

Vorhaben:

Ortsabrundungssatzung Marschalling

Verfahrensführerin:

Gemeinde Schöna
Bachhamer Straße 22
84337 Schöna
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

Umweltbericht

Verfahrensführerin:

Gemeinde Schöna



Entwurfsverfasser:

PONGRATZ ■
INGENIEURBÜRO
GmbH & Co. KG
■ **EIN NEUES PLANEN**
FÜNFLEITENER STRASSE 12
D-84326 KRONLEITEN
TEL.: 08727-910332

Stand: 01.10.2026

Inhalt

1. Einleitung	3
1.1 Lage, Beschreibung	3
1.2 Kurzdarstellung, Inhalt und Ziele der Bauleitplanung	4
1.3 Darstellen der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange beim Aufstellen des Bauleitplans berücksichtigt wurden	5
2. Bestandsaufnahme, Beschreiben und Bewerten der erheblichen Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung.....	9
2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Biodiversität).....	9
2.2. Schutzgut Boden, Fläche	11
2.3. Schutzgut Wasser	14
2.4. Schutzgut Klima, Luft	15
2.5. Schutzgut Landschaft.....	16
2.6. Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit.....	17
2.7. Schutzgut kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter	18
2.8. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	19
3. Prognose über das Entwickeln des Umweltzustandes bei Nichtdurchführen der Bauleitplanung.....	20
4. Maßnahmen zum Verringern, Vermeiden und Ausgleichen nachteiliger Auswirkungen.....	20
4.1. Verringern und Vermeiden	20
4.2. Ermitteln des Kompensationsbedarfs, Kompensationsmaßnahmen, Ausgleich....	20
4.3. Alternativen zur Planung (Alternativprüfung), Gründe für die getroffene Wahl.....	23
4.4. Beschreiben der Methodik, Hinweis auf Schwierigkeiten	23
4.5. Maßnahmen zum Überwachen, Monitoring.....	23
4.6. Zusammenfassung.....	24
5. Literatur, Quellen	25

Die Weitergabe und Vervielfältigung dieser Unterlagen (auch nur auszugsweise) ist nur mit dem schriftlichen Einverständnis der Ingenieurbüro Pongratz GmbH & Co. KG, Kronleiten gestattet.



1. Einleitung

Der Umweltbericht erfüllt die gesetzlichen Anforderungen zum Durchführen einer sogenannten Umweltprüfung, welche das Umsetzen der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt. Er erfüllt die Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, dient dem Ermitteln und Darstellen des Zustands der Umwelt im Plangebiet sowie der Bewertung der negativen und positiven Umweltauswirkungen dieser Bauleitplanung.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden die in der Abwägung zu Berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes dargestellt. § 1a BauGB enthält ergänzende Regelungen zum Umweltschutz, wie etwa die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in Abs. 3. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird laut § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung berücksichtigt.

Der Umweltbericht wird mit Konkretisierung der Planung fortgeschrieben, dessen Erarbeitung erfolgt in enger Abstimmung mit den maßgeblich betroffenen Fachbehörden. Das Bearbeiten des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, Fassung 2020/2021 und mit Hilfe der „Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr“.

1.1 Lage, Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt nördlich von Schönau entlang der St 2108. An die gemischte Baufläche grenzen nördlich landwirtschaftliche Flächen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 7,4 ha.



(Luftbild aus Bayernatlas mit Darstellung des Plangebiets als roter Umgriff, ohne Maßstab)



(Topographische Karte (Auszug) aus dem Bayernatlas)

1.2 Kurzdarstellung, Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Die Gemeinde Schönau plant das Aufstellen einer Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Marschalling. Das Planungsgebiet besteht aus der gemischten Baufläche, durchsetzt von Freiflächen bzw. Flächen für die Landwirtschaft. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Entsprechend § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen festgestellt und in einem Umweltbericht beschrieben sowie bewertet werden. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die in der Abwägung zu Berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes aufgeführt. § 1a BauGB enthält ergänzende Regelungen zum Umweltschutz, unter anderem in Absatz 3 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Zwangsläufig gehen mit dem Ausweisen von Bauflächen Beeinträchtigungen von Schutzgütern einher, die nicht vermeidbar sind und anschließend beschrieben werden.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umfang und das Maß der Detaillierung der Umweltprüfung hängen von der Planungssituation bzw. der zu erwartenden Erheblichkeit des Eingriffs ab. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, sowie Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt sind sorgfältig zu prüfen; die Lage der Baufläche am Ortsrand fordert zudem ein genaues Erörtern der Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft und Mensch.

Für die Bauleitplanung sind folgende Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung:

- Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sind grundsätzlich so gering wie möglich zu halten
- Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auch im überörtlichen Zusammenhang sind so gering wie möglich zu halten; bauplanungs- und -ordnungsrechtliche Festsetzungen sowie Auflagen zur Grünordnung sollen die Baufläche in das Landschaftsbild einfügen. Auf ein ansprechendes Ortsbild soll ebenfalls geachtet werden. Darauf legt die Gemeinde Schönauf besonderen Wert
- nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren sind zu minimieren. Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen sowie für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind zu vermeiden
- Belange des Menschen hinsichtlich Lärm- und sonstigem Immissionsschutz sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter (z. B. Schutz von Bodendenkmälern) sind zu berücksichtigen
- nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser) sind entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z. B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) zu minimieren
- das Versiegeln von Grund und Boden ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen, sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts sind zu unterlassen
- Auswirkungen auf das Kleinklima (z. B. Beachten von Kaltluftabflussbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft sind auf ein unvermeidbares Mindestmaß zu begrenzen

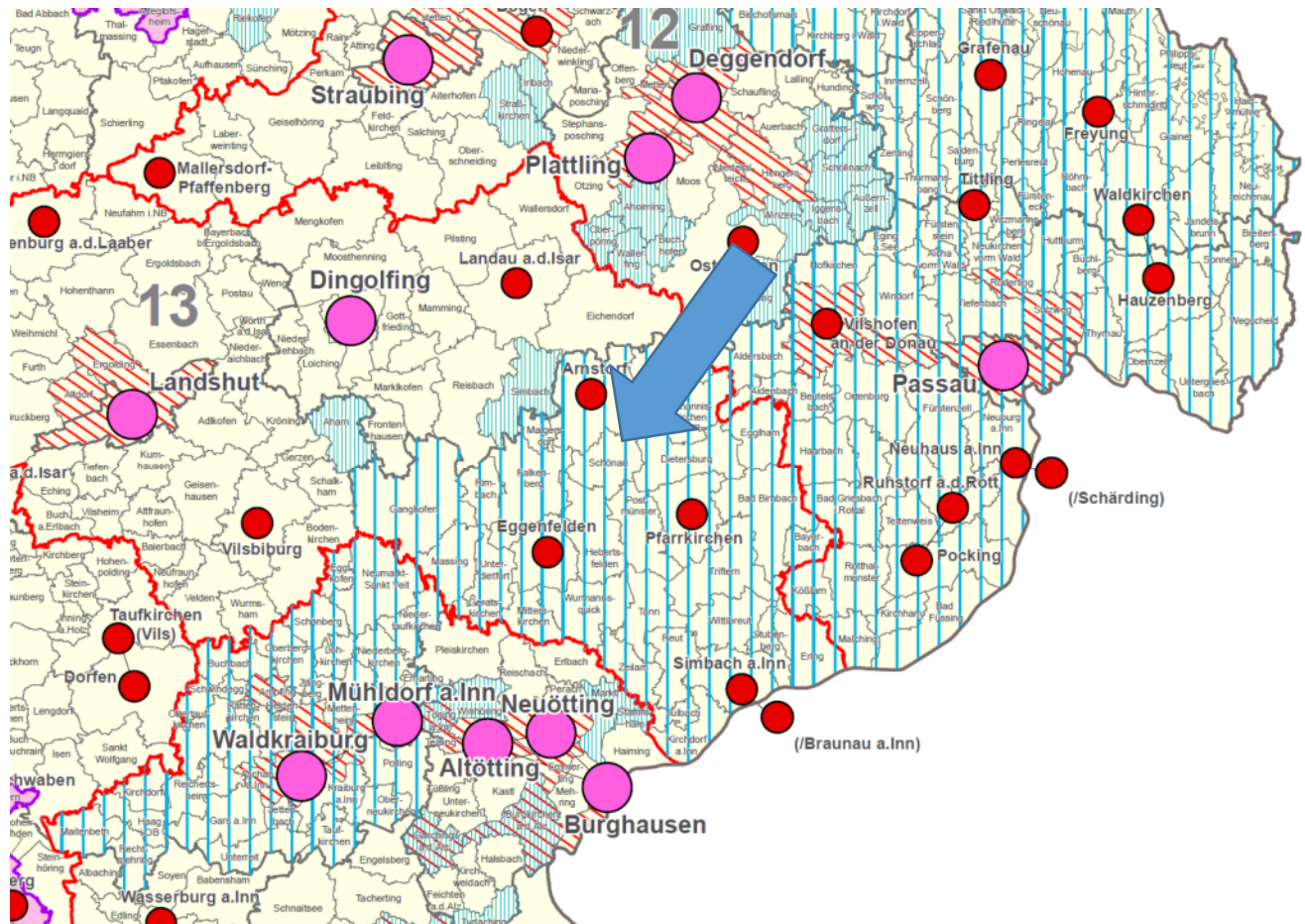
1.3 Darstellen der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange beim Aufstellen des Bauleitplans berücksichtigt wurden

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) benennt u. a. folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G):

- (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlichen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen
- (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen und erhalten werden
- (Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten
- (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen
- (G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden
- (G) Auf die Widerstandsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge insbesondere gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels soll hingewirkt werden
- (G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden

- (G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfeldes insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden
- (G) Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden
- (G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben
- (G) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden
- (G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und die verstärkte Erschließung, Nutzung, Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen
- (G) Die Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen, insbesondere des Bodens und dessen Humusschichten, der Moore, Auen und Wälder sowie der natürlichen und naturnahen Vegetation, als speichernde, regulierende und puffernde Medien im Landschaftshaushalt sollen erhalten und gestärkt werden
- (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind, er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann
- (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden
- (G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen der Städte und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden
- (G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden
- (Z) Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist durch den im über-
ragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen. Zur Energieinfrastruktur gehören insbesondere Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung, Energienetze sowie Energiespeicher
- (G) Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden

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



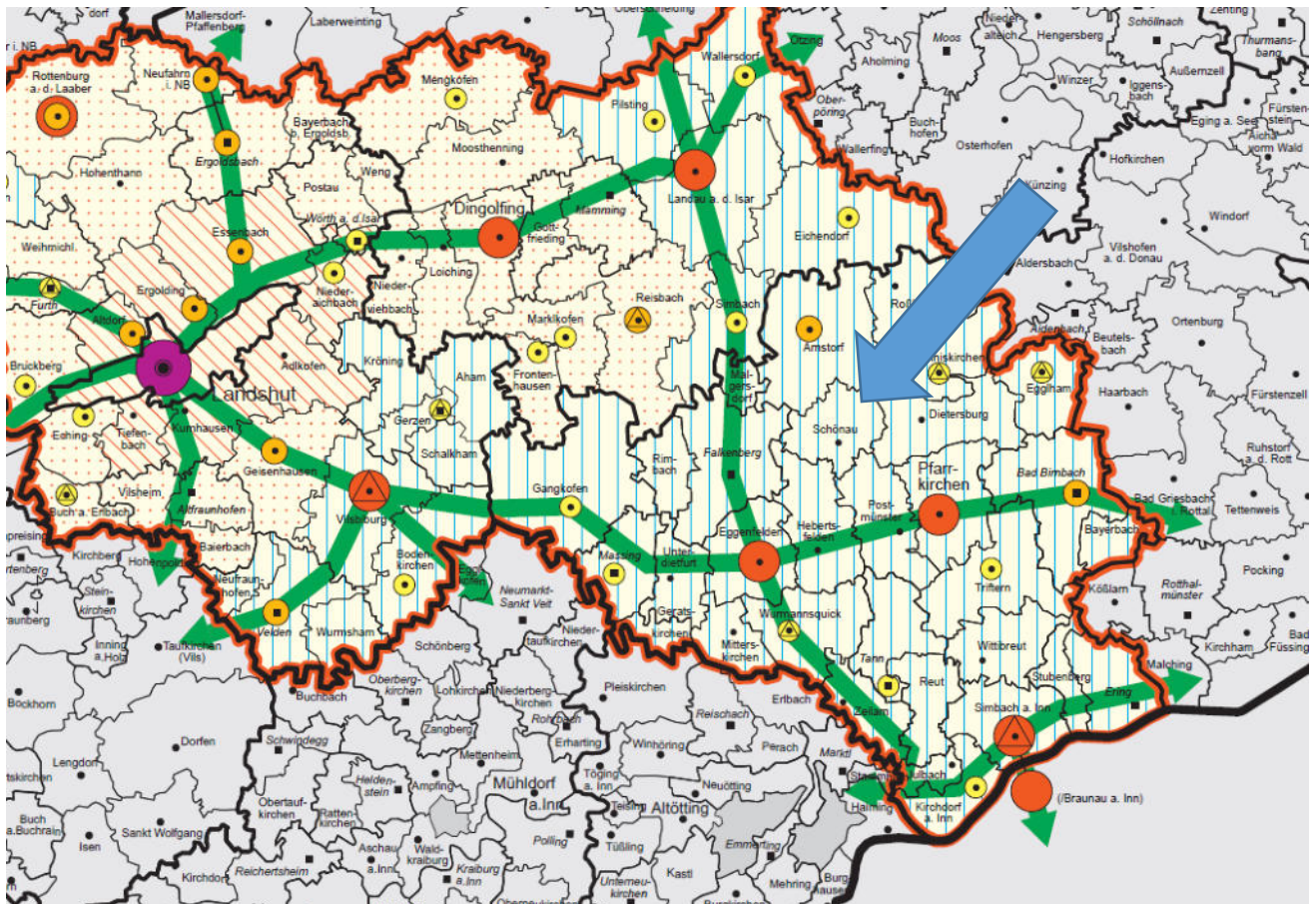
(Auszug aus der Strukturkarte (Anhang 2) des Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2023, ohne Maßstab).

Im Regionalplan (Region 13 Landshut) werden als fachliche Ziele (Z) und Grundsätze (G) zum Stärken des ländlichen Raumes u. a. festgelegt:

- (Z) Die Region soll zur Sicherung der Lebensbedingungen künftiger Generationen in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig entwickelt werden. In allen Teilräumen der Region sollen möglichst gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen erhalten bzw. geschaffen werden
- (G) Eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und in ihren Teilräumen ist anzustreben
- (G) Die bewahrende Erneuerung und Weiterentwicklung der Raumstruktur sind anzustreben. Dabei sind die Bestands- und Qualitätssicherung der bestehenden Siedlungs-, Freiraum- und Infrastruktur von besonderer Bedeutung
- (G) Die bevorzugte Entwicklung der östlichen, südöstlichen und westlichen Teilräume ist anzustreben. Dabei ist die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur durch Entwicklung

des gewerblich-industriellen Bereichs und des Dienstleistungsbereichs, vor allem auch des öffentlichen Sektors, sowie der Anbindung an das Bundesfernstraßennetz von besonderer Bedeutung

- (G) Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden
- (G) Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden. Neue Siedlungsflächen sollen bezüglich ihrer städtebaulichen Gestalt den besonderen Anforderungen einer regionaltypischen, flächensparenden und kompakten Bauweise entsprechen
- (G) Die Siedlungstätigkeit sollte an der Entwicklung und dem Erhalt attraktiver und lebendiger Ortsmitteln ausgerichtet werden. Funktionsfähige Siedlungsstrukturen zu erhalten und weiterzuentwickeln, ist vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von besonderer Bedeutung
- (G) Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit dem siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden



(Auszug aus dem Regionalplan der Region 13, Karte 1 Raumstruktur, ohne Maßstab)

Im Flächennutzungsplan ist im Plangebiet dargestellt:

- gemischte Baufläche
- Fläche für die Landwirtschaft

Im Planungsgebiet sind weder Landschaftsschutz-, Naturschutz- oder Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Aufgrund der Entfernung der geplanten Baufläche zu nächstgelegenen Schutzgebieten kann ein Beeinflussen der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Sich im Umfeld befindende Biotope und sonstige Schutzflächen werden von der Planung nicht negativ beeinflusst. Westlich der Planfläche befindet sich folgende Biotopfläche:

- Haupt-Nr. 7443-1034, Teil 7443-1034-000: Geländerinne westlich von Marschalling



(Auszug aus der Biotopkartierung - Flachland, kein Maßstab)

2. Bestandsaufnahme, Beschreiben und Bewerten der erheblichen Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung

Es erfolgt eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Biodiversität)

Schönau befindet sich in der Naturraum-Haupteinheit „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“, in der Naturraumeinheit „Isar-Inn-Hügelland“. Als potenzielle natürliche Vegetation ist im Plangebiet „Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“ bzw. „Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“ veröffentlicht.

Schutzgebiete (FFH-Gebiete-Natura 2000, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete) befinden sich weder im Geltungsbereich noch im Umfeld der Planfläche. Biotopflächen sind westlich und entlang des Sulzbachs kartiert. Der Eingriff befindet sich teilweise auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. in Privatgärten. Die vorhandene Vegetation ist durch menschliche Nutzung (anthropogen) stark überprägt. Naturschutzfachlich bedeutsame Arten der Pflanzen- und Tierwelt sind nicht zu erwarten. Es werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen, die keine Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren aufweisen.

Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust können angrenzende Lebensraumstrukturen grundsätzlich auch durch indirekte Auswirkungen wie Lärm, Verschattung, Veränderungen im Kleinklima beeinträchtigt werden. Die räumliche Nähe zur Wohnbebauung und zur St 2108 sind insbesondere für empfindliche Arten der Fauna, neben der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als bestehende Vorbelastung zu werten. Schutzgebiete werden von der Ausweisung nicht betroffen. Baubedingte Auswirkungen z. B. durch Zerschneiden von Lebensräumen (Arten mit größeren Arealansprüchen) sind nicht gegeben, da keine großflächigen Biotopkomplexe zertrennt werden. Ein Verschieben des Artenspektrums (Fauna und Flora) hin zu vermehrt an Siedlungen angepasste Arten ist nicht zu erwarten, da in das weitläufige Umfeld ausgewichen werden kann. Während der Bauarbeiten ist mit merklichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Im Hinblick auf Arten der FFH-Richtlinie (Anhang IV) und die sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten sowie die Europäischen Vogelarten gelten grundsätzlich folgende Verbote:

- Schädigungsverbot: Beschädigen oder Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundenes vermeidbares Verletzen oder Töten von Tieren, auch ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt kein Verbot vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bewahrt wird
- Störungsverbot: Erhebliches Stören der Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt kein Verbot vor, wenn die Störung zu keinem Verschlechtern des Erhaltungszustandes der örtlichen Population führt
- Tötungsverbot: Gefahr von Kollisionen, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht. Das Verletzen oder Töten von Tieren und das Beschädigen/Zerstören ihrer Entwicklungsformen, die mit dem Beschädigen oder Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot beschrieben

Der Geltungsbereich liegt teilweise auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen, jedoch hauptsächlich auf gemischten Bauflächen. Es kann also davon ausgegangen werden, dass keine (Teil-)Lebensräume von geschützten Arten beseitigt werden, die für das Überleben geschützter Arten Voraussetzung sind. Artenreiche Grünlandflächen und Äcker sind großflächig im weiten Umfeld vorhanden. Auf der betroffenen Fläche sind auch Gehölzbestände vorzufinden. Es ist nicht mit einem Verlust von wichtigen Gehölzstrukturen zu rechnen.

Weiterführende Untersuchungen z. B. die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) würden zu keinem anderen Resultat führen. Diese sind von der unteren Naturschutzbehörde nicht gefordert und werden deshalb auch nicht durchgeführt.

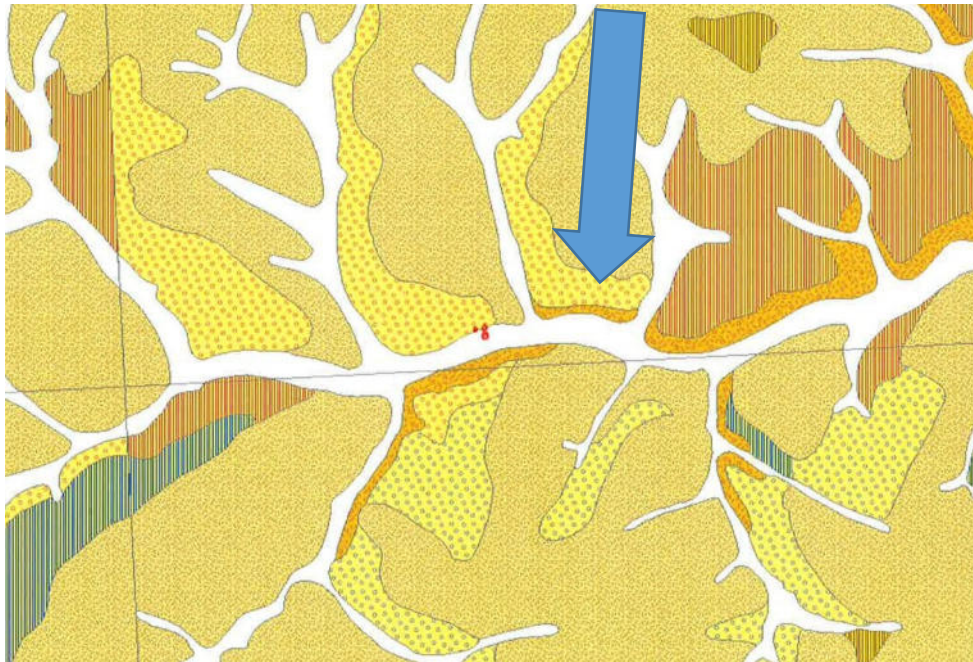
Zusammensetzung und Artausstattung der Lebensräume im Untersuchungsgebiet sind als für den Landschaftsraum durchschnittlich zu beschreiben. Die vorliegende Fläche ist durch die bauliche Nutzung deutlich beeinträchtigt.

Ein Verschlechtern der biologischen Vielfalt oder gar das Bedrohen des Bestands geschützter Arten durch die vorgesehene Baufläche sowie erhebliche Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut sind nicht zu erwarten. Gemäß den vorgenannten Ausführungen werden insgesamt keine Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) ausgelöst. Für dieses Schutzgut sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.2. Schutzgut Boden, Fläche

Nach der amtlichen Geologischen Karte liegt der Geltungsbereich in den geologischen Einheiten:

- Mischserie (OSM), Schotter
- Lehm, umgelagert, pleistozän, holozän
- Quarzrestschotter



(Auszug aus der geologischen Karte Bayern, ohne Maßstab)

In der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1/25.000 ist das Plangebiet wie folgt beschrieben:

- 15: Fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde aus Kryolehm bis -schluffton (Lösslehm mit sandiger Beimengung unterschiedlicher Herkunft)
- 48a: Fast ausschließlich Braunerde aus kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse)



(Auszug aus der Übersichtsbodenkarte Bayern, ohne Maßstab)

Beim Aufstellen von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu bewerten. In Beachtung von § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 2a BauGB ist die Umweltprüfung gefordert. Dazu müssen die im Geltungsbereich vorkommenden Bodentypen beschrieben und deren natürlichen Bodenfunktionen (definiert in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BBodSchG) gestuft bewertet werden:

Bodenfunktion	Bodentyp 15: Fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde aus Kryolehm bis -schluffton (Lösslehm mit sandiger Beimengung unterschiedlicher Herkunft)	Bewerten der Funktions-erfüllung	Maßnahmen und Empfehlungen zur Umsetzung
Grundlage für die natürliche Vegetation	gute Durchlüftung und Durchwurzelbarkeit, gute Nährstoffversorgung	gut bis sehr gut	keine
Retention bei Niederschlägen	gutes Rückhaltevermögen	sehr gut	Vermeiden von Versiegelungen und Verdichtungen
Retention von wasserlöslichen Stoffen	sehr gutes Rückhaltevermögen	sehr gut	Vermeiden von Bodenverbrauch, Maßnahmen zum Ausgleich
Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich	mittel bis gut	mittel	Vermindern von Bodenverbrauch

Gefahr der Erosion	nach erfolgter Bebauung gering	keine	keine
Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	gering, da überprägt	gering	keine

Bodenfunktion	Bodentyp 48a: Fast ausschließlich Braunerde aus kiesführendem) Lehm-sand bis Sande (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Löss-lehm, Molasse)	Bewerten der Funktions-erfüllung	Maßnahmen und Empfehlungen zur Umsetzung
Grundlage für die natürliche Vegetation	gute Durchlüftung und Durchwurzelbarkeit, gute Nährstoffversorgung	gut bis sehr gut	keine
Retention bei Niederschlägen	gutes Rückhaltevermögen	sehr gut	Vermeiden von Versiegelungen und Verdichtungen
Retention von wasserlöslichen Stoffen	sehr gutes Rückhaltevermögen	sehr gut	Vermeiden von Bodenverbrauch, Maßnahmen zum Ausgleich
Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich	mittel bis gut	mittel	Vermindern von Bodenverbrauch
Gefahr der Erosion	nach erfolgter Bebauung gering	keine	keine
Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	gering, da überprägt	gering	keine

Es ist keine besonders leistungsfähige oder schutzwürdige Bodenflächen festzustellen.

Altlastenverdachtsflächen und Altablagerungen sind nicht bekannt. Im Plangebiet sind keine Grundstücksflächen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Vorhandene schädliche Bodenverunreinigungen können sich negativ auf die geplante Gründung der Anlage auswirken und müssen gegebenenfalls bereinigt werden.

Der Denkmalatlas beschreibt im Geltungsbereich keine Bodendenkmäler.

Der Geltungsbereich ist deutlich versiegelt (bauliche Anlagen, Verkehrswege). Auf Grundlage der Bodenfunktionsbewertung erfolgt die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführen bzw. Nichtdurchführen der Planung und die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, Fläche. Es werden Maßnahmen zum Vermeiden und Verringern der nachteiligen Auswirkungen beschrieben.

Jede Form der Bebauung wirkt sich durch Versiegeln und das Eingreifen in die Boden- und Oberflächenstruktur nachteilig auf das Schutzgut aus. Versiegelungen und bauliche Umgestaltungen erzeugen Auswirkungen, welche nicht kompensiert werden können. Das Stören des natürlichen Bodenaufbaus verändert großflächig - mit Auswirkungen auf Leistungsfähigkeit, Versickerung und das Retentionsvermögen.

Durch die geplante Bebauung werden Flächen verändert, Oberboden wird abgenommen und umgelagert. Durch Gebäude und Freiflächengestaltungen werden Teile des Plangebiets dauerhaft versiegelt. Dies hat auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft. Bodenfunktionen gehen teilweise verloren (Retentions-, Lebensraum- und Produktionsfunktion des Bodens für die Landwirtschaft).

Aufgrund der geplanten Bebauung entstehen u. U. nennenswerte Belastungen. Verringerungs- und Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen mildern, z. B. das Minimieren von versiegelter Fläche. Die Kompensation erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Der Verlust einer landwirtschaftlichen Nutzfläche mit guten Produktionsbedingungen kann nicht kompensiert werden.

Abschließend wird festgestellt, dass auf Grund der Flächenversiegelung und des Verlustes landwirtschaftlicher Nutzfläche Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden, Fläche zu erwarten sind.

2.3. Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich der "Ortsabrundungssatzung Marschalling" liegen keine Wasserschutzgebiete. Das Plangebiet entwässert natürlicherweise Richtung Süden in Richtung des Sulzbachs. Im Plangebiet sind keine hydrologisch relevanten Strukturen, wie Vernässungs- und Quellbereiche. Aufgrund der Entfernung des Geltungsbereichs zu Vorflutern und seiner erhöhten Lage liegt der Bereich weit außerhalb von Überschwemmungsflächen. Grundsätzlich ist je nach Topographie mit einem mehr oder minder starken Ausufern von Fließgewässern bei Hochwasser zu rechnen. Der südliche Bereich der Baufläche liegt in einem wassersensiblen Bereich.



(Auszug aus dem Bayernatlas: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut/Potentielle Fließwege bei Starkregen (gelbe bis rote Linien: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut, ohne Maßstab). Die braunen Füllflächen beschreiben die wassersensiblen Bereiche, die lila Flächen zeigen Geländesenken und potentielle Aufstauflächen

Die vorgenannte Karte beschreibt einen erhöhten Abfluss an den Rändern der Planfläche.

Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Erschließungen und Baumaßnahmen kein Grundwasser angeschnitten wird. Es ist aufgrund des nach Süden geneigten Geländes mit möglichem Schichtwasseranfall zu rechnen. Bauseits wird sichergestellt, dass bei derartigen Austritten angrenzende Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Bei Erschließungs- und Baumaßnahmen werden die Anforderungen des allgemeinen Grundwasserschutzes bzw. der wasserwirtschaftliche Vorsorgegrundsatz gemäß § 1 WHG in ausreichendem Maß beachtet.

Durch Versiegeln und Überbauen von Teilflächen wird die Grundwasserneubildung im Baugebiet nachteilig vermindert. Es wird aber (als Vermeidungsmaßnahme) festgesetzt, dass Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Flächen mit durchlässigen Materialien befestigt werden müssen (Mineralbeton, durchlässiges Pflaster, Rasengitter usw.). Auf der gesamten Fläche wird durch Versiegelungen das Abfließen von Oberflächenwasser vermehrt und beschleunigt und dabei die Retentionseigenschaft des belebten Bodens verringert. Die Verdunstung wird aufgrund der Versiegelung merklich reduziert. Trotz der Vermeidungsmaßnahmen ist ein vollständiges Versickern des anfallenden Niederschlagwassers nicht möglich, das Oberflächenwasser wird im Trennsystem und anschließend einem Vorfluter zugeführt. Die jeweiligen Bauherren werden verbindlich verpflichtet, auf dem Baugrundstück und auf eigene Kosten eine ausreichend dimensionierte Regenwasserzisterne zu errichten, zu betreiben und zu warten.

Resultierend sind für dieses Schutzgut Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.4. Schutzgut Klima, Luft

Die an das Baufeld angrenzenden intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen erzeugen durch Emissionen (Geruch, Feinstaubbelastung, Lärm) eine Vorbelastung der angrenzenden

Bauflächen. Das Baufeld besitzt keine merkliche Bedeutung für die Frischluftversorgung des Sulzbachtales. Aus diesem Grund wird es als Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn festgestellt. Während des Baubetriebs ist mit einem erhöhten Ausstoß von Emissionen zu rechnen. Luftgetragene Immissionen (Staub, Lärm) durch zusätzliche Bebauung und den damit zusammenhängenden Verkehr sind dann zu erwarten. Trotz zusätzlicher Versiegelungen von Flächen, dem Aufheizen von Gebäuden und Emissionen, z. B. aus Heizanlagen sind durch die Kleinräumigkeit des Vorhabens zusammen mit der bestehenden Bebauung/Vorbelastung durch Häuser, Landwirtschaft und Verkehr im Vergleich zur angrenzenden freien Landschaft keine größeren Auswirkungen auf Luftaustausch und Klima zu erwarten. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren.

Die Lage im ländlichen Raum ergibt eine geringe Erheblichkeit. Der in weiten Bereichen relativ geringe zulässige Versiegelungsgrad trägt mit dazu bei, dass das Kleinklima nicht beeinträchtigt wird. Die geplanten eingriffsmindernden Maßnahmen wie eine Eingrünung wirken sich positiv auf mögliche Beeinträchtigungen aus.

2.5. Schutzgut Landschaft

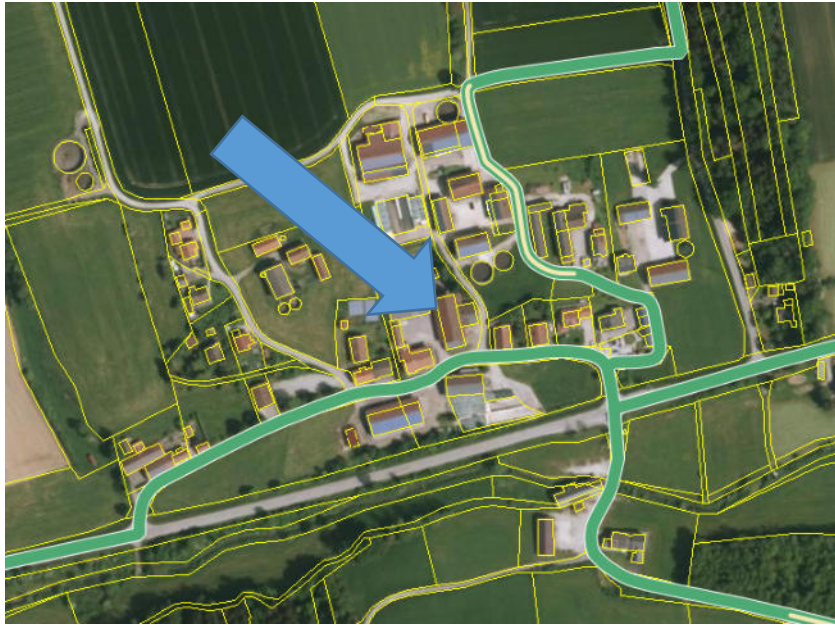
Das niederbayerische Hügelland prägt das Landschaftsbild. Die gemischte Bebauung stellt die Nutzung des Eingriffs dar. Es grenzt südlich die St 2108 an, sonst befinden sich landwirtschaftliche Flächen im Umfeld. Die Strukturen sind zur Gänze anthropogen und deutlich überprägt.



Blick nach Norden über das Plangebiet

Auf Grund der im Umfeld bereits vorhandenen Bebauung mit Fernwirkung und der bestehenden Nutzung kann die Planfläche als wenig landschaftsbildprägend eingestuft werden.

Zusätzlich zur Landschaftsbildqualität ist die Erholungsfunktion zu erörtern. Marschalling ist über Radwege (grüne Trassen) erschlossen.



(Auszug aus dem „Bayernatlas“, Radwege, ohne Maßstab)

Jede Baumaßnahme verändert als Eingriff das Orts- und Landschaftsbild im unmittelbaren Plangebiet grundlegend. Durch die Bebauungen ist das Landschaftsbild bereits erheblich gestört.

Eine wenn überhaupt nur sehr geringe Erholungseignung geht durch die weitere Erschließung auf diesen Flächen praktisch vollständig verloren. Die für die ortsnahe Erholung bedeutsamen Wegeverbindungen bleiben uneingeschränkt erhalten.

Umweltauswirkungen für die Erholungseignung und das Landschaftsbild sind von niedriger Erheblichkeit zu erwarten.

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört das Eingrünen von Eingriffsflächen. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung regulieren hier zusätzlich. Würden diese Maßnahmen fehlen, hätte die Neuplanung eine merkliche Auswirkung auf das Landschaftsbild, mit der festgesetzten Grünordnung allerdings eine mittlere Auswirkung. Ein Ausgleich (im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung) ist erforderlich. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wird für die Ausgleichsermittlung ein konkretes Bauvorhaben herangezogen. Sollten in Zukunft weitere Vorhaben beantragt werden, ist im Rahmen dieser Verfahren die Eingriffsregelung analog anzuwenden.

2.6. Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit

Die Belange Hochwasser und Überschwemmungsgebiete wurden beim Schutzgut Wasser bereits behandelt, sind aber auch für das Schutzgut Mensch bedeutsam. Im Bereich des „Ortsabrundungssatzung Marschalling“ sind weder Wasserschutzgebiete noch Überschwemmungsgebiete dargestellt. Wassersensible Bereiche, bei denen die Gefahr von Überschwemmungen und Durchnässungen besteht, liegen teils im Plangebiet. Zudem sind keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt (Schutzgut Boden).

Die Randlage sowie die intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung machen das Gebiet für das Erholen der Bevölkerung wenig brauchbar. Die Fläche besitzt keine Bedeutung für die Luftreinhaltung.

Beim ordnungsgemäßen Bewirtschaften der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und durch den angrenzenden Durchgangsverkehr können jahreszeitlich bedingte Immissionen (Geruch, Staub, Lärm) auftreten, welche von den Anliegern zu dulden sind. Aufgrund der bestehenden Bebauung und den bereits vorliegenden Belastungen durch Landwirtschaft und Verkehr, ist mit keiner Verschlechterung der Einflüsse zu rechnen.

In der Bauphase ist mit baustellenbedingten Belastungen zu rechnen (Lärm, Staub, optische Reize). Diese werden für das Gesamtergebnis als unerheblich angenommen. Sie sind zeitlich begrenzt und lösen keine bleibenden Folgen für die Wohnfunktion aus.

Das Nutzen erneuerbarer Energien (z. B. Solarstrom) sowie der sparsame und effiziente Einsatz von Energie werden empfohlen und sind erwünscht.

Das Vermeiden von unnötigen Emissionen, der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern sind verlässlich umzusetzen, die Voraussetzungen hierfür sind gegeben.

Aufgrund der Lage am Ortsrand, der untergeordneten Bebauung und den Vorbelastungen ist von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzguts Mensch auszugehen.

2.7. Schutzgut kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich folgende Baudenkmäler:

- D-2-77-144-33: Marschalling 10, Wohnstallhaus, syn. Wohnwirtschaftsgebäude, Wohnstallhaus, zweigeschossiger Satteldachbau in Blockbauweise, mit Traufschrot, 1. Viertel 18. Jh.; zugehörig Ständerbohlenstadel mit Flachsatteldach, Mitte 18. Jh.
- D-2-77-144-33: Nähe Marschalling, Scheune, syn. Stadel, syn. Scheuer, Wohnstallhaus, zweigeschossiger Satteldachbau in Blockbauweise, mit Traufschrot, 1. Viertel 18. Jh.; zugehörig Ständerbohlenstadel mit Flachsatteldach, Mitte 18. Jh.



(Auszug Bayerischer Denkmalatlas, Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab)

Das bayerische Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) gibt vor, dass im Bereich von Bodendenkmälern Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG bedürfen. Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß Art. 8 BayDSchG an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde zu melden. Eine Beeinträchtigung von Baudenkmälern durch die geplante Bebauung ist nicht zu besorgen.

2.8. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die betrachteten Schutzgüter sind nachfolgend zusammengefasst. Die Auswirkungen sind in der tabellarischen Übersicht beschrieben (gering, mittel oder hoch):

Schutzgut	Auswirkungen durch den Bau	durch den Betrieb	anlagenbedingt	Ergebnis (Erheblichkeit des Eingriffes)
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	mittel	gering	gering	gering
Boden, Fläche	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima, Luft	mittel	gering	gering	gering
Landschaft	mittel	gering	mittel	mittel
Menschen, menschliche Gesundheit	gering	gering	gering	gering
Kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter	gering	gering	gering	gering

Sämtliche Schutzgüter befinden sich untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge. Bei der Erörterung der Auswirkungen wurden bereits Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern herausgearbeitet. Das Versiegeln von Bodenflächen wirkt sich auf die Schutzgüter Boden, Fläche sowie Wasser (Abnahme der Grundwasserneubildung) und Klima, Luft (Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse) aus. Das Eingrünen von neu entstehenden Bauflächen wirkt sich positiv auf das Schutzgut Landschaft und Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Biodiversität) aus. Alle bekannten Wechselwirkungen wurden dargestellt. Weitere zusätzliche Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern entstehen nicht.

3. Prognose über das Entwickeln des Umweltzustandes bei Nichtdurchführen der Bauleitplanung

Ohne das Durchführen der Bauleitplanung für die „Ortsabrundungssatzung Marschalling“ würde die intensive landwirtschaftliche Nutzung weitergeführt. Die gewünschte Erweiterung der gemischten Baufläche Marschalling bzw. Neuansiedlung eines Betriebs könnte nicht umgesetzt werden. Die Fläche wäre weiterhin durch die intensive Grünlandnutzung geprägt mit den daraus folgenden möglichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts (z. B. Nährstoffeintrag in das Grundwasser).

4. Maßnahmen zum Verringern, Vermeiden und Ausgleichen nachteiliger Auswirkungen

4.1. Verringern und Vermeiden

Entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind zusätzliche Maßnahmen zum Verringern und Vermeiden in diesem Umweltbericht darzustellen. Entsprechend der Eingriffsregelung (§ 14 BNatSchG) besteht die Verpflichtung, vermeidbare Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds und des Naturhaushalts zu unterlassen. In die Festsetzungen dieser Satzung werden deshalb die Vermeidungsmaßnahmen aus Anlage 2 des Leitfadens zur Eingriffsplanung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ soweit anwendbar übernommen:

- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung der Wechselbeziehungen
- Bündeln von Versorgungsleitungen und Wegen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwenden versickerungsfähiger Beläge
- Vermeiden der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden, z. B. durch verdichtete Bauweisen
- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- schichtgerechte Lagerung und gegebenenfalls Wiedereinbau von Bodenaushub
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung
- Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen
- Sichtschutz durch randliche Heckenstrukturen als Eingrünung und Ausgleich

4.2. Ermitteln des Kompensationsbedarfs, Kompensationsmaßnahmen, Ausgleich

Nach § 13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Ist dies nicht möglich sind sie durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Das Maß der Eingriffsschwere ist anhand des Flächenzustands vor Beginn der Maßnahme zu erfassen. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich erforderlich. Zum Beurteilen des Eingriffs und des daraus entstehenden Ausgleichs wird der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ verwendet:



Der Eingriff umfasst eine Fläche von **1.530 m²**, der Ausgleich **680 m²**.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche [m²]	Bewertung [WP]	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf [WP]
Intensivgrünland	1.530	3	0,6	2.754
Summe	1.530			2.754
Planungsfaktor		Begründung		Sicherung
Sichtschutz durch randliche Heckenstrukturen als Eingrünung		Auflockern von Siedlungsrändern und Unterstützung des Landschaftsbildes		Festsetzung (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden		das anzulegende Regenrückhaltebecken wird naturnah gestaltet		Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB)
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge		Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge		Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis maximal 3000 Kelvin		Schutz von Insekten durch das Minimieren von schlechten Lichteinflüssen		Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
Summe (maximal 20%)				20%

Ausgleichsbedarf	2.203
-------------------------	--------------

Ausgleichsumfang und Bilanzierungserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Ausgangszustand nach der BNT-Liste				Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
Nr.	Code	Bezeichnung	Bewertung [WP]	Code	Bezeichnung	Bewertung [WP]	Fläche	Aufwertung	Entsiegelfaktor	Ausgleichsumfang [WP]
1	G11	Intensivgrünland	3	B112	Mesophiles Gebüsch/Hecken	10	680	5	0	4.760
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten							680	4.760		

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsbedarf	2.203
Summe Ausgleichsumfang	4.760
Differenz	2.557

Über den Ausgleichsbedarf für den Naturhaushalt ist der Ausgleichsbedarf für den Eingriff in das Landschaftsbild mit abgedeckt. Das Verwirklichen der Vermeidungsmaßnahmen ist die Voraussetzung dafür. Der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen entspricht dem erforderlichen Kompensationsbedarf, welcher für das Erschließen einer gemischten Baufläche anfällt. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass der vorhabenbedingte Eingriff in Landschaftsbild und Naturhaushalt ausreichend kompensiert wird.

Das Kompensieren des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt durch die festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen:

- Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz (bei Neubauvorhaben)
- die Ausgleichsmaßnahmen sind zu fördern (Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen)
- Eingrünen bei Neubauvorhaben durch vorgenannte Heckenstruktur

Ausgleichsflächen müssen grundsätzlich gesichert sein. Es wird auf § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB verwiesen. Zum Sichern des angestrebten Zustands der Ausgleichsmaßnahme ist bei Ausgleichsflächen, welche nicht im Eigentum der Gemeinde sind, das Bestellen einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt, beizubringen. Diese Sicherung muss der Bauherr eigenverantwortlich veranlassen.

Die Maßnahmen sind unmittelbar in der auf das Bauende folgenden Pflanzperiode, jedoch spätestens ein Jahr nach dem Errichten von Bauvorhaben fachgerecht durchzuführen und abzuschließen. Ein späteres Durchführen der Maßnahme ist nur in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde möglich. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung geschaffene Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten der Satzung dem Ökoflächenkataster (Bayerisches Landesamt für Umwelt) zu melden. Auch dies hat der Bauherr eigenverantwortlich durchzuführen.

4.3. Alternativen zur Planung (Alternativprüfung), Gründe für die getroffene Wahl

Das Vorhaben ermöglicht eine bauliche Entwicklung. Das Ändern in eine gemischte Baufläche hat keine nicht kompensierbaren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Die Möglichkeit der Nachverdichtung zusammen mit der guten Anbindung an die bereits bestehende Siedlungsstruktur und die St 2108 schaffen eine ideale Infrastruktur mit kurzen Versorgungswegen. Es wurden deshalb keine Alternativen geprüft.

4.4. Beschreiben der Methodik, Hinweis auf Schwierigkeiten

Das Plangebiet ist teilweise eine durch Landwirtschaft intensiv genutzte Fläche und ein verhältnismäßig kleiner Teil der großflächigen Agrarstruktur. Es kann also davon ausgegangen werden, dass keine Lebensräume beseitigt werden, die für das Überleben geschützter Arten Voraussetzung (u. U. Feldlärche) sind. Auf Grund der Größe des Geltungsbereichs sind die verschiedensten Arten in der Lage, artenreiche und gleichartige Acker- und Grünlandflächen im großflächigen Umfeld zu finden.

Ein Beeinträchtigen der genannten Arten auf den beschriebenen Flächen kann ausgeschlossen werden, wenn die unten genannten Bedingungen erfüllt werden:

- Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden, z. B. keine Maßnahmen zur Brutzeit
- bei den Ausgleichsmaßnahmen zum geplanten Vorhaben sind im Umgriff des Geltungsbereichs bei Bedarf Maßnahmen zum Ergänzen der Lebensräume der genannten Arten durchzuführen

Weiterführende Untersuchungen, z. B. die spezifische artenschutzrechtliche Prüfung (saP), würden zu keinem anderen Resultat führen. Das verbal-argumentative Bewerten der Auswirkungen auf die vorgenannten Schutzgüter und Bewerten im Umweltbericht erfolgt nach vorhandenen Datenquellen und nach eigenen Erhebungen/Beobachtung. Schwierigkeiten bei der Bearbeitung und Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken bestehen wie folgt:

- Höhe des Grundwassers, es fehlen Angaben über Hangschichtwässer oder Quellaustritte. Der Geltungsbereich wird deshalb in Bezug auf das Schutzgut Wasser als „Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser“ angenommen

4.5. Maßnahmen zum Überwachen, Monitoring

Entsprechend § 4c BauGB hat der Bauherr als Träger des Vorhabens die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen. Damit sollen unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und gegebenenfalls durch entsprechende Maßnahmen abgeholfen werden. Das Schaffen des „M“ hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umwelt. Für die Pflege müssen die Bauherren ausreichend qualifizierte Ansprechpartner benennen und vertraglich verpflichten. Diese Partner übernehmen dann auch das nun geforderte jährliche Monitoring mit der unteren Naturschutzbehörde (Laufzeit fünf bis zehn Jahre).

4.6. Zusammenfassung

Die Gemeinde Schönauf stellt die „Ortsabrundungssatzung Marschalling“ auf. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 7,4 ha. Dieser Umweltbericht ist nach Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde erstellt worden; damit wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung getragen. In diesem Umweltbericht werden die vorherrschenden Verhältnisse bezüglich der betroffenen Schutzgüter im Einzelnen beschrieben, alle Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Schutzgüter erörtert und bewertet.

Alternative Lösungsansätze zur gewählten Lösung wurden nicht geprüft.

Vogelschutzgebiete oder andere Schutzgebiete sind im Umfeld des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Die Lage des Eingriffs auf einer gut einsehbaren tief gelegenen Ebene veranlasste, die Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft und Boden, Fläche eingehender zu untersuchen. Der Geltungsbereich ist ein kleiner Teil der großflächigen, einheitlichen Agrarlandstruktur und schon durch die bestehende Bebauung beeinflusst, so dass davon ausgegangen werden kann, dass Lebensräume geschützter Arten weder unnötig beeinträchtigt noch beseitigt werden. Durch die Großflächigkeit können Vogelarten problemlos ausweichen. Artenreichere Grünlandflächen sowie Baumstrukturen sind im Umfeld vorhanden. Es entstehen durch die neuen Ausgleichsfläche(n) Lebensräume für viele Vogel- und Insektenarten.

Das Errichten von Gebäuden wird das Landschaftsbild sicherlich verändern. Insgesamt wird die Planfläche durch bestehende Grünstrukturen sowie die neu zu schaffende Eingrünung und Ausgleichsflächen gut eingebunden. Lärmkonflikte sind nicht zu erwarten.

Die Landesplanung fordert als Ziel ausdrücklich das Schaffen von gesunden Lebensbedingungen und vor allem das Entwickeln von Räumen. Diesen Zielen wird Folge geleistet.

Kronleiten, 01.10.2026

Ingenieurbüro Pongratz
GmbH & Co. KG

Schönauf, 01.108.2026

Gemeinde Schönauf
vertr. d. d. 1. Bgm. Johannes Bachmaier

5. Literatur, Quellen

Folgende Quellen wurden für das Bearbeiten verwendet:

- Bayerische Bauordnung (BayBO), Fassung vom 23.04.2026
- Gemeindeordnung (GO), Fassung 22.08.1998
- Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990), Fassung 21.11.2017 , zuletzt geändert am 07.07.2023
- Baugesetzbuch (BauGB), Fassung 10.09.2021, ergänzt 23.07.2026
- Regionalplan Region 13
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.06.2023
- geoportal.bayern.de/bayernviewer
- Übersichtskarte „Potenzielle Natürliche Vegetation Bayerns“, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Juli 2012
- Übersichtsbodenkarte Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Geologische Karte von Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraumeinheiten in Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Ein Leitfaden“, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Auflage Dezember 2021
- Planungshilfen p 20/21 für die Bauleitplanung, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2020/2021
- UVP-Portal des Bundes
- Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) „Artenreiches Grünland-ergebnisorientierte Grünlandnutzung“, 6. Auflage Januar 2020
- Bodendenkmäler in Bayern- Hinweise für die kommunale Bauleitplanung, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 1. Auflage Mai 2018
- Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV), Arbeitshilfe für einfache Vorhaben im Außenbereich des Bayerischen Landesamts für Umwelt, Ausgabe 03/2017
- Flächennutzungsplan