungsgebiets. Die Amper mit ihren Zuflüssen hat als Biotopverbundsystem eine überörtliche und regionale Bedeutung (Verbundachsen in der Abb. oben grau schraffierte Linien). Weder die Amper noch ihre Zuflüsse liegen allerdings im Einflussbereich des Planungsgebiets.

Teil B IV Wirtschaft und Dienstleistungen

Wirtschaftlich soll in allen Teilräumen eine ausgewogene Entwicklung angestrebt werden. Dazu zählt auch die Erhaltung und Sicherung der Funktionsfähigkeit der Land- und Forstwirtschaft. Gemäß Kap. 6.1 sollen die Kulturlandschaft und die Flächen für die vielfältige und leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft, insbesondere die Produktion von Nahrungsmitteln und des nachwachsenden Rohstoffs Holz, erhalten werden (G).

Der im Planungsgebiet ansässigen Betriebs zur Saatgutgewinnung und –produktion hat sowohl für die lokale als auch für die regionale und überregionale Landwirtschaft eine wichtige Versorgungsfunktion mit Saatgut. Die Sicherung und Förderung des Betriebs entspricht somit den Zielen der Regionalplanung zur Erhaltung einer funktionsfähigen Landwirtschaft.

5.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Gemäß Anlage 1 Abs. 2b zum § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB ist der Schwerpunkt der erforderlichen Untersuchungen im Umweltbericht auf die möglichen erheblichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben zu legen. In der nachfolgenden Tabelle wird dargestellt, wo unter Berücksichtigung der vorangegangenen Beschreibung des Vorhabens sowie des Eingriffsgebiets erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind. Die darauffolgende Prüfung im Hinblick auf die Entwicklung des Umweltzustands beschreibt die Auswirkungen und zeigt, welche Möglichkeiten zur Vermeidung und Verminderung erforderlich werden.

Die Beschreibung möglicher Auswirkungen erfolgt wie bisher verbal-argumentativ und unterscheidet bau-, anlage- und betriebsbedingte Aspekte. Bei den anlagebedingten Auswirkungen wird unter anderem auf die erforderlichen Prüfinhalte „nachhaltige Verfügbarkeit“ und „Inanspruchnahme“ eingegangen, die sich je nach Vorhaben deutlich unterscheiden können. Insgesamt zeigt die Übersicht, dass überwiegend anlagebedingte Effekte auftreten und nur mit kurzfristigen baubedingten Wirkungen zu rechnen ist. Risiken, deren Darstellung vom Baugesetz Novelle 2017 (vgl. Anlage 1 zum BauGB) gefordert wird, sind nicht zu erwarten. Die Ergebnisse werden anschließend bezogen auf die einzelnen Schutzgüter erläutert.

Schutzgüter		Fläche	Boden	Wasser	Biolog. Vielfalt		Klima/wandel	Menschl. Gesundheit	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenkmäler, Landschaftsbild)
					Tiere	Pflanzen			
Wirkungen									
Anlagebedingte Auswirkungen	Inanspruchnahme								Bodendenkmäler, Landschaftsbild
	Nachhaltige Verfügbarkeit								
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen	Emissionen	Schadstoffe	bau.						
			betr.						
		Lärm	bau.				K		K
			betr.						
		Erschütterung	bau.				K		K
			betr.						
		Licht	bau.						
			betr.						
		Wärme	bau.						
			betr.						

Schutzgüter			Fläche	Boden	Wasser	Biolog. Vielfalt		Klima/-wandel	Menschl. Gesundheit	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenkmäler, Landschaftsbild)
						Tiere	Pflanzen			
Wirkungen										
		Strahlung	bau.							
			betr.							
		Belästigung, Störung	bau.				K		K	
			betr.							
Risiken		Risiko von Unfällen u. Katastrophen	bau.							
			betr.							
Abfall		Belastung durch Abfall einschl. Beseitigung u. Verwertung	bau.							
			betr.							
Technik, Stoffe		Belastung durch eingesetzte Technik u. Stoffe	bau.							
			betr.							
Zusammenfassung						K		K	Bodendenkmäler Landschaftsbild	

Legende:

- direkte oder indirekte Wirkungen hoher Erheblichkeit
- direkte oder indirekte Wirkungen mittlerer Erheblichkeit
- direkte oder indirekte Wirkungen geringer Erheblichkeit
- keine direkten oder indirekten Wirkungen

Hervorhebungen in den Feldern vermitteln ggf. folgende Zusatzinformationen:

S = sekundäre Wirkungen,
 G = grenzüberschreitende Wirkungen,
 K = nur kurzfristige, vorübergehende Wirkungen,
 L = langfristige Wirkungen,
 + = positive Wirkung

Abb. 6 Relevanzmatrix zur Ermittlung der Erheblichkeit möglicher Umweltauswirkungen (gemäß Anforderungen von Anlage 1 BauGB)

5.2.1 Schutzgut Fläche

Basisszenario

Das eigentliche Stadtgebiet von Moosburg wird im Osten und Südosten durch die Isarauen und im Westen durch die Amperauen begrenzt. Die bauliche Entwicklung wird hier somit durch die

wasserrechtlichen sowie naturschutzfachlichen Vorgaben der zu erhaltenden Landschaftsschutzgebiete und regionale Grünzüge eingeschränkt. Westlich der Amper dominieren kleinere Ortsteile und Weiler die Landschaft, die in der Regel landwirtschaftlich geprägt sind. Diese Ortsteile sind zwar in kleineren Einheiten entwickelbar, bilden aber keinen Siedlungsschwerpunkt für umfangreiche Wohn- oder Gewerbegebietsentwicklungen.

Durch die Nähe zur Stadt München sowie dem Münchner Flughafen stieg in den letzten Jahren die Nachfrage nach Wohnbauflächen kontinuierlich an. Wie in den umliegenden Städten und Gemeinden auch, kann aktuell der Bedarf kaum gedeckt werden.

Die Böden im Moosburger Stadtgebiet sind in der Regel tiefgründig und für die Landwirtschaft ertragreich. Daher kommt der Erhaltung landwirtschaftlicher Böden und der Förderung entsprechender Betriebe eine besondere Bedeutung zu.

Im Stadtgebiet konkurrieren somit die verschiedenen Nutzungen um Flächenbedarf für den Ausbau von Wohn- und Gewerbegebiete mit den dazu erforderlichen Infrastrukturen (Straßen, Versorgungseinrichtungen etc.), nach landwirtschaftlichen Nutzflächen für die Versorgung der Bevölkerung sowie Natur- und Wasserschutz für die Erhaltung regionaler und überregionaler Verbundachsen miteinander.

Flächen für die Siedlungsentwicklung sind im Stadtgebiet deshalb nur begrenzt verfügbar.

Auswirkungen

Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die baurechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Produktions- und Lagerhallen für einen ortsansässigen Betrieb im Ortsteil Feldkirchen geschaffen werden. Das Erweiterungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha, von denen ca. 0,4 ha als Grün- und Ausgleichsflächen festgesetzt werden.

Die geplanten Anlagen sollen direkt an die bestehenden Betriebsgebäude anschließen und werden über die bestehende Ortsverbindungsstraße durch Feldkirchen erschlossen. Für die innere Erschließung können teilweise vorhandene Flächen genutzt werden.

Die Versiegelungen werden auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt. Für den Betriebsablauf werden Befestigungen im Bereich der Zufahrtswege allerdings unumgänglich sein. Der Bebauungsplan stellt dabei die bauliche Entwicklung für die nächsten 10 bis 15 Jahre dar und soll nur abschnittsweise entwickelt werden. Der tatsächliche jährliche Flächenverbrauch wird demnach deutlich geringer liegen.

In Bezug auf die Flächeninanspruchnahme ist trotzdem mit hohen Auswirkungen zu rechnen, die allerdings der landwirtschaftlichen Produktion im Gebiet dienen werden.

5.2.2 Schutzgut Boden

Basisszenario



Abb. 7 links: Auszug aus der Geologischen Karte von Bayern; rechts: Auszug aus der Übersichtsbodenkarte von Bayern; beides M 1: 25.000 (Quelle BayernAtlas, Stand 06.2020) mit Lage des Planungsgebiets (schwarz)

Das Planungsgebiet gründet geologisch auf Löß bzw. Lößlehm. Die Bodenübersichtskarte gibt für das Planungsgebiet überwiegend Parabraunerden und Braunerden auf Lösslehm an, die für den Ackerbau günstige Ertragsbedingungen aufweisen. Im Süden schließen Kolluvisole (in Abb. mit Nr. 12a gekennzeichnet) an, also Böden, aus durch Abschwemmung oder auch Bodenbearbeitung verlagerten, humosen Bodenmaterial.

Im Bereich des „Wasserturm“ auf der Flur-Nr. 932 wurde folgendes Bodenprofil ermittelt:

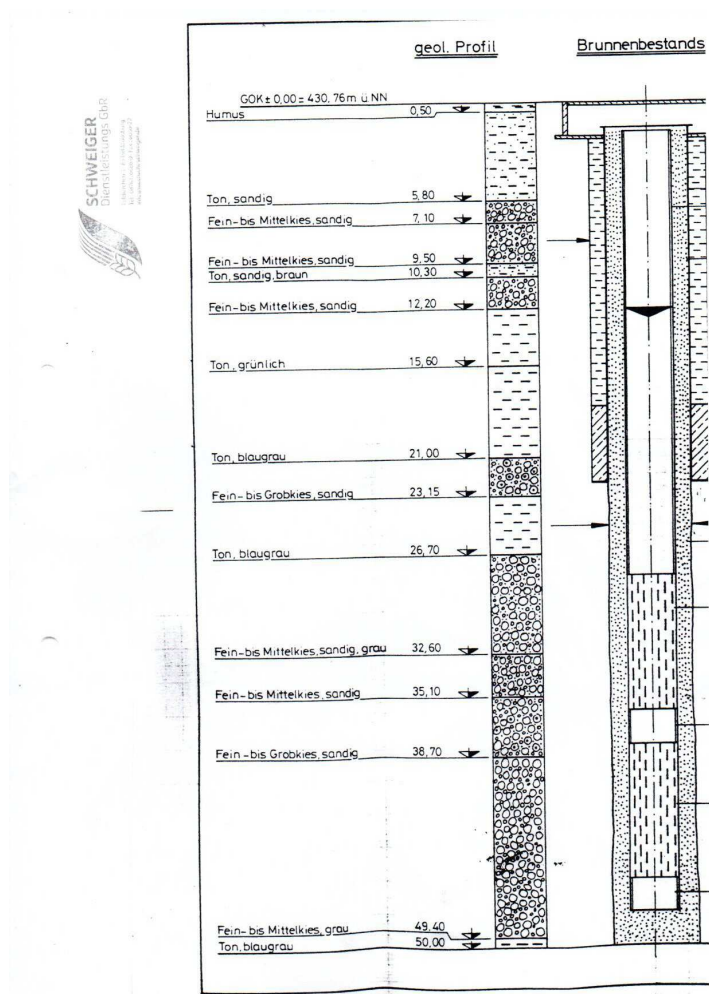


Abb. 8 Bodenprofil im Bereich des Wasserturms (Quelle: Schweiger GbR)

Der anstehende Boden gilt als gut versickerungsfähig. Das Oberflächenwasser wird bereits jetzt breitflächig vor Ort versickert.

Die Erweiterungsflächen werden derzeit ackerbaulich genutzt. Am westlichen Ortsrand befindet sich ein Gehölzstreifen. Das Gelände fällt nach Süden hin leicht ab.

Ohne die Planungen würde die aktuelle Nutzung fortgesetzt. Die Ortsrandeingrünung nach Westen bliebe voraussichtlich erhalten.

Auswirkungen

Im Rahmen der Baumaßnahmen entstehen Eingriffe durch den Abtrag des Oberbodens sowie dem Bau von Tragschichten und Fundamenten. Durch die Geländeneigung von Nord nach Süd werden südlich des Baufelds 06 zur Errichtung einer Umfahrung des Bestandsgebäudes sowie auf Teilflächen im nördlichen Bereich des Baufelds 07 zur Einbindung des Gebäudes und Anbindung an die Straße Geländeangleichungen notwendig. Diese Angleichungen beschränken sich aber auf Abtrags- bzw. Auftragshöhen von maximal 1,00 bis 1,50 m. Kellergeschosse sind nicht vorgesehen. Tiefere Eingriffe in den Boden sind nur für den Bau einer technisch notwendigen Schüttgasse mit Förderband im Baufeld 07 vorgesehen, für die eine Bautiefe von mindestens 4,00 m erforderlich ist. Im Bereich der Eingriffsflächen wird das natürliche Bodengefüge dauerhaft zerstört und die Bodenfunktionen (v.a. Puffer-, Filter-, Wasserspeicherfunktionen so-

wie Funktion als Lebensraum für Bodenorganismen) gehen verloren. Aufgrund der zu erwartenden großflächigen Bauvorhaben werden die **baubedingten Eingriffe** deshalb als **hoch erheblich** für das Schutzgut Boden eingestuft.

In wie weit die Archivfunktion (hier durch die mögliche Betroffenheit von Bodendenkmälern) der im Planungsgebiets vorkommenden Böden durch die Eingriffe betroffen ist, wird im Kapitel 5.2.7 zum Schutzgut „Kulturelles Erbe“ betrachtet.

In Bezug auf die anlagenbedingten Auswirkungen ist vor allem der Versiegelungsgrad maßgeblich. Da neben den geplanten Hallen auch großflächige Bewegungsflächen für den An- und Abtransport des Saatguts erforderlich sind, ist mit einem hohen Versiegelungsgrad zu rechnen. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Flächen, die funktionsbedingt nicht unbedingt befestigt werden müssen, wasserdurchlässig zu errichten sind. Dies betrifft Randflächen nördlich der Baufelder 06 und 07 sowie die als Lagerplatz festgesetzte Fläche. Auf diesen Flächen kann der Boden zumindest eingeschränkte Teilfunktionen (als Lebensraum oder als Wasserspeicher) wiedererlangen. Insgesamt sind aber auch die **anlagenbedingten Auswirkungen** für das Schutzgut Boden als **hoch erheblich** einzustufen.

Betriebsbedingt ergeben sich für das Schutzgut Boden **keine Auswirkungen**, da bei sachgemäßem Betrieb keine bodengefährdenden Stoffe zu erwarten sind.

5.2.3 Schutzgut Wasser

Basisszenario

Oberflächengewässer

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine natürlichen Fließgewässer. Feldkirchen liegt auf einer kleinen Geländekuppe, die im Norden durch die Talauen des Haselbachs, im Südwesten der des Ambacher Bachs und im Südosten durch die Amper umgrenzt wird. Westlich des Bestandsgebäudes im Baufeld 06 verläuft entlang der dortigen Gehölzfläche von Nord nach Süd ein flacher, künstlich angelegter Graben, in dem bei Starkregen Oberflächenwasser abgeführt wird.



Abb. 9 Auszug aus der Topographischen Karte M 1:25.000 (Quelle BayernAtlas, 06.2020)

Aufgrund der Zunahme von Starkregenereignissen im Rahmen des Klimawandels ist zu prüfen, in wie weit in Folge von hängigem Gelände Gefährdungen durch Wassererosionen bestehen. Dazu wird das Erosionsgefährdungskataster Bayern des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Stand Juni 2020) herangezogen:

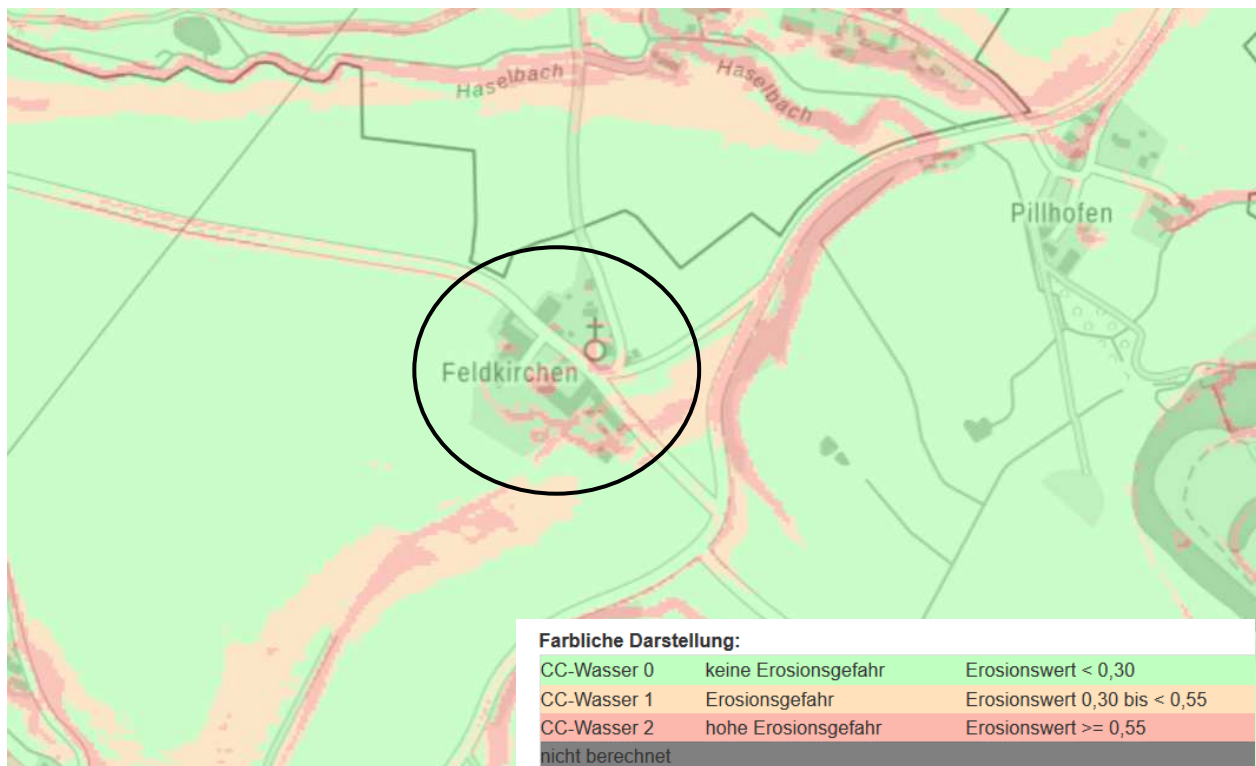


Abb. 10 Auszug aus dem Erosionsgefährdungskataster des StMELF, Stand 2020; hier Gefährdung für Wassererosionen; schwarz: Lage des Planungsgebiets

Die Einstufung der Wassererosionsgefährdung erfolgt in Form von Rasterzellen mit einer Gitterweite von 5 x 5 Metern. Das Maß für die Erosionsgefährdung durch Wasser wird durch den KS-Wert ausgedrückt. Dieser Faktor wird aus der Erodierbarkeit des Bodens (K-Wert) und dem Hangneigungsfaktor (S-Wert) ermittelt. Sand- und Tonböden sind weniger erosionsgefährdet als Lehmböden. Überschreitet der KS-Wert einen bestimmten Schwellenwert, wird der Rasterzelle eine Erosionsgefährdungsklasse zugeordnet.

Die Abbildung zeigt, dass im Bereich Feldkirchen nur auf den stärker geneigten Böschungen und Hanglagen eine Erosionsgefährdung besteht. Am nördlichen Ortsrand, wo die baulichen Erweiterungen vorgesehen sind, sind keine Wassererosionen zu befürchten.

Grundwasser

Genauere Angaben zum Grundwasser liegen nicht vor. Aufgrund der erhöhten Lage im Vergleich zu den umliegenden Fließgewässern ist aber eher von einem grundwasserfernen Standort auszugehen.

Naturgefahren, Überschwemmungsgebiete

Im Informationsdienst für Naturgefahren (BayernAtlas, Stand Juni 2020) sind im Bereich Feldkirchen weder Hochwassergefährdungsflächen, noch wassersensible Bereiche dargestellt.

Auswirkungen

Oberflächengewässer

Eingriffe in natürliche Oberflächengewässer finden nicht statt. Der künstlich angelegte Graben wird durch die Bauvorhaben im Baufeld 07 überbaut. Im Zuge des im Rahmen des Bauantrags nachzuweisenden Entwässerungskonzepts wird geprüft, ob dieser entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs neu angelegt werden muss.

Grundwasser

Baubedingt werden tiefere Eingriffe in den Boden ~~werden~~ nur punktuell im Baufeld 07 erforderlich. Im übrigen Bereich sind zur Gründung und Einbau von Tragschichten voraussichtlich nur oberflächennahe Bodeneingriffe notwendig. Dadurch ergeben sich für das Grundwasser nur geringe Gefährdungspotentiale. Sollten wider Erwarten baubedingt wasserführende Schichten angetroffen werden oder bisher nicht bekannte Grundwasservorkommen betroffen sein, sind im Rahmen der notwendigen wasserrechtlichen Genehmigung Maßnahmen zur Vermeidung von Verunreinigungen zu bestimmen. **Baubedingt** wird insgesamt von **geringen Auswirkungen** für das Schutzgut Wasser ausgegangen.

Anlagebedingt ist ähnlich wie beim Schutzgut Boden die Höhe des Versiegelungsgrads maßgeblich, da auf versiegelten Flächen keine Versickerung mehr stattfinden kann und sich dadurch Einschränkungen in der Grundwasserneubildungsrate ergeben können. Wie bereits oben beschrieben, ist von einem vergleichsweise hohen Versiegelungsgrad durch Haupt- und Nebenanlagen auszugehen. Die Festsetzung von Grünflächen und die vorgesehene wasserdurchlässige Ausbildung von Lager- und Stellplätzen wirkt eingriffsmindernd. Die Grundwasserspende bleibt durch die geplante Versickerung im Raum erhalten. **Anlagebedingt** werden zusammenfassend **mittlere Auswirkungen** für das Schutzgut Wasser erwartet.

Wie bereits bei den Ausführungen zum Schutzgut Boden dargelegt, werden keine Nutzungen im Planungsgebiet zugelassen, die wassergefährdende Stoffe verwenden. Eine betriebsbedingte Beeinträchtigung des Grundwassers kann somit ausgeschlossen werden.

5.2.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Basisszenario

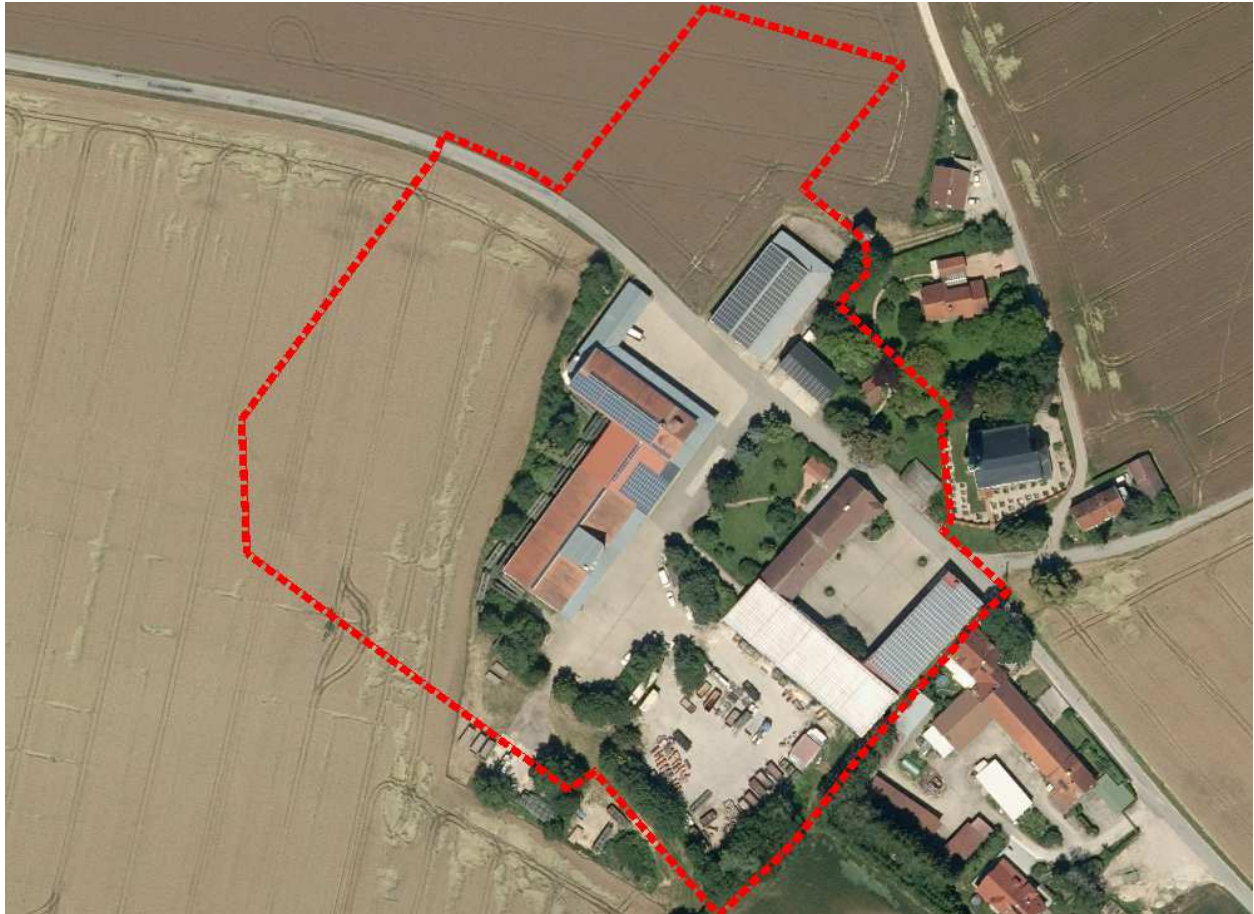


Abb. 11 Nutzungsarten im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Orthofoto 2018)

Feldkirchen liegt inmitten einer intensiv genutzten Agrarlandschaft, die nur wenige naturschutzfachlich bedeutsame Strukturelemente aufweist. Innerorts sind deshalb die Einzelbäume sowie die meist randlich gelegenen Gehölz- und Gartenflächen als Trittsteinbiotop für die heimische Tier- und Pflanzenwelt von wichtiger Bedeutung.

Im Rahmen der Vorplanungen wurde durch den Biologen Dr. Hans Utschick eine Relevanzprüfung erstellt, in dem im Planungsgebiet das Lebensraumpotential für die hier artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen Brutvögel, Fledermäuse sowie Reptilien (Zauneidechse) untersucht wurde. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme vom 23.04.2020 sind im nachfolgenden dargestellt:

Überprüfung des überplanten Agrarlands auf Agrarvogelvorkommen

Die aktuelle Anbaufrucht ist Sommergetreide (aktuelle Wuchshöhe unter 10 cm). Auf den unmittelbar angrenzenden Feldern steht Wintergetreide, in größerer Entfernung auch noch vegetationsfreie Agrarflächen mit frischen Saatrillen. Die gesamte Eingriffsfläche mit agrarisch gepräg-

tem, großflächig offenem Umgriff liegt auf einem Plateau, das nur am Rand in Teilen von einer tiefer gelegenen Gehölzkulisse begrenzt wird. Insofern ist das Gebiet gut für Feldlerchen geeignet.

Am 23.04. wurde ein 500 m langer Sektor nordwestlich bis südwestlich des langfristig für Eingriffe vorgesehenen Agrarbereichs auf Feldlerchenvorkommen überprüft. Nachzuweisen waren hier 11 Brutreviere mit mindestens 12 Feldlerchenindividuen. Die meisten Reviere waren 250 bis 300 m vom Planungsbereich entfernt. Der Brutbestand zwischen Feldkirchen und Oberambach liegt vermutlich geringfügig höher (wahrscheinlich 12 – 15 Brutpaare).

Die Brutreviere liegen alle außerhalb des Planungsbereichs. Die nächstgelegenen Feldlerchenreviere sind von der Südwestecke des Eingriffsgebiets mindestens 50 m entfernt. Nur 3 Reviere liegen im 100 m – Gürtel um den Planungsbereich. Derzeit verhindert bereits die Horizontüberhöhung durch die Wirtschaftsgebäude, dass Feldlerchen trotz der für sie besonders günstigen Sommergetreidestrukturen noch näher an das Eingriffsgebiet heranrücken. Die geplanten Ausbaumaßnahmen des Saatgutbetriebes werden daher die Revierverteilung der lokalen Feldlerchenpopulation nur vernachlässigbar beeinflussen.

An weiteren Tierarten wurden in dem Sektor mindestens 6 Rehe, ein Feldhase und mehrere Rabenkrähen festgestellt (außerdem überfliegende Ringeltauben und Kleine Kohlweißlinge).

Überprüfung des Baumbestandes auf vogel- und fledermausrelevante Strukturen

Alle im Geltungsbereich befindlichen Bäume wurden augenscheinlich im Hinblick auf Baumhöhlen oder andere Habitatstrukturen (Totholz, Rindenabplatzungen, Astausbrüche) geprüft, die für Brutvögel oder Fledermäuse relevant sein könnten.

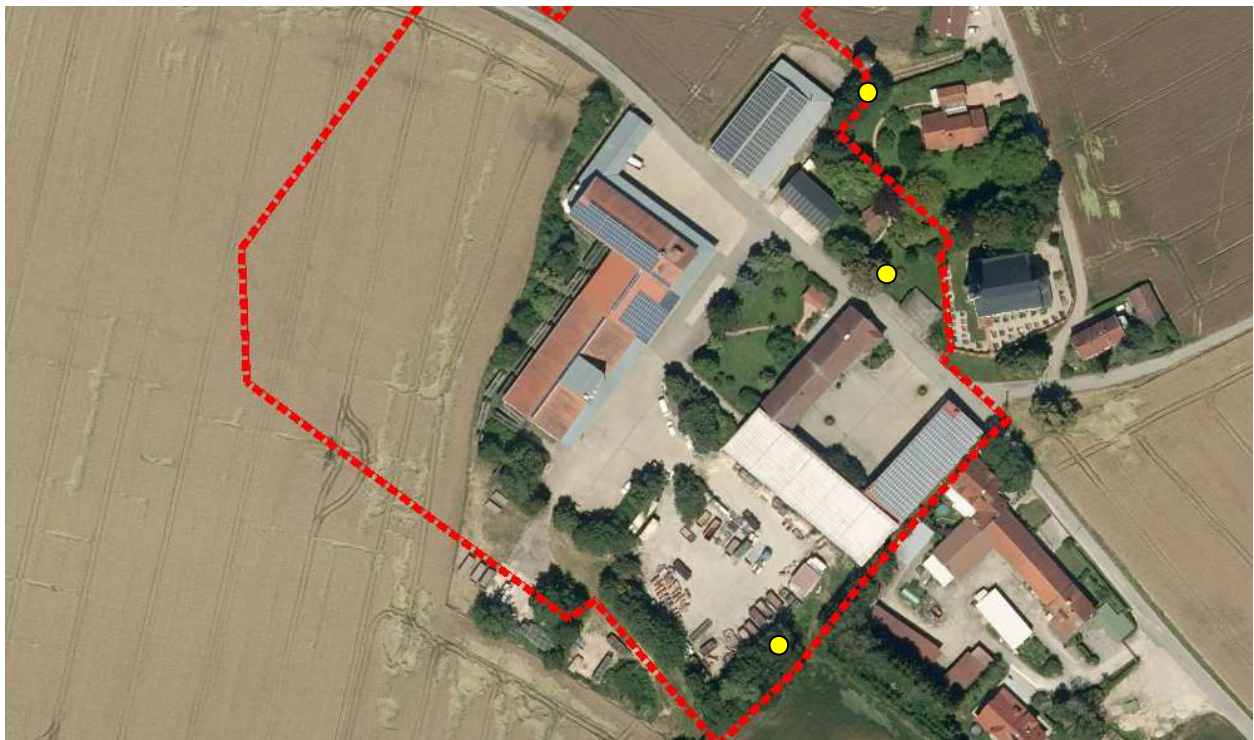


Abb. 12 Bäume mit Strukturen, die sich als Bruthabitat bzw. Fledermausquartier eignen

Dabei war festzustellen, dass außer an den drei markierten Stellen (im Norden 2 Ahorne mit besetzten Nistkästen; an der Straße alte, verwachsene Linde mit Stammspalte und möglicherweise tiefgreifenden Hohlräumen als Tagesversteck/Sommerquartier für Fledermäuse geeignet;

im Südosten Gehölzgruppe mit einer Birke mit einem großen ausgefaulten Astloch in ca. 3 m Höhe) alle in der Regel relativ jungen Bäume ohne erkennbare naturschutzfachliche Relevanz waren. Kleinere Hecken- und Gebüschareale wurden vor kurzem massiv zurückgeschnitten bzw. auf den Stock gesetzt.

Brutvogelvorkommen im bebauten Bereich des Planungsgebiets

Der Siedlungsbereich mit seinen vielen Gehölzen (Bäume, Hecken, Gebüsche; Gärten) beherbergt einen artenreichen Brutvogelbestand mit Amsel, Blaumeise, Buchfink, Buntspecht, Elster, Feldsperling (mindestens 2 Brutpaare), Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Rauchschnalbe (1 Brutpaar), Stieglitz und Zilpzalp. Als Gäste kommen gelegentlich Fasan, Grünspecht, Kuckuck, Ringeltaube und Mäusebussard dazu (am 23.04. Nachweise in der Umgebung).

Überprüfung von Lager-, Schotterflächen und Ruderalfluren auf Zauneidechsenvorkommen

Große Lagerflächen mit zumindest derzeit sehr dichtem Gerätebestand werden nur von kleinen Rohbödenflächen (Festdecken) aufgelockert. Hier kann man Zauneidechsenvorkommen ausschließen. Außerhalb des Planungsgebiets befindet sich an der Südostecke eine Mutterbodenhalde mit dichter Brennesselflur, von der Richtung Südwesten eine Weißdornhecke mit Liguster und vereinzelt Birke in die Agrarflur überleitet. Krautsäume fehlen aber fast völlig. Eine intensive Überprüfung dieses Bereichs auf Zauneidechsen war erfolglos.

Da derzeit kein Gebäudeabriss geplant ist, wurde keine Überprüfung der Gebäude im Hinblick auf Brutvögel und Fledermäuse durchgeführt.

Auswirkungen

Baubedingt sind durch die Ausweisung der Baufelder 07 und 08 Ackerland sowie die westliche Ortsrandeingrünung betroffen. Die übrigen Baufelder wurden in der Regel so dimensioniert, dass der örtliche Baubestand zur Durchgrünung des Gebiets erhalten werden kann. Die artenschutzrechtlich relevanten Bäume wurden im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Bei den nicht baurechtlich gesicherten Bäumen handelt es sich um jüngere Bestände oder Gruppen, die naturschutzrechtlich nicht relevant sind (z.B. Gehölzgruppe südlich Baufeld 06 oder Fichtenreihe im Innenhof der Baufelder 03-05). Im Zuge der Neuorganisation der inneren Erschließung sind davon ggf. randlich Einzelbäume betroffen.

Für die Feldlerche ist gemäß Einschätzung des Gutachters die ortsnahe Ackerfläche nicht relevant, so dass eine Beeinträchtigung der Reviere ausgeschlossen werden kann.

Rodungen sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz nur außerhalb der Vogelbrutzeiten zulässig. Dadurch wird gewährleistet, dass keine Individuen durch die Baumaßnahmen geschädigt werden. Während der Bauzeit ist mit einer Verlärmung durch Maschineneinsatz und Baufahrzeuge zu rechnen. Betroffen sind dabei siedlungsbegleitende Tierarten, die in der Regel keine hohe Störungsempfindlichkeit aufweisen. Eine dauerhafte Beeinträchtigung (z.B. Vergrämung) wird durch diese temporäre Störung deshalb nicht erwartet.

Die **baubedingten Auswirkungen** werden deshalb als **maximal mittel erheblich** eingestuft.

Anlagebedingt gehen dauerhaft Ackerflächen sowie eine Baumhecke verloren, ggf. entfallen nicht artenschutzrechtlich relevante Einzelbäume. Letztere werden durch die Festsetzung einer 10m breiten Ortsrandeingrünung ausgeglichen. Die Ackerflächen gehören zwar zum Habitat der

Feldlerche, sind aber aufgrund der Nähe zu den bestehenden Hallen nicht für die Beibehaltung des aktuellen Erhaltungszustands der Art relevant.

Trotz der großflächigen Inanspruchnahme von Freiflächen werden die **anlagebedingten Auswirkungen** auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie der Biologischen Vielfalt als **gering erheblich** bewertet.

Betriebsbedingt ergeben sich für die betroffenen Tierarten keine wesentlichen Veränderungen zum Ist-Zustand, da bereits jetzt insbesondere während der Erntezeit Transportfahrten mit Lkw bzw. Traktor stattfinden. Erhebliche Wirkeffekte auf den Außenbereich werden durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung vermieden, die die neuen Gebäude abschirmt. Die **betriebsbedingten Auswirkungen** werden deshalb ebenfalls als **gering erheblich** eingestuft.

Prüfung des Speziellen Artenschutzes (saP)

Gemäß den Angaben des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Arteninformation zu den saP-relevanten Tierarten, Abfrage nach TK-Blatt 7537 (Moosburg a.d.Isar)) sind für den Lebensraum „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ sowie „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ ausschließlich Fledermäuse, Brutvögel sowie Kriechtiere (nur Zauneidechse) gelistet.

Für die Brutvögel wurden die relevanten Strukturen im Planungsgebiet erhoben (siehe vorangegangene Erläuterungen). Bei Rodung der betroffenen Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit sind hier keine Verbotstatbestände zu erwarten. In diesem Zusammenhang sind auch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet zu berücksichtigen, die umfangreiche Neupflanzungen vorsieht und dadurch zu einer Optimierung des Lebensraums beitragen kann.

Der Baumbestand, der für Fledermäuse relevante Strukturen aufweist, wurde im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Ein Abriss von Gebäuden ist derzeit nicht vorgesehen. Deshalb wurde aktuell keine Bestandserfassung im Hinblick auf gebäudebewohnende Fledermäuse vorgenommen. Eine Bestandserfassung würde nur den aktuellen Zustand wiedergeben, aber keine Garantie für die Vermeidung von Verbotstatbeständen durch Baumaßnahmen in langer Zukunft bringen. Eine Überprüfung ist deshalb im Rahmen konkreter Bauanträge für Abrissarbeiten oder Umbauten am Bestandsgebäude durchzuführen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Die Hinweise im Bebauungsplan enthalten einen entsprechenden Vermerk.

Die Zauneidechse wurde im Planungsgebiet nicht erfasst, obwohl die Witterung am Tag der Bestandsaufnahme (warm, sonnig) geeignet gewesen wäre. Für die Zauneidechse sind die vorhandenen Lebensraumstrukturen als ungünstig einzustufen, da Saumstrukturen, grabungsfähiges Material zur Eiablage oder geeignete Winterquartiere fehlen.

Unabhängig von der oben genannten Abfrage hat das Planungsgebiet auch für die anderen artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen keine Bedeutung:

Lurche und Fische sind aufgrund des Fehlens von Fließ- oder Stillgewässer auszuschließen. Gleiches gilt für die zu prüfenden Libellenarten, die alle von Gewässern abhängig sind.

Bei den saP-relevanten Käferarten handelt es sich um waldbewohnende Arten oder Arten, die in Gewässern leben.

Die Mehrzahl der relevanten Falterarten (Tag- und Nachtfalter) hat im Planungsgebiet keinen Verbreitungsraum. Zudem sind die meisten Arten von Feucht- oder Trockenstandorten sowie

speziellen Wirtspflanzen für ihre Raupen abhängig, die im direkten Eingriffsgebiet jedoch nicht verbreitet sind.

Keine der zu prüfenden Weichtiere (Schnecken und Muscheln) hat ihr Verbreitungsgebiet im Gebiet, zudem sind die Arten gewässerabhängig.

Bei den relevanten Gefäßpflanzen handelt es sich um Arten der Feuchtwiesen, Gewässer- oder Trockenlebensräume, die im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden sind.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen sind für die potentiell vorkommenden Tierarten keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten. Auf eine gesonderte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird deshalb verzichtet.

5.2.5 Schutzgut Klima / -wandel

Im Zusammenhang mit dem Klimawandel werden zum einen die Effekte betrachtet, die sich durch Folgeeffekte des Klimawandels auf die betrachtete Fläche auswirken können. Dazu gehören zum Beispiel zunehmende Effekte durch Starkregenereignisse und lokale Unwetter, Zunahme von Hitzeperioden u. ä.. Zum anderen werden hier die Beiträge der Planung im Hinblick auf den Klimawandel betrachtet. Ziel ist es, zu analysieren, ob und gegebenenfalls wie die Planung bzw. die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen negative Effekte auf das globale Klima reduzieren können. Dies ist zum Beispiel dann der Fall, wenn der Versiegelungsgrad und die Flächenaufheizung durch Dachbegrünungen, Übershirmung mit Großbäumen ganz oder teilweise kompensiert werden kann. Dazu kann auch eine multifunktionelle Flächennutzung beitragen, die temporär befahrbare bzw. erforderliche Flächen klimaneutral als Schotterrasen ausbildet.

Basisszenario

Das im Planungsgebiet betroffene Ackerland hat für das lokale und damit auch für das globale Klima keine wesentliche Bedeutung. Im Vergleich zum Dauergrünland, welches durch den Dauerbewuchs für den Boden-, Gewässer- und Klimaschutz beiträgt (v.a. Speicherfunktion von Kohlenstoff im hohen Humusanteil; Verringerung der Erosionsgefährdung) ergeht mit der ackerbaulichen Nutzung häufig ein Abbau von Humus einher. Dieser Abbau kann möglicherweise zu einer verstärkten Auswaschung von Nitrat sowie zur Emission von Lachgas (N₂O) und Kohlendioxid (CO₂) führen (Quelle: Umwelt Bundesamt, www.umweltbundesamt.de, Stand 06.2020).

Vor diesem Hintergrund kommt dem im Planungsgebiet vorkommenden Gehölz- und Grünflächen eine wichtige Bedeutung für das lokale Kleinklima zu. Die Gehölze und Gartenflächen tragen nicht nur zur Frischluftproduktion, sondern auch zur Beschattung bei, so dass insbesondere in den heißen Sommermonaten Aufheizungen reduziert werden.

Durch die Lage inmitten der landwirtschaftlichen Flur und der vergleichsweise geringen flächenmäßigen Ausdehnung, ist der gesamte Ortsteil gut durchlüftet. Die Erhaltung von Frischluftbahnen ist hier deshalb nicht relevant. Feldkirchen liegt abseits überörtlicher Verkehrsverbindungen. Zudem gibt es keine Gewerbebetriebe mit erheblichen schädlichen Emissionen. Die aktive und fachgerechte landwirtschaftliche Nutzung bedingt betriebsbedingte Emissionen, die in einem Dorfgebiet üblich sind und im Sinne des Immissionsschutzes keine Belastung darstellen.

Auswirkungen

Im Zuge der Baumaßnahmen kommt es zu Belastungen durch Staubentwicklung sowie den An- und Abtransport von Baustoffen. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung dieser klimatischen Beeinträchtigungen auf die **Bauphase**, kann von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** ausgegangen werden.

Durch die Planung sind überwiegend Flächen betroffen, die für das lokale Klima unbedeutend sind. Die entfallenden Gehölze am Westrand von Feldkirchen werden im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen ersetzt und sogar erheblich ergänzt.

Durch die Errichtung neuer Gebäude sowie notwendiger Zufahrten, werden umfangreiche Flächenversiegelungen erforderlich. Große versiegelte Flächen können keinen Klimabeitrag leisten, sondern heizen sich auf und sind dadurch für das lokale Kleinklima negativ zu bewerten. Der Durchgrünung des Gebiets kommt als Ausgleich dadurch eine wichtige Bedeutung zu. Dieser erfolgt durch die Erhaltung naturschutzfachlich bedeutsamer Bestandsbäume sowie eine umfangreiche Eingrünung (Ausgleichsfläche). Wie bereits oben beschrieben, ist der Ortsteil Feldkirchen von allen Seiten gut durchlüftet. Die bauliche Erweiterung betrifft dadurch keine zu erhaltenden Frischluftbahnen.

Die Festsetzung von Satteldächern ermöglicht auf den neuen Hallen auf den südexponierten Seiten die Anbringung von Solar- oder Photovoltaikanlagen. Der Bebauungsplan lässt diese auf den zum Baudenkmal der Kirche abgewandten Dachseiten der Gebäude ausdrücklich zu, setzt diese aber nicht zwingend fest. Durch die Nutzung von regenerativen Energien soll ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden. **Anlagebedingt** ergeben sich für das Schutzgut Klima damit **keine Beeinträchtigungen**.

Durch die bauliche Erweiterung werden die Voraussetzungen zum Ausbau des im Planungsgebiets ansässigen Saatgutbetriebs geschaffen. Bei der Sortierung und Verarbeitung des Saatguts entstehen keine klimaschädlichen Emissionen.

Eine mögliche Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs wird im Rahmen der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung zum Bebauungsplan (Müller-BBM, Bericht Nr. M160918/01, 14.07.2021) behandelt. Demnach sind im Endausbau *„an einem voll ausgelasteten Tag insgesamt 256 Lkw-Bewegungen (Fahrzeuge mit über 2,8t zul. Gesamtgewicht) möglich. Zusätzlich ist von bis zu 448 Pkw-Bewegungen am Tag und 16 Pkw-Bewegungen in der Nacht auszugehen.“*

Im Vergleich zum derzeitigen Verkehrsaufkommen erhöht sich die Frequenz um ca. 50%, wobei der überwiegende Teil der Fahrzeugbewegungen (ca. 66 %) in den Monaten Anfang Juli – Ende Oktober und der restliche Teil (ca. 33%) in den Monaten Februar - April stattfindet.

Der Verkehr wird über die Ortsdurchfahrtsstraße direkt zum Betrieb geführt. Dort kann in Folge der neuen Betriebsgebäude eine zügige Abfertigung im Rahmen einer Ringerschließung erfolgen. Durch die Lage am Ortsrand, die Abschirmung über die Bestandsgebäude sowie die gute Durchlüftung inmitten der landwirtschaftlichen Flur werden bezüglich der Lufthygiene allerdings keine Überschreitung der einschlägigen Grenzwerte erwartet. Betriebsbedingt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut deshalb als **maximal mittel erheblich** beurteilt.

5.2.6 Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Basisszenario

Verkehrsbelastung und Lärm

Wie bereits zum Schutzgut Klima beschrieben, liegt Feldkirchen abseits von allen Hauptverkehrsachsen. Im Bereich des Planungsgebiets besteht seit mehreren Generationen einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Saatgutproduktion. Emissionen ergeben sich betriebsbedingt durch bestehende Lüftungsanlagen sowie den Ziel- und Quellverkehr.

Die Lüftungsanlagen des Saatgutbetriebs entsprechen allerdings den aktuellen Vorschriften und bedingen keine Lärmemissionen, die für die benachbarten Wohnnutzungen Belastungen darstellen. Angaben zum aktuellen Verkehrsaufkommen werden im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Müller-BBM, 14.07.2021) dargelegt und nachfolgend in der Bewertung möglicher Auswirkungen berücksichtigt (vgl. nachfolgende Ausführungen).

Erholungseignung

Im Planungsgebiet befinden sich keine öffentlich zugänglichen Erholungsinfrastrukturen. Die landwirtschaftlichen Feldwege sowie die Ortsverbindungsstraße werden von Wanderern oder Radfahrern benutzt.

Auswirkungen

Verkehrsbelastung und Lärm

Bezüglich der zu erwartenden Auswirkungen durch das Vorhaben kommt das Gutachterbüro Müller-BBM im Rahmen der oben genannten Schalltechnischen Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

- *„Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in Höhe von 60dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Dorfgebiete werden unter Beachtung des unter Kapitel 3 dargestellten Betriebskonzepts an allen maßgeblichen Immissionsorten zur Tag- und Nachtzeit eingehalten.*
- *Die Anforderungen der TA Lärm an kurzzeitige Geräuschspitzen werden an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten.*
- *Hinsichtlich des dem Vorhaben zuzurechnenden Verkehrs auf öffentlichen Straßen müssen keine organisatorischen Maßnahmen im Sinn der Anforderungen der TA Lärm getroffen werden.“*

*Zusammenfassend lässt sich daher feststellen, dass von dem zu beurteilenden Vorhaben in der vorliegend dargestellten Form **keine schädlichen Umweltauswirkungen durch Geräusche** im Sinne der TA Lärm zu erwarten sind.“*

Die Berechnungsergebnisse beziehen sich auf die für die Untersuchung zur Verfügung gestellten Angaben und Planunterlagen des Betreibers und sind bei eventuellen Änderungen in den Rahmenbedingungen zu aktualisieren.

Erholung

Da im Planungsgebiet öffentliche Erholungseinrichtungen fehlen, ergeben sich diesbezüglich keine Veränderungen. Die Erholungsqualität auf den privaten Grundstücken wird aufgrund der abschirmenden Wirkung der Bestandsgebäude nicht beeinträchtigt.

5.2.7 Schutzgut Kulturelles Erbe

Basisszenario

Bau- und Bodendenkmäler

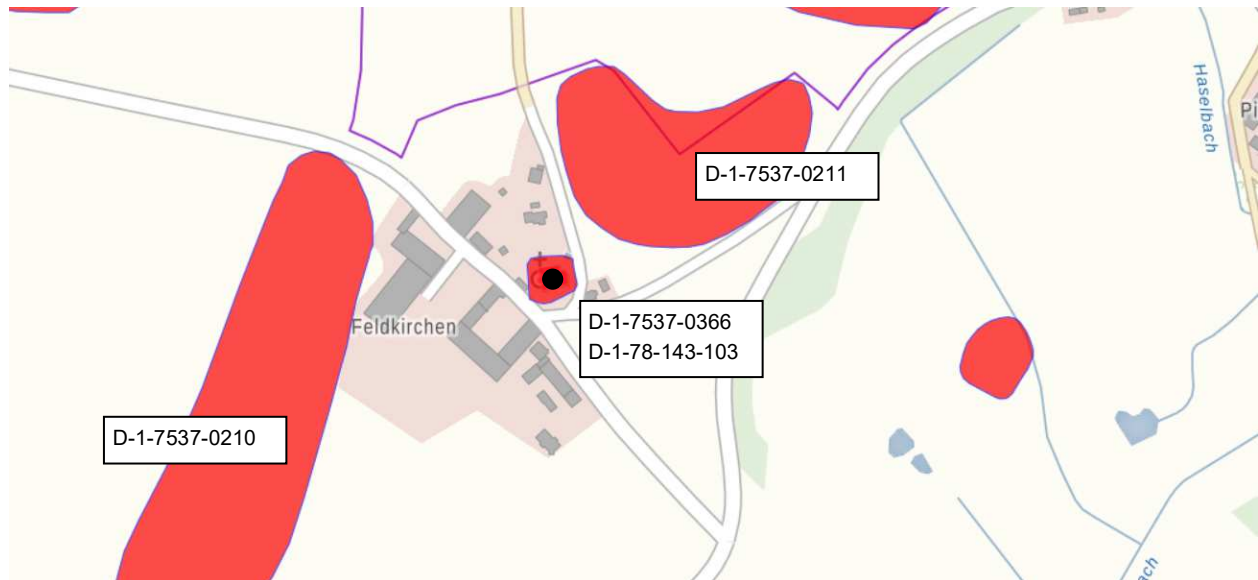


Abb. 13 Auszug aus dem Bayerischen Denkmaltlas, Stand 06.2020 (rote Flächen: Bodendenkmäler; schwarzer Punkt: Baudenkmal)

Im Planungsgebiet befinden sich gemäß dem Bayerischen Denkmaltlas folgende Bodendenkmäler:

D-1-7537-0210: Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung

D-1-7537-0366: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filial- und Wallfahrtskirche Mariä Heimsuchung in Feldkirchen und ihrer Vorgängerbauten.

Die Kirche ist zudem als Baudenkmal geschützt:

D-1-78-143-103: Kath. Filiationkirche Mariä Heimsuchung, dreischiffige Hallenkirche, 14. Jh., um 1500 umgestaltet, Westturm; mit Ausstattung; Friedhofsmauer, zinnenbekrönte Mauer mit Nischen, wohl 19. Jh.

Im Nordosten grenzt an das Planungsgebiet folgendes Bodendenkmal an:

D-1-7537-0211: Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung.

Landschaftsbild

Feldkirchen liegt inmitten einer Agrarlandschaft. Die Felder werden vorrangig ackerbaulich genutzt. Grünzüge bestehen vorrangig entlang der Gewässerachsen. Strukturelemente wie Hecken oder Einzelbäume sind auf die Siedlungsränder und -orte begrenzt. Der Ortsteil Feldkirchen weist insbesondere nördlich der Ortsverbindungsstraße große innerörtliche Grünflächen sowie in Folge der Einzelbäume eine gute Durchgrünung auf.

Auswirkungen

Bau- und Bodendenkmäler

Die geplanten Baumaßnahmen westlich von Feldkirchen betreffen eine Fläche, die im Denkmal-Atlas als Bodendenkmal eingetragen ist. Für alle baulichen Eingriffe ist deshalb eine denkmal-schutzrechtliche Genehmigung zu beantragen.

In Bezug auf das Baudenkmal sind vor allem mögliche Beeinträchtigungen von Blickbeziehungen zu prüfen. Die temporären visuellen Beeinträchtigungen während der **Bauphase** durch Maschinen und Kräne sind dagegen als **untergeordnet** einzustufen.

Nachfolgend werden deshalb bestehende Blickachsen geprüft:

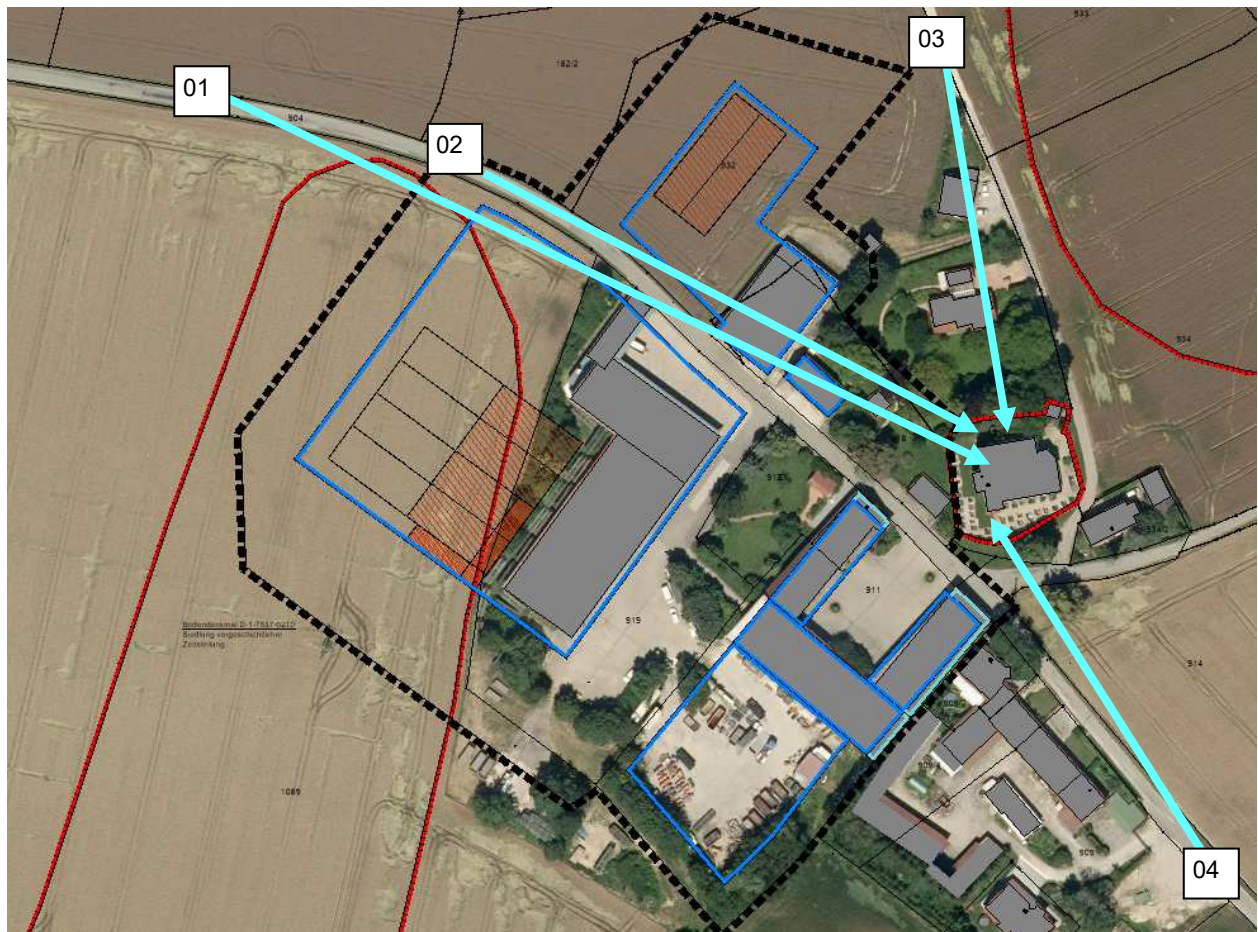


Abb. 14 Blickbeziehungen (mit Nr. der Aufnahmestandorte nachfolgender Fotos) zur Füllialkirche mit Darstellung des Geltungsbereichs, der geplanten Baufenster, der geplanten Lage der Gebäude sowie der Abgrenzung von Bau- und Bodendenkmäler

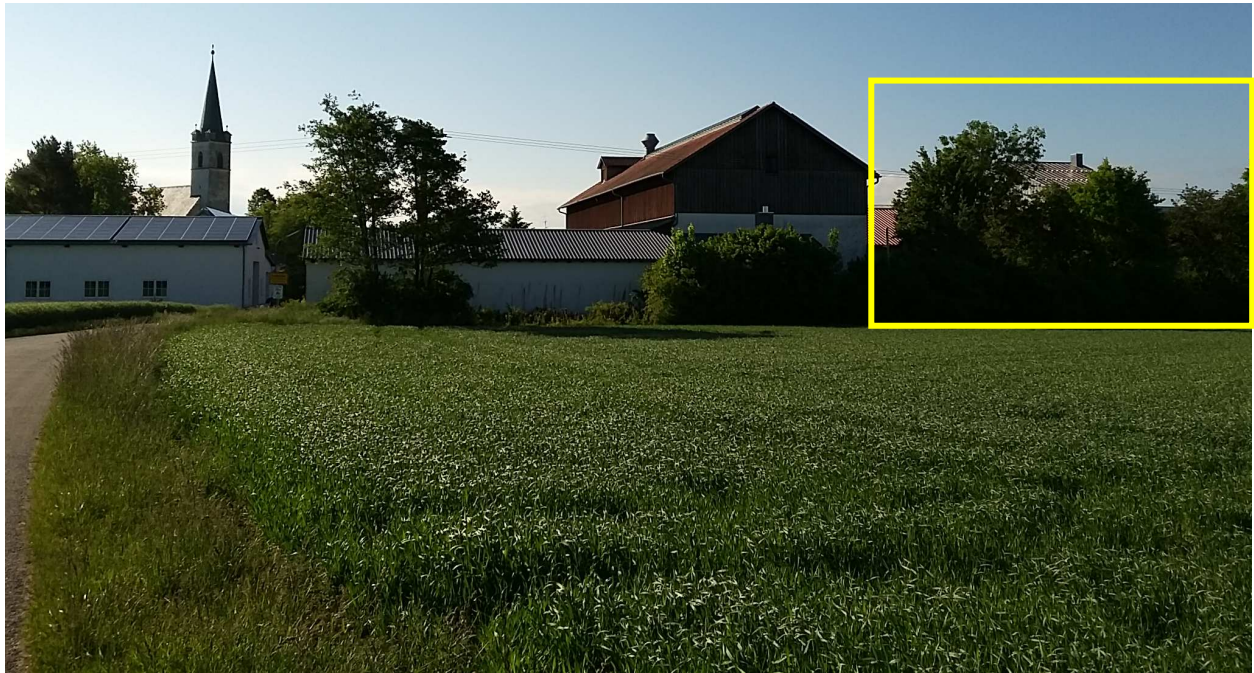


Abb. 15 Blick auf die Fialkirche vom Standort 01 (AGL, 05.2020) mit geplantem Standort Auslieferungsbäude im Baufeld 07 (gelb, schematische Darstellung)



Abb. 16 Blick auf die Fialkirche vom Standort 02 (AGL, 05.2020) mit geplanten Standort Maschinenhalle im Baufeld 08 (gelb, schematische Darstellung)



Abb. 17 Blick auf die Filialkirche vom Standort 03 (AGL, 05.2020) mit geplantem Standort Maschinenhalle im Bau-
feld 08 (gelb, schematische Darstellung)



Abb. 18 Blick auf die Filialkirche vom Standort 04 (AGL, 05.2020) mit Markierung des Bestandsgebäudes im Bau-
feld 04, welches den Blick auf das Erweiterungsgebiet vollständig verdeckt

Die Sichtachsen von den Standorten 03 und 04 sind durch die Planungen nicht betroffen.

Am Standort 01 und 02 werden die aktuellen Blickachsen zwar randlich durch Baufenster tangiert, die geplanten Gebäude werden aus funktionalen Gründen aber deutlich von diesen Bereichen abgerückt sein.

Die geplante Ortsrandeingrünung wird den gesamten nördlichen und westlichen Ortsrand begrünen. Geplant ist ein Vogelnährgehölz mit einem Baumanteil von mindestens 10 %. Bei dieser Pflanzung ist mit einer Gesamthöhe von ca. 3-5m für die Sträucher und beim Baumbestand von 15-20m im Altzustand (!) zu rechnen. Die Bäume können in der Pflanzfläche allerdings so situiert werden, dass die Blickachsen vom der Gemeindeverbindungsstraße zur Kirche erhalten bleiben. Eine **anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigung** der aktuellen Fernwirkung der Kirche kann somit **vermieden** werden.

Landschaftsbild

Im Zuge der **Baumaßnahmen** wird das Landschaftsbild durch Baumaschinen, Kräne, Materiallagerungen und -transporte visuell beeinträchtigt. Aufgrund der zeitlichen Beschränkung ist dies allerdings als **gering erheblich** einzustufen.

Während sich die Ortsansicht von Süden nicht verändern wird, wird sich diese im Norden und Westen anlagebedingt durch die geplanten Hallen verändern. Die geplante Ortsrandeingrünung soll zur Einbindung der Gebäude in die Landschaft beitragen. Für eine ausreichende Wirksamkeit dieser Eingrünung wurde deshalb die Breite der Pflanzfläche auf 10m ausgedehnt, was doppelt so breit ist, wie der in solchen Zusammenhängen üblichen 5m. Der Baumanteil gewährleistet zudem eine ausreichende Höhenentwicklung der Pflanzung. Unter diesen Voraussetzungen werden die **anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen** des Landschaftsbilds als **maximal mittel erheblich** eingestuft.

5.2.8 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Aktuell sind im Umfeld keine Bauprojekte vorgesehen.

5.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

5.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ergriffen.

Schutzgut Fläche, Boden, Wasser und Klima/-wandel

- Wasserdurchlässige Ausbildung von Fußwegen, Stellplätzen und Lagerflächen soweit funktional möglich

Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

- Erhaltung naturschutzfachlich bedeutsamer Gehölz- und Gartenflächen

- Festsetzung insektenfreundlicher Leuchtmittel ohne Streulicht in den Himmel zur Vermeidung einer Lockwirkung auf Insekten sowie einer Störwirkung für Vögel
- Verwendung von ausschließlich heimischen und standortgerechten Gehölzen sowie Obstgehölzen

Schutzgut Kulturelles Erbe – Landschaftsbild

- Festsetzung konkreter Geländehöhen für die Situierung der neuen Gebäude zur optimalen Einbindung in das Gelände
- Beschränkung von Abgrabungen und Aufschüttungen

5.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Ziffer 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Dazu wendet die Stadt Moosburg an der Isar die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ an.

Neues Baurecht entsteht durch die Baufenster 07 und 08. In den übrigen Baufeldern entsprechend die zulässigen Grundflächen den bestehenden Gebäudedimensionen.

Der Ausgleichsbedarf wird nachfolgend abhängig von der Bewertung des Ausgangszustands, der Eingriffsschwere und des anzusetzenden Ausgleichsfaktors ermittelt:

Bewertung des Ausgangszustands

Entsprechend ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild werden die Flächen des Geltungsbereichs in die unterschiedlichen Kategorien des Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung eingeteilt:

Die artenarmen Ackerflächen werden in die Kategorie I (**Gebiete mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild**) eingestuft.

Der standortgerechte Gehölzbestand am Siedlungsrand aus überwiegenden heimischen Arten wird der Kategorie II (**Gebiete mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild**) zugeordnet.

Bereits baulich veränderte und versiegelte Flächen (Wege und Hofflächen) bleiben bei der Untersuchung unberücksichtigt.

Darstellung der Eingriffsflächen und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsfläche ist die naturschutzfachliche Bewertung der Flächen mit der Eingriffsschwere zu überlagern. Als Eingriffsflächen zählen alle Flächen, die temporär (z.B. durch Geländeangleichungen) oder dauerhaft baulich verändert bzw. versiegelt (also durch Gebäude, Zufahrten, Stellplätze) werden.

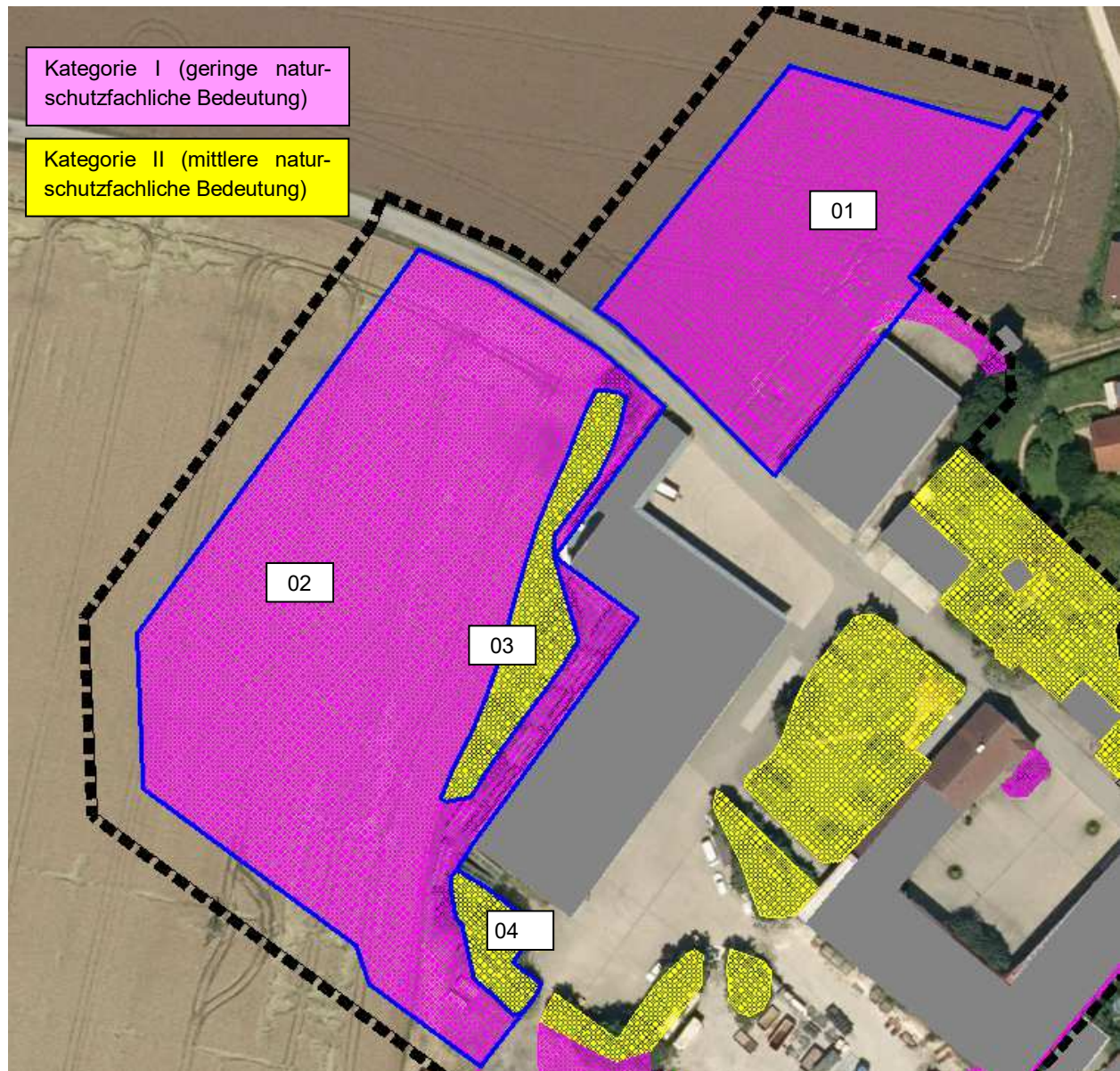


Abb. 19 Bewertung des Ausgangszustands (rosa, gelb) sowie Abgrenzung der Eingriffsflächen (blau)

In der vorangegangenen Abbildung sind die Eingriffsflächen in blau umrandet. Dabei wird die Eingriffsfläche abhängig von der betroffenen Bewertungskategorie in Teilflächen (TF 01 bis 04) unterteilt.

Wie in Kapitel 4.2 Maß der baulichen Nutzung dargelegt, ist durch die Hauptgebäude mit einem Versiegelungsgrad zwischen 35 und 45% zu rechnen. Dies ist gemäß dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung dem **Eingriffstyp A** (hoher bis mittlerer Versiegelungsgrad, $GRZ \leq 0,35$) zuzuordnen.

In der nachfolgenden Tabelle wird der Ausgleichsbedarf auf der Grundlage der Bewertung des Ausgangszustands, des Eingriffstyps sowie des festzusetzenden Ausgleichsfaktors ermittelt:

Teilfläche	Bewertungskategorie	Eingriffstyp	Flächengröße in m ²	Faktor	Ausgleichsbedarf in m ²
01	I	A	3.800	0,4	1.520

Teilfläche	Bewertungs-kategorie	Eingriffstyp	Flächengröße in m ²	Faktor	Ausgleichsbedarf in m ²
02	I	A	9.085	0,4	3.634
03	II	A	780	0,9	702
04	II	A	305	0,9	275
Gesamter Ausgleichsbedarf					6.131

Abb. 20 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Der Leitfaden zur Eingriffsregelung gibt Spannen von Ausgleichsfaktoren an, aus denen in Abhängigkeit des Umfangs und der Qualität der am Eingriffsort festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen der konkrete Ausgleichsfaktor bestimmt wird.

Im vorliegenden Fall wurden im Rahmen der Grünordnung vor allem die bestehenden Grün- und Gehölzflächen mit naturschutzfachlicher Wertigkeit als zu erhalten festgesetzt. Weiterhin erfolgten Festsetzungen zur Reduzierung des Versiegelungsgrads (wasserdurchlässige Ausbildung von Stellplätzen und Lagerflächen) sowie zum Artenschutz (insektenfreundliche Beleuchtung). Eine Durchgrünung des Eingriffsgebiets wurde allerdings nicht festgesetzt, da hier große Bewegungsflächen freigehalten werden müssen. Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurden deshalb mittlere Ausgleichsfaktoren angesetzt.

Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs

Im Bebauungsplan wurden zwei Ausgleichsflächen mit einer Gesamtgröße von 3.395 m² (2.155 und 1.240m²) festgesetzt, auf denen je eine Feldhecke aus Bienennähr- und Wildobstgehölzen gepflanzt werden soll. Die Anpflanzung hat eine Breite von 10m, so dass ein gestufter Gehölzrand mit Saumgesellschaften möglich wird. Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche ist Ackerland, so dass die Ausgleichsmaßnahme zu 100% anrechenbar ist. Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

Herstellungsmaßnahmen

- Vorbereitung der Pflanzfläche gemäß DIN 18915
- Anpflanzung einer vierreihigen Heckenpflanzung mit einem Baumanteil von 10%. Davon sollten mindestens 5% Bäume 1. Wuchsordnung und 5% Bäume 2. Wuchsordnung enthalten sein. Die Mindestqualität für Bäume und Sträucher ist Ziffer 5.1 der Festsetzungen zu entnehmen.
- Die Ränder der Pflanzfläche sind unregelmäßig gebuchtet auszuführen. Die Einzelsträucher sind im Dreiecksverband im Raster von 1,5 x 1,5m zu pflanzen. Dabei sind immer 3 bis 5 Sträucher gleicher Art in Gruppen zu pflanzen.
- Es sind ausschließlich autochthone Gehölze zu verwenden.
- Die Pflanzfläche ist durch Zäunung 5 Jahre vor Wildverbiß zu schützen. Die Bäume sind mit einer Pflanzenverankerung (z. B. Pfahl-Dreibock mit Lattenrahmen) sowie mit einem Verdunstungsschutz (z. B. Schilfrohrmatte) zu versehen.

- Die verbleibenden Saumflächen sind mit einer autochthonen Saummischung mit einem Blumen- und Kräuteranteil von mind. 30% einzusäen.

Pflegemaßnahmen

- Die Gehölzfläche kann abschnittsweise durch auf Stock setzen gepflegt und verjüngt werden. Dabei sind die Bäume als Überhälter stehen zu lassen. Der Rückschnitt kann frühestens nach einer Entwicklungsdauer von 10 Jahren begonnen werden. Die zurückgeschnittenen Abschnitte dürfen eine Gesamtlänge von 25 m nicht überschreiten.
- Die Säume sind maximal 2-3mal jährlich zu mähen, erster Mahdtermin nach dem 15. Juni eines jeden Jahres.
- Die Verwendung von Pflanzenschutzmittel und Dünger ist unzulässig.

Monitoring:

- Die Entwicklung der Fläche ist nach der Herstellung und vor Ablauf der Gewährleistung für die Pflanzmaßnahmen nach 4 Jahren zu überprüfen und ggf. Nachpflanzungen vorzunehmen.

Die Ausgleichsfläche befindet sich im Besitz des Bauherrn. Die rechtliche Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt über die Festsetzung im Bebauungsplan.

Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs

Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird außerhalb des Planungsgebiet auf Flächen des Bauherrn bereitgestellt. Dazu wird dem Bebauungsplan wird eine 3.000 m² große Teilfläche der Fl.-Nr. 1022, Gemarkung Niederambach als Ausgleichsfläche zugeordnet. Die Fläche ist durch Extensivierungsmaßnahmen in Richtung einer artenreichen Glatthaferwiese zu entwickeln.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Vegetationsaufnahme durch das Büro AVEGA (Vorschlag einer Ausgleichs- bzw. Ökokontofläche für die Schweiger Dienstleistungs GbR Moosburg – Feldkirchen, (Erhebungen 27.05.2021) dargelegt:

Die Fläche liegt in den Amperauen westlich von Martlbräuschwaig und wird laut Auskunft des Eigentümers seit mehr als 50 Jahren als Grünland genutzt. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage im Plan:



Abb. 1: Lage der Ausgleichfläche (rote Signatur) westl. von Moosburg am Inn (© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021)



Abb. 2: geplante Abgrenzung der Ausgleichsfläche (grüne T-Linie)

Gemäß der aktuellen Bestandsaufnahme vom Mai 2021 handelt es sich um eine von Süßgräsern dominierte, mäßig intensiv genutzte Glatthaferwiese in ebener Lage. Sie wird von Weicher Trespe (*Bromus hordeaceus*) dominiert. Ergänzt wird die Grasschicht von Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) und Goldhafer (*Trisetum flavescens*). Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*) zeigt den feuchten Standort in der Ampere an. Die Krautigen nehmen insgesamt nur wenig Deckung ein. Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Gewöhnliches Hornkraut (*Cerastium holosteoides*), Rot-Klee (*Trifolium pratense*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Wiesen-Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Acker-Vergißmeinnicht (*Veronica arvensis*) und Kleiner Klee (*Trifolium dubium*) wurden an krautigen Arten nachgewiesen. Die Wiese ist insgesamt zwar artenarm, jedoch fehlen ihr ausgesprochene Stickstoff- und sonstige Störzeiger. Sie entspricht aktuell keinem Biotoptyp, könnte aber zu einer artenreichen Glatthaferwiese entwickelt werden. Auch im Hinblick auf den Mangel an artenreichen Glatthaferwiesen im weiteren Umfeld erscheint die Fläche als ideale Ausgleichsfläche.

Folgende Maßnahmen sind zur Entwicklung der Fläche durchzuführen:

Herstellungsmaßnahmen:

- regelmäßige Mahd der Wiesenfläche; Abtransport des Mahdguts

- punktueller Einbringen von autochthonem Saatgut der Region 16 oder alternativ Saatgutübertragung artenreicher Glatthaferwiesen aus der Umgebung (Heudruschverfahren oder Direktübertragung von Mahdgut von Glatthaferwiesen in vergleichswisen Standortbedingungen in den Amperauen) im Juni/Juli je nach Witterung.

Pflegemaßnahmen:

- Verbot von Pflanzenschutzmittel und Düngung
- maximal zweischürige Mahd, wobei der erste Mahdtermin nicht vor dem 15.06. liegen darf
- Abtransport des Mahdguts

Monitoring:

Nachdem von einem Entwicklungszeitraum von ca. 15 Jahren auszugehen ist, ist die Entwicklungspflege der Fläche bis zur Herstellung mit Hilfe der Vegetationskartierung nach 5 Jahren und nach 10 Jahren zu dokumentieren. Die Dokumentation ist jeweils der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Nach ca. 15 Jahren ist die Herstellung gemeinsam festzustellen und ggf. eine mögliche Förderung der weiteren Pflege zu prüfen. Falls bei der Herstellung Fehlentwicklung auftreten, ist zu prüfen, ob zur Erhöhung des Artenreichtums weitere Initialansaat oder eine Anpassung des Mahdregimes erforderlich werden.

Die Ausgleichsfläche wird durch eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde und/oder der Gemeinde als Ausgleichsfläche gesichert.

Die Ausgleichsfläche ist dem Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu melden.

5.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Durch die spezifischen betrieblichen Anforderungen konnten keine alternativen Standorte sinnvoll überprüft werden. Alternativen wurden in Verbindung mit den betrieblichen Abläufen und den entsprechenden Hallen diskutiert. Weiterhin umfasste die Diskussion von Alternativen eine Vermeidung von denkmalgeschützten Bereichen durch Abrücken der Gebäude und die Höhenlage.

5.5 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Für die Beurteilung der Auswirkungen wurde eine verbal-argumentative Bewertung mit den drei Stufen der Erheblichkeit - gering, mittel, hoch - herangezogen. Der Bestandsaufnahme und Bewertung der Auswirkungen standen folgende Materialien zur Verfügung.

- Bayerischer Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“
- Bayerischer Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2003
- Regionalplan München
- Fachinformation Natur (Fin-Web), Bayerisches Landesamts für Umwelt
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

- Umweltatlas Bayern Themen Geologie und Boden, Bayerisches Landesamts für Umwelt
- Erosionsgefährdungskataster (Agrarviewer), Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Relevanzprüfung zum Lebensraumpotential für die hier artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen Brutvögel, Fledermäuse sowie Reptilien, 23.04.2020
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung der Anlagengeräusche nach TA Lärm, Müller-BBM, Bericht Nr. M160918/01, 14.07.2021

Technische Schwierigkeiten traten in Bezug auf das Schutzgut Wasser auf. Hier liegen derzeit keine genauen Angaben bezüglich des Grundwasserspiegels vor.

5.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Monitoring soll Bereiche betreffen, die einen Handlungsbedarf erkennen lassen, um Auswirkungen zu vermeiden. Der Eingrünung kommt aus naturschutzfachlichen und im Interesse des Landschaftsbildes und denkmalpflegerischer Belange eine besondere Bedeutung zu. Dazu ist der Bestand 8 Jahre nach Herstellung dahingehend zu überprüfen, ob die Hecke dicht geschlossen ist und durch die enthaltenen Bäume auf eine Abdeckung und Einbindung der Gebäude hingewirkt wird. Gegebenenfalls sind Nachpflanzungen durchzuführen. Die Ergebnisse sind durch Fotodokumentation festzuhalten und der Unteren Naturschutzbehörde zuzusenden. Das Monitoring ist in gleicher Weise nach weiteren 8 Jahren zu wiederholen. Einen zweiten Teil des Monitorings betrifft die Ausgleichsfläche. Die Anforderungen sind unter 5.2.3. dargestellt.

5.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll Baurecht für die Errichtung von Verarbeitungs- und Lagerhallen eines ortsansässigen Saatgutbetriebs schaffen. Betroffen sind in geringem Maß Gehölzflächen und im überwiegenden Teil Ackerland.

Der Umweltbericht hat die Aufgabe, dazu beizutragen, dass zur wirksamen Umweltvorsorge die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Nachfolgend wird die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammengefasst.

Wirkungen		Schutzgüter		Fläche	Boden	Wasser	Biolog. Vielfalt		Klima/wandel	Menschl. Gesundheit	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenkmäler, Landschaftsbild)	
		Tiere	Pflanzen									
Anlagebedingte Auswirkungen	Inanspruchnahme										Bodendenkmäler, Landschaftsbild	
	Nachhaltige Verfügbarkeit											
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen	Emissionen	Schadstoffe	bau.									
			betr.									
		Lärm	bau.					K			K	
			betr.									
		Erschütterung	bau.					K			K	
			betr.									
		Licht	bau.									
			betr.									
	Wärme	bau.										
		betr.										
	Strahlung	bau.										
		betr.										
	Belästigung, Störung	bau.					K			K		
		betr.										
	Risiken	Risiko von Unfällen u. Katastrophen	bau.									
		betr.										
Abfall	Belastung durch Abfall einschl. Beseitigung u. Verwertung	bau.										
		betr.										
Technik, Stoffe	Belastung durch eingesetzte Technik u. Stoffe	bau.										
		betr.										
Zusammenfassung							K			K	Bodendenkmäler, Landschaftsbild	

Abb. 21 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen

Aufgrund der voraussichtlichen erheblichen baubedingten Eingriffe in den Boden sowie die Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen im Außenbereich werden die Auswirkungen auf die **Schutzgüter Fläche und Boden** als hoch erheblich eingestuft.

Für die übrigen Schutzgüter sind dagegen nur geringe bis mittlere Auswirkungen zu erwarten.

Das **Schutzgut Wasser** ist nur wenig betroffen, da keine Oberflächengewässer im Planungsgebiet vorhanden sind, das Grundwasser voraussichtlich einen ausreichenden Geschützteitsgrad aufweist und das anfallende Niederschlagswasser weiterhin auf dem Grundstück versickert werden kann.

Das **Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt** wird ebenfalls nur gering beeinträchtigt, da im Erweiterungsgebiet keine naturschutzfachlich hochwertigen Flächen betroffen sind.

In Bezug auf das **Schutzgut Klima sowie Menschliche Gesundheit** sind vor allem während der Bauphase temporäre Belastungen durch Staub und Baumaschinen relevant. Die betriebsbedingten Verkehrsbewegungen beschränken sich auf täglich durchschnittlich rund 7 Fahrzeugbewegungen pro Tag, die keine erhebliche Belastung im Dorfgebiet darstellen.

Das **Schutzgut Kulturelles Erbe** umfasst die Themen Landschaftsbild sowie Bau- und Bodendenkmäler. Für das Landschaftsbild ergeben sich Beeinträchtigungen durch die bauliche Erweiterung am Ortsrand, die aber durch die geplante Ortsrandeingrünung gemindert werden kann. Durch die Betroffenheit eines Bodendenkmals sind für alle baulichen Eingriffe eine denkmalrechtlich Genehmigung zu beantragen.

Der **Ausgleichsbedarf** wird durch eine Ortsrandeingrünung durch eine breite Feldhecke im Geltungsbereich sowie auf Flächen des Antragstellers außerhalb des Planungsgebiets bereitgestellt.

Das **Monitoring** betrifft die Wirksamkeit der grünordnerischen Maßnahmen insbesondere der Ortsrandbegrünung und Einbindung in das Landschaftsbild und den naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Bad Kohlgrub, den 22.05.2023



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

6 LITERATUR

BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (HRSG.), BayernViewer-Denkmal URL: <http://www.blfd.bayern.de/denkmalerfassung/denkmalliste/bayernviewer/> [Stand: 06.2020]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur), URL: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm [Stand: 06.2020]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN (HRSG.), Erosionsgefährdungskataster Bayern, München. – URL: <https://www.stmelf.bayern.de/ibalis/eIIcYi90fAnWpmSPqrgkAQ/eII64> [06.2020]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT (HRSG.), Landesentwicklungsprogramm Bayern 01.03.2018, URL: <http://www.landesentwicklung-bayern.de/> [Stand: 06.2020]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT (HRSG.), BayernAtlas, URL: <https://geoportal.bayern.de> [Stand: 06.2020]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.) 2003, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden, 2. Auflage, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.), 2007, Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, 2. Auflage, München

BUSSE, J., DIRNBERGER, F., PRÖBSTL, U., SCHMID, W., 2007, Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Ratgeber für Planer und Verwaltung, erweiterte Fassung, München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION MÜNCHEN, -URL: <http://www.region-muenchen.de/> [Stand: 06.2020]