

# UMWELTBERICHT

## ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

---

## ÄNDERUNG NR. 17

---

GEMEINDE ZEILARN  
LANDKREIS ROTTAL-INN

**BREINL.**   
landschaftsarchitektur + stadtplanung

---

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt **byak** / Stadtplaner **srl**  
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchsdorf

Telefon: 08734 - 93 91 396  
Mobil: 0151 - 108 198 24  
Mail: [info@breinl-planung.de](mailto:info@breinl-planung.de)

Datum Plan: **17.02.2023**

Bearbeitung Umweltbericht:  
Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner  
Anita Wiester Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung

<b>1.</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
<b>1.2</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen</b> .....	<b>3</b>
1.2.1	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung.....	3
1.2.1.1	Aussagen des LEP .....	3
1.2.1.2	Aussagen des Regionalplans .....	6
1.2.1.3	Weitere Fachplanungen .....	8
1.2.2	Örtliche Rahmenbedingungen .....	10
1.2.2.1	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan .....	10
1.2.2.2	Umweltverträglichkeitsprüfung .....	10
1.2.2.3	Gutachten und Untersuchungen.....	10
1.2.2.4	Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung.....	10
<b>1.3</b>	<b>Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt</b> .....	<b>11</b>
1.3.1	Beschreibung der Umweltprüfung .....	11
1.3.1.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung .....	11
1.3.1.2	Angewandte Untersuchungsmethoden .....	11
1.3.1.3	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung.....	11
1.3.2	Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG .....	11
1.3.2.1	Schutzgut Fläche .....	11
1.3.2.2	Schutzgut Mensch / Immissionen.....	13
1.3.2.3	Schutzgut Arten und Lebensräume .....	14
1.3.2.4	Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten .....	16
1.3.2.5	Schutzgut Wasser .....	17
1.3.2.6	Schutzgut Klima/Luft.....	18
1.3.2.7	Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild .....	19
1.3.2.8	Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter.....	20
1.3.2.9	Wechselwirkungen .....	21
1.3.3	Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB .....	21
1.3.4	Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung) .....	22
<b>1.4</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung</b> .....	<b>22</b>
1.4.1	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	22
1.4.2	Prognose bei Durchführung der Planung .....	23
<b>1.5</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich</b> .....	<b>23</b>
1.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	23
1.5.2	Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen .....	23
<b>1.5.3</b>	<b>Eingriffsregelung</b> .....	<b>24</b>
1.5.3.1	Art des Eingriffs und Faktorenwahl.....	24
1.5.3.2	Kompensations- / Ausgleichsflächen.....	25
1.5.3.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz.....	25
<b>1.6</b>	<b>Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring</b> .....	<b>25</b>
1.6.1	Standortwahl.....	25
1.6.2	Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung .....	25
1.6.3	Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring .....	25
<b>1.7</b>	<b>Artenschutzrechtlicher Beitrag</b> .....	<b>26</b>
<b>1.8</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b> .....	<b>27</b>

## 1. Umweltbericht

### 1.1 Einleitung

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Durch die vorliegende Planung ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt.

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt. Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter werden geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren je nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

In der vorliegenden 17. Flächennutzungsplanänderung werden nur die wesentlichen Aussagen dargestellt, eine detaillierte Abwägung der Schutzgüter und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans „GE Gumpersdorf Süd-Ost“. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren je nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben werden.

### 1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

#### 1.2.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

##### 1.2.1.1 Aussagen des LEP

Nachfolgend werden für die vorliegende Planung zu betrachtende Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) genannt. Das Vorhaben schließt an eine bestehende Bebauung (Kläranlage) an. Die Gemeinde Zeilarn gehört der Region Landshut (13) an und ist in der Strukturkarte als „Allgemeiner ländlicher Raum“ sowie als Raum mit besonderem Handlungsbedarf – Kreisregion“ dargestellt. Die am nächsten gelegenen Oberzentren sind Altötting, Neuötting und Burghausen (südwestlich von Zeilarn, in Oberbayern), die nächsten Mittelzentren sind Eggenfelden nordwestlich und Simbach am Inn östlich von Zeilarn.

#### 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

##### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich 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 geschaffen oder erhalten werden.

### 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(G) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

### 1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

## 1.3 Klimawandel

### 1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
- die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie
- den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase.

### 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

## 2.2 Gebietskategorien

### 2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

(Z) Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. Lage und Abgrenzung ergeben sich aus Anhang 2 (Strukturkarte).

### 2.2.4 Vorrangprinzip

(Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

### 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(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,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

## 3. Siedlungsstruktur

### 3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind u.U. (s. LEP) möglich.

## 4. Verkehr

### 4.2 Straßeninfrastruktur

(G) Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.

## 5. Wirtschaft

### 5.1 Wirtschaftsstruktur

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

#### 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

## 6. Energieversorgung

### 6.1.1 Sichere und effiziente Energieversorgung

(G) Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden.

### 6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

## 7.1 Natur und Landschaft

### 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

### 7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

(G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.

(Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

## 7.2 Wasserwirtschaft

### 7.2.1 Schutz des Wassers

(G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann.

### 7.2.2 Schutz des Grundwassers

(G) Grundwasser soll bevorzugt der Trinkwasserversorgung dienen.

### 1.2.1.2 Aussagen des Regionalplans

(Stand REP 22.04.2021)

Die Gemeinde Zeilarn ist Teil der Region Landshut (13). Für die vorliegende Planung relevante Aussagen des Regionalplans 13 werden nachfolgend dargestellt.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des „Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets 26 - Bachtäler des Isar-Inn-Hügellandes“ des Regionalplans. In einer Entfernung von ca. 900m im Westen und ca. 1000m im Osten liegen Flächen des „Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 29 - Schutzwürdige Lebensräume mit hohem Waldanteil im nördlichen Anschluss an die Innleite“. Nordöstlich der Planung, außerhalb, etwa 250m entfernt, liegt das Vorranggebiet für die Wasserversorgung „T32 - Mannersdorf“. Etwas weiter entfernt in der gleichen Richtung liegen das Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung „T79 – Mannersdorf“ und die Vorranggebiete für Bodenschätze „LE50 – Lehm Gumpersdorf-Nord“ und „LE51 Gumpersdorf-Ost“. Andere Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete zu den Themen Wasserversorgung/ Hochwasserschutz/ Bodenschätze /Landschaft /Windenergie liegen weder im Planungsgebiet noch im näheren Umkreis von 1km vor.

Gemäß der Raumstrukturkarte (Stand 2007) liegt Zeilarn auf einer Entwicklungsachse zwischen Eggenfelden und Julbach.

#### Teil A Überfachliche Ziele

##### I Leitbild

(Z 1) 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 3) Die Sicherung der naturräumlichen Vielfalt und landschaftlichen Attraktivität sowie die Bewahrung des reichen Kulturerbes der Region sind anzustreben.

##### II Raumstruktur

(G 1) 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 2) 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 4) Es ist anzustreben, den Raum Landshut unter Beachtung der ökologischen Erfordernisse als Wachstumsmotor der Wirtschaft, regionaler Versorgungsschwerpunkt und Standort mit kultureller Ausstrahlung zur Stärkung der gesamten Region zu sichern und weiter zu entwickeln. Für die Entwicklung der gewerblichen und Wohnsiedlungstätigkeit, die infrastrukturelle Entwicklung und die Profilierung des Wirtschaftsstandorts Landshut ist im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum Landshut eine enge Abstimmung zwischen den Gebietskörperschaften, insbesondere durch interkommunale Kooperationen, von besonderer Bedeutung.

(G 5) Eine ausgewogene Siedlungsentwicklung von Wohnen und Gewerbe unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen ist von besonderer Bedeutung. Dies ist besonders für die Zentralen Orte und die Gemeinden entlang der Entwicklungsachsen anzustreben.

#### Teil B – Fachliche Ziele

##### I Natur und Landschaft

(G 1.4) In landwirtschaftlich intensiv genutzten Gebieten ist die Schaffung ökologischer Ausgleichsflächen anzustreben.

(G) Natürliche und naturnahe Landschaftselemente sind als Grundlage eines regionalen Biotopverbundsystems zu erhalten und weiterzuentwickeln.

(G 1.5) Die Verringerung der Belastungen des Naturhaushaltes ist insbesondere im Raum Landshut anzustreben.

## II Siedlungswesen

(G 1.1) Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit wie möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

(G 1.2) 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 1.4) Der Flächenverbrauch in den Gemeinden soll durch - die Revitalisierung bestehender Strukturen und - die Einrichtung eines Flächenmanagements reduziert werden.

(G 1.5) Regionale und kommunale Energiekonzepte sollen bei der Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden.

## V Wirtschaft

(G 1.1) Im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen ist anzustreben, die Region Landshut als attraktiven, leistungsfähigen und innovativen Wirtschaftsraum zu stärken und zu sichern.

(G 1.2) Die dezentrale, regionale Wirtschaftsstruktur mit einer gesunden Mischung aus Großbetrieben und leistungsfähigen, mittelständischen Betrieben sowie einem breiten Branchenspektrum ist für die Wettbewerbsfähigkeit von besonderer Bedeutung.

(G1.5) Eine Erweiterung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebots insgesamt, vor allem aber von qualitativ hochwertigen Arbeitsplätzen, sowie eine Verbreiterung der Branchenstruktur sind in allen Teilräumen der Region anzustreben. Vor allem die im Sog des großen Verdichtungsraumes München und des Mittelbereichs Burghausen liegenden südlichen und südöstlichen Teilräume sind durch Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur zu stärken. Unerwünschte Abwanderungen, insbesondere bei Fachkräften, und unzumutbaren Pendelentfernungen ist entgegen zu wirken.

(G 1.6) In der gesamten Region ist ein gründerfreundliches Klima anzustreben. Zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur ist vor allem von besonderer Bedeutung: u.a. Im Mittelbereich Landau a. d. Isar eine erhebliche Ausweitung des Arbeitsplatzangebots mit Schwerpunkt im Dienstleistungsbereich;  
2.2 Handwerk und Verarbeitendes Gewerbe

(G 2.2.1) Insbesondere im Bereich der Mittelzentren Dingolfing, Landau a. d. Isar und Eggenfelden ist die Weiterentwicklung eines leistungsfähigen Dienstleistungshandwerks von besonderer Bedeutung. In den südöstlichen Regionsteilen ist die Weiterentwicklung, Konsolidierung und Modernisierung des Handwerks anzustreben. Die Vorteile, die sich aus dem Tourismus ergeben, sind dabei zu nutzen.

(G 2.2.2) Zur Verfestigung der Standortbindung der Betriebe im Verarbeitenden Gewerbe sind teilträumliche Netzwerke zwischen Zulieferern, Produzenten und Abnehmern von besonderer Bedeutung.

## VI Energie

(G 1) Zur Sicherung einer wirtschaftlichen, sicheren, klima- und umweltfreundlichen Energieversorgung soll in der Region eine nach Energieträgern diversifizierte Energieversorgung angestrebt und auf einen sparsamen und rationellen Umgang mit Energie hingewirkt werden.

## VIII Wasserwirtschaft

(G 1.2) Bei einer Brauchwassernutzung ist darauf hinzuwirken, oberflächennahes Grundwasser zu erschließen. Die Nutzung des tertiären Hauptgrundwasserleiters zur Brauchwasserversorgung ist zu vermeiden.

(G 1.3) Es ist anzustreben, dass insbesondere Industrie, Gewerbe und Landwirtschaft ihren Bedarf – soweit keine Trinkwasserqualität notwendig ist – aus abflussstarken oberirdischen Gewässern, Regenwasser, durch die betriebliche Mehrfachverwendung des Wassers oder im Ausnahmefall auch aus oberflächennahem Grundwasser decken. Ebenso kann zur Bewässerung öffentlicher Flächen oder für die Gartenbewässerung und der Toilettenspülung in Privathaushalten Regenwasser verwendet werden.

(G 2.4) Einer möglichen Grundwasserbelastung durch die Landwirtschaft soll entgegengewirkt werden.

(G 3.1) Es ist darauf hinzuwirken, die flussbegleitenden Auen, die der Hochwasserrückhaltung, der Grundwasserneubildung, dem Naturhaushalt und dem Klimaschutz dienen, zu erhalten oder soweit möglich, neu zu schaffen.

(G 4.2) Es soll auf eine weitgehend getrennte Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser und auf die Versickerung von Niederschlagswasser hingewirkt werden.

**Fazit:** Das Planungsgebiet liegt innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 26 - Bachtäler des Isar-Inn-Hügellandes“. Die Abgrenzung landschaftlicher Vorbehaltsgebiete im Regionalplan erfolgt im Gegensatz zur Abgrenzung von Natur- und Landschaftsschutzgebieten lediglich gebiets- und nicht parzellenscharf. Nach Ausweisung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete im Regionalplan werden diese nicht durch Rechtsverordnung parzellenscharf festgelegt. Die ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiete überlagern kartografisch bestehende dauerhafte Infrastruktureinrichtungen.

Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden Gebiete ausgewiesen, die wegen ihrer wertvollen Naturausstattung einschließlich eines entwicklungsfähigen Potenzials und/oder ihrer ökologischen Ausgleichsfunktionen für angrenzende Räume (etwa zusammenhängende Waldgebiete, Talzüge oder großflächig landwirtschaftlich genutzte Gebiete, die als Frischlufttransportbahnen dienen) erhalten und entwickelt werden sollen.

Das besondere Gewicht, das den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet zukommt, ist im Rahmen der Verwaltungsverfahren für raumbedeutsame Vorhaben, die mit landschaftlichen Vorbehaltsgebieten flächenmäßig konkurrieren, zu berücksichtigen. O. g. Gewicht ist hierbei in die Abwägung mit anderen Belangen einzustellen.

Ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet ist kein Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts, wie es ein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet ist. Das Vorliegen eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes bedeutet somit nicht von vorne herein, dass hier ein Eingriff in die Landschaft ausgeschlossen ist.

Im vorliegenden Fall liegt bereits eine Kulissenwirkung vor, die ein Freihalten dieser Fläche von Bebauung begründet. Dies ist z.B. die Bebauung mit Gebäuden im Norden, die Bebauung im Nordwesten (südlich der B20), die B20 von der zusätzlich auch Störwirkung ausgehen und die Bebauung durch die Kläranlage im Süden und die südwestliche gelegene Bebauung (Hofstelle). Die geplante Gewerbegebietsfläche ist von allen Seiten von Bebauung umgeben und daher eher als Lückenschluss einzuordnen. Den Belangen des Naturschutzes wird durch die entsprechenden Grünordnungsmaßnahmen Rechnung getragen.

Im Übrigen gibt es Ausbaupläne der Bundesstraße B20. Es soll eine Ortsumgehung geschaffen werden welche ca. 500m weiter südöstlich von der bisherigen Trasse nach Süden in den Talraum verschwenkt werden soll und künftig ca. 100m südlich des Planungsgebietes direkt im Talraum des Türkenbaches zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Talraumes führen wird.

### 1.2.1.3 Weitere Fachplanungen

#### Arten und Biotopschutzprogramm Rottal-Inn/Pfarrkirchen

Das Planungsgebiet liegt im ABSP-Naturraum „277-060-A Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“ mit den entsprechenden Naturraumzielen. Unter anderen sind darin folgende übergeordnete Ziele und Maßnahmen enthalten (ABSP Rottal-Inn/Pfarrkirchen Kapitel 4.2 Teil B):



Unter 1. Erhaltung und Mehrung kleinräumiger Landschaftsstrukturen, Verstärkung des Nutzungsmosaiks; Wiederaufbau eines Netzes an naturbetonten bzw. zu entwickelnden Lebensräumen und Sukzessionsflächen; Erhöhung des Anteils naturnaher bzw. extensiv genutzter Flächen auf mindestens 5 % der Kulturlandschaft.

Unter 3.4: Entwicklung strukturreicher Hänge (Wälder mit naturnaher Bestockung und breiten Säumen, Ranken und Raine, Magerwiesen und -weiden, Obstwiesen, Hohlwege) als bevorzugte Verbundlinien für thermophile Arten.

Unter 6.: Entwicklung der Übergangszone zwischen Wald und Offenland als Lebensraum und Verbundkorridor mit herabgesetzter Nutzungsintensität (Pflegezone, Beweidung); Verbund von Offenland- und Wald-Saumbiotopen

Zudem liegt der beplante Bereich im ABSP-Schwerpunktgebiet „K-Türkenbachsystem“ mit u.a. folgenden Zielen und Maßnahmen (ABSP Rottal-Inn/Pfarrkirchen Kapitel 4.2 Teil B):

1. Vorrangige Optimierung des Fließgewässersystems Türkenbach - Gehersdorfer Bach - Tanner Bach - Nopplinger Bach unter Erhaltung aller gewässerbedingten bzw. gewässernahen und autotypischen Lebensraumtypen und Artvorkommen (Schwerpunktsystem der Gewässerentwicklung Gewässer III. Ordnung, vgl. ABSP Abschn. 3.1.3): u.a.
  - Vorrangige Umsetzung der Gewässerentwicklungsplanung in folgenden landkreisweiten Schwerpunkten: Türkenbach zwischen Obertürken und Gumpersdorf (Nr. 9 und 10)
2. Vorrangige Sicherung und Pflege der überregional und regional bedeutsamen Feuchtgebietskomplexe der Bachauen und der Quellgebiete (vgl. o. g. Kernflächen sowie Karte 2.2) (...)
3. Erhalt, Optimierung und Entwicklung naturnaher Auenlebensräume (vgl. ABSP Abschn. 3.1.3).
4. Erhalt des Grünlandes in den Talbereichen, Wiederaufbau von Grünlandbändern (Umwandlung von Äckern in Grünland in den Talauen).

Der Abschnitt des Türkenbachs im Bereich der Planung ist gemäß den Daten des Fin-Web des Bayerischen Landesamts für Umwelt als ABSP-Fläche „B235.1“ verzeichnet. Gemäß ABSP konnte hier der vom Aussterben bedrohte Steinbeißer nachgewiesen werden. Neuere Nachweise seines Vorkommens liegen nicht vor. Zudem finden sich Hinweise auf festgestellte Vorkommen von Steinkrebs und Edelkreb in diesem Bachabschnitt.

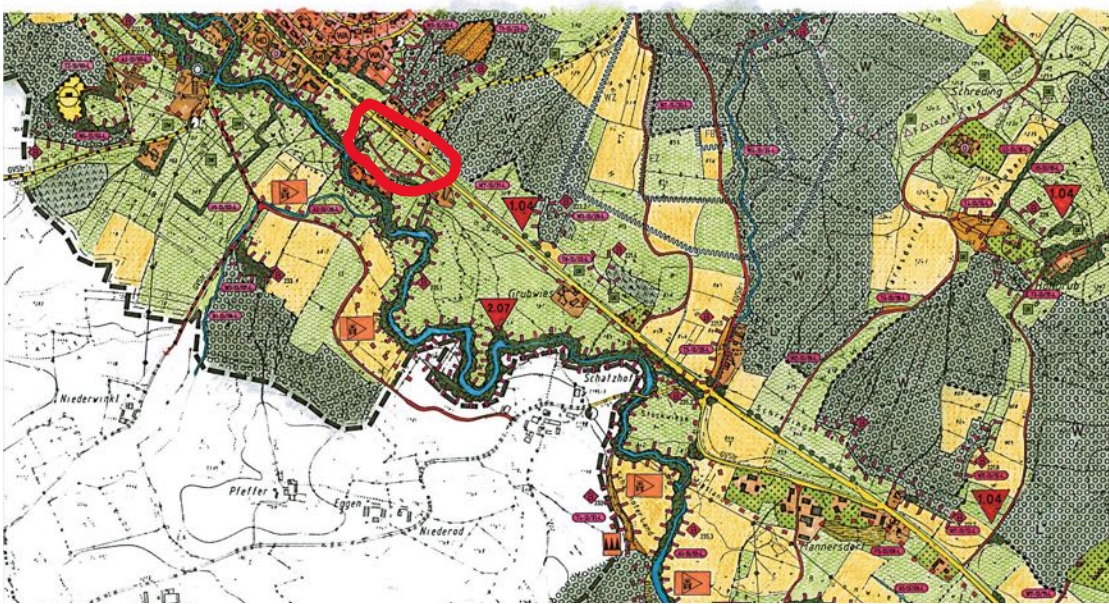
#### BayernNetzNatur-Projekt

Der Bereich liegt zudem innerhalb der Grenzen des BayernNetzNatur-Projektes „Bäche. Böden. Biodiversität.“. Projektträger ist der Landkreis Rottal-Inn. Neben der anfänglichen Sicherung der kleinflächigen, aber im gesamten Landkreis verstreuten Streuwiesen, insbesondere durch regelmäßige Pflege, steht seit 2009 der aktive Aufbau des Biotopverbunds für Flora und Fauna (Fauna-Flora-Stützpunktsystem) durch gezielten Ankauf und Entwicklung der Flächen im Fokus der Naturschutzarbeit.

## 1.2.2 Örtliche Rahmenbedingungen

### 1.2.2.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Sie liegt zudem innerhalb des „Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets 26“. Nördlich der Planung sowie der Rupertistraße (Bundesstraße B20) befindet sich ein Dorfgebiet. Südlich der Planung befinden sich Flächen für die Abwasserbeseitigung (Kläranlage).



### 1.2.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer UVP ist für die vorliegende Erweiterung nicht notwendig da die Schwellenwerte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht überschritten werden. Den umweltschützenden Belangen gem. §1a BauGB wird im Rahmen der Planung Rechnung getragen. Die erforderliche Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt nachfolgend in der vorliegenden Unterlage.

### 1.2.2.3 Relevante Planungen, Gutachten und Untersuchungen

Für den Bereich gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Fläche liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Aufstellungsbeschlusses „GE Gumpersdorf Süd-Ost“. Es wurden bisher keine weiteren Gutachten oder Untersuchungen erstellt.

### 1.2.2.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Merkmal	Betroffenheit ja/nein	Erhebliche Auswirkungen
FFH-Gebiet	Nein	Nein
SPA Gebiet	Nein	Nein
Naturschutzgebiet	Nein	Nein
Naturdenkmal	Nein	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein	Nein

geschützte Landschaftsbestandteile	Nein	Nein
geschützte Biotope	Nein	Nein
Überschwemmungsgebiete	Nein	Nein
Wasserschutzgebiete	Nein	Nein
sonstige Schutzausweisung	Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	Voraussichtlich nicht zu erwarten
Denkmalschutz / Bodendenkmäler	Nein	Nein
Immissionsschutz	Ja	Voraussichtlich Nicht da im Lärmbelasteten Raum.

### 1.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

#### 1.3.1 Beschreibung der Umweltprüfung

##### 1.3.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

##### 1.3.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes.

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), RP (Region 13, Landshut) und einer Ortsbegehung im April 2022.

##### 1.3.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung

Die Bewertung erfolgt nach Unterscheidung 3er Stufen: Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft. Schwierigkeiten bei der Datenerhebung sind bisher nicht aufgetreten. Kenntnislücken sind aus derzeitiger Sicht nicht vorhanden.

#### 1.3.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG

##### 1.3.2.1 Schutzgut Fläche

Bestand:

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2017 wurde das Schutzgut Fläche als neuer Umweltbelang eingeführt: Gemäß Baugesetzbuch soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung sind vorrangig umzusetzen. Folgende Aspekte sind bei der Ermittlung der Umweltauswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche zu betrachten:

##### 1. Erhaltung unzerschnittener Freiräume

2. Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung
3. Ziel der Bundesregierung von einem Flächenverbrauch von 30 ha/Tag im Zuge der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie bzw. Verbrauch von max. 5 ha pro Tag in Bayern (angestrebtes Ziel, geplante Verankerung im Landesplanungsgesetz)

#### Bewertung / Planung:

Zu 1.: Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Gumpersdorf und schließt an die bestehende Kläranlage an. Es gehen bisher unbebaute Freiräume, hier landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Grünland), verloren. Die Zerschneidungswirkung auf die Landschaft ist durch bereits bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen bereits vorhanden.

Jahr	Einwohner
1987	2053
1991	2156
2000	2221
2005	2251
2010	2190
2020	2169

Zu 2.: In Gumpersdorf besteht konkreter Bedarf an Flächen für Gewerbe, die Gemeinde Zeilarn trägt mit der vorliegenden Planung der Anfrage des Vorhabenträgers Rechnung.

Die Einwohnerentwicklung der vergangenen Jahre belegt einen moderaten Anstieg der Einwohnerzahlen in der Gemeinde Zeilarn und wird in der dargestellten Tabelle wiedergegeben. Der Anstieg der Einwohnerzahl zwischen den

Jahren 1987 und 2020 betrug ca. 5,7%.

Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Zeilarn>

Zu 3.: Bayern bekennt sich zum Ziel der Bundesregierung, bis 2030 den Flächenverbrauch auf bundesweit unter 30 ha pro Tag zu reduzieren und strebt daher an, eine Richtgröße für den Flächenverbrauch (in Bayern) von 5 Hektar pro Tag im Landesplanungsgesetz zu verankern. Bayerische Nachhaltigkeitsstrategie (2017): Langfristig deutliche Reduzierung des Flächenverbrauchs bis hin zu einer Flächenkreislaufwirtschaft ohne weiteren Flächenneuverbrauch.

Derzeit leben 83,2 Mio. Menschen in Deutschland. Demnach würde sich der Pro-Kopf-Verbrauch im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie auf ca. 36,1 cm<sup>2</sup>/Tag belaufen.

In der Gemeinde Zeilarn leben 2169 Menschen (Stand 31. Dezember 2020). Es ergibt sich daher für die Gemeinde eine mögliche Flächeninanspruchnahme von 7,8 m<sup>2</sup>/ Tag bzw. 0,29 ha/Jahr und 5,72 ha in 20 Jahren. Der Pro-Kopf-Verbrauch wurde vom Bundeskabinett 2017 festgelegt. Unter Einhaltung der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie darf die Gemeinde somit bis 2037 etwa 5,7 ha an Fläche verbrauchen.

Nicht zu verwechseln mit dem Flächenverbrauch ist die Versiegelung. Diese macht Böden undurchlässig für Niederschläge und zerstört die natürlichen Bodenfunktionen. Siedlungsflächen und Verkehrsflächen umfassen jedoch auch unbebaute und nicht versiegelte Böden [...] wie Stadtparks und Sportplätze (BMU 2020).

#### **Flächenpotenziale**

##### Ausschlusskriterien

Innerorts finden sich vereinzelte, bisher unbebaute Flächen. Diese scheiden jedoch aus den folgenden Gründen für die Entwicklung aus:

- Flächen sind nicht verfügbar durch die bestehenden Eigentumsverhältnisse
- Flächen mit Lage in ökologisch sensiblen Bereichen, amtlich kartierten Biotopen

- Zu geringe Flächengrößen für das vorliegende Vorhaben
- Fehlende bzw. schlechte Verkehrsanbindung
- Vermeidung von übermäßiger Verkehrsbelastung an anderer Stelle
- Aus städtebaulicher Sicht sollen zu erhaltende innerörtliche Grün- und Freiflächen zur Erhaltung der Freiraumqualität von Bebauung freigehalten werden.

Folgende Gründe sprechen für die Auswahl des Planungsgebietes:

- An diesem Standort stehen geeignete Flächen zur Verfügung. Andere potenziell geeignete Grundstücke können seit Jahren nicht erworben werden und stehen damit nicht zur Verfügung.
- Anbindung an die bestehende Erschließung (Straße/Verkehr, Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist auf kurze Entfernung möglich.
- Fläche mit verträglichen Nutzungen auf benachbarten Flächen (Kläranlage, Landwirtschaft).
- Gute Verkehrsanbindung durch die Lage direkt an der Rupertistraße (Bundesstraße B20), bestehende Zufahrt zur Kläranlage kann genutzt werden.
- Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Schutzgebieten (jedoch Lage innerhalb Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 26 und wassersensiblen Bereich)

Die vorliegende Planung hat einen Flächenverbrauch von ca. **4.205 qm** zur Folge. Durch die vorliegende Planung werden 7,4% des nach der Nachhaltigkeitsstrategie errechneten Wertes verbraucht. Diese Wirkung wird als **mittel** erheblich eingestuft.

Das Planungsgebiet wird als sinnvollste Fläche für die vorliegende Planung erachtet.

Auf Ebene des Bebauungsplanes sind weitere Festsetzungen zur Verminderung der Bodenversiegelung und zur Anlage von Grünflächen zu treffen, um die Versiegelung auf das erforderliche Maß zu begrenzen.

Da andere Potenzialflächen nicht für die vorliegende Planung zur Verfügung stehen, werden in Bezug auf die Nutzbarmachung von Potenzialflächen **keine** erheblichen Wirkungen durch die Ausweisung erwartet. Aus diesen Gründen und vor dem Hintergrund des zulässigen Pro-Kopf-Verbrauchs im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als **mittel** erheblich bewertet.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Fläche	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

### 1.3.2.2 Schutzgut Mensch / Immissionen

Bestand:

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an die Rupertistraße (Bundesstraße B20) und im Süden und Osten an eine bestehende Erschließungsstraße, die zur davon südlich gelegenen Kläranlage führt. Im Westen befindet sich eine Streuobstwiese sowie ein Einzelgebäude, im Südosten eine landwirtschaftliche Hofstelle. Nördlich der Rupertistraße liegt ein bestehendes Dorfgebiet. Von den umgebenden Flächen gehen Emissionen aus, daher ist mit ortsüblichem Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung zu rechnen. Die Umgebung ist durch landwirtschaftliche sowie forstwirtschaftliche Nutzung geprägt. Es ist von Emissionen wie Lärm, Licht und Abgasen auszugehen. Die bestehenden Nutzungen sind im Bestand konfliktfrei möglich. Die Fläche hat keine ausgewiesene Erholungsfunktion. Bewertung / Planung

- Im Planungsgebiet ist weiterhin mit ortsüblichen Immissionen wie Lärm-, Staub- und Geruchbelästigung, ausgehend von der Bundesstraße B20, Kläranlage und den weiteren Nutzungen zu rechnen. Dies gilt auch für die künftige Bebauung.
- Die Bebauung grenzt an Flächen der Kläranlage an. Durch den Abstand zu bestehenden Wohnbebauungen im Norden (dazwischen liegt Rupertistraße sowie Straßenbegleitgehölze/Hecke) bleiben die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse voraussichtlich gewahrt.
- Durch die Neuplanung erhöht sich das Verkehrsaufkommen, in nur geringem Ausmaß, auch bei den vorhandenen Erschließungsstraßen in der Umgebung. Auf der geplanten Betriebsfläche ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Mitarbeiter sowie Liefer-, Ver- und Entsorgungsverkehr zu erwarten, allerdings im bereits durch Fahrverkehr und durch Abgase vorbelasteten Raum.
- Eine Zufahrt zum Planungsgebiet erfolgt im Südwesten und Südosten über die bereits bestehende Erschließungsstraße der Kläranlage, die an die Rupertistraße (Bundesstraße B20) anschließt.
- Während der Bauphase ist mit verstärkter Belastung durch Lärm, Staub und Abgase zu rechnen.
- Die geplante Gewerbenutzung führt zu einer Erhöhung der Emissionen in der Umgebung. Im Rahmen weiterführender Planungen muss sichergestellt werden, dass schutzbedürftige Nutzungen (Wohnnutzung) in der Umgebung nicht durch die zusätzlichen Lärmbelastungen betroffen sind. Die gesetzlichen Vorgaben bzgl. Immissionsschutz für die geplante Gewerbe sind einzuhalten. Ein Lärmgutachten liegt nicht vor.

Prognose:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingt</b>	<b>Anlagenbedingt</b>	<b>Betriebsbedingt</b>	<b>Zusammenfassung</b>
<b>Mensch/ Immissionen</b>	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

### 1.3.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand:

Das Vorhaben liegt innerhalb der Grenzen des „Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 26 – Bachtäler des Isar-Inn-Hügellandes“. Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker- und als Grünlandfläche genutzt. Im Westen befindet sich eine Streuobstwiese. Direkt angrenzend im Norden verläuft die Rupertistraße (Bundesstraße B20), im Osten und Süden eine bestehende Erschließungsstraße. Südlich des Planungsgebietes liegen Anlagen und Gebäude der Kläranlage, begrenzt durch den dort verlaufenden Türkenbach mit gewässerbegleitenden Gehölzen und Ufersaum. Westlich des Vorhabens verläuft der Dambachgraben (ca. 30m entfernt), südlich etwa 20m entfernt, befindet sich ein weiterer Graben auf dem Gelände der Kläranlage. Dort befindet sich auch ein Klärteich. Die beiden genannten Gräben führen zum Türkenbach. Südöstlich des Planungsgebiets liegen ein Gehölzbestand und eine landwirtschaftliche Hofstelle.

Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotope innerhalb oder auf zur Planung benachbarten Flächen. Aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertige Flächen, bestehend aus gewässerbegleitenden Biotopen (Biotop-Nr. 7743-0235-001 „Begleitende Vegetation am Türkenbach von Gumpersdorf bis Schallhub“) entlang des Türkenbachs, liegen 20m (zuvor genannter Grabenbeim Klärteich) bzw. 80m (Türkenbach) und mehr vom Vorhaben entfernt. In

der weiteren Umgebung liegen verstreut weitere einzelne Biotope, z.B. wertgebende Gehölzsäume, Extensiv- und Magerwiesenreste.

Eine Auswertung der Artenschutzkartierung zeigt in der Umgebung (außerhalb der Planung) einige Sichtungen wertgebender Arten. Diese haben ihren Schwerpunkt in der Bachaue sowie im Bachlauf des Türkenbachs. Im Jahr 2003 konnten im Bachabschnitt südöstlich von Gumpersdorf Edelkrebs, Steinkrebs, Bachschmerle, Koppe und Steinbeisser erfasst werden. Am südwestlichen Ortsrand von Gumpersdorf sowie beim Bach im Ortsbereich gab es 2008 Sichtungen von verschiedenen Fledermausarten, darunter Fransenfledermaus, Mückenfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus. Ebenfalls am Türkenbach gab es Sichtungen des Eisvogels und der Wasseramsel im Jahr 1997. Weitere Artennachweise geschützter Tier und Pflanzenarten, im nahen Umkreis von ca. 300m und im unmittelbaren Wirkraum, sind nicht bekannt.

Bewertung / Planung:

- Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Verlust von Lebensraum sowie zu Neuinanspruchnahme von unbebauten Flächen. Insbesondere die durch das Vorhaben versiegelten Flächen stehen nicht mehr als (Teil-)Habitat zur Verfügung.
- Dabei handelt es sich um intensiv genutzte Ackerfläche sowie intensiv genutzte Grünlandflächen.
- Es sind keine amtlich kartierten Biotope von der Planung betroffen.
- Durch das neue Gewerbegebiet und dessen Betrieb kommt es auf den Flächen und deren Umgebung zu vermehrten Störungen von Tieren durch erhöhten Lärm, Bewegung, Licht und Verkehr, jedoch im bereits vorbelasteten Raum (Bundesstraße B20/Kläranlage/Landwirtschaft).
- Stoffeinträge durch die landwirtschaftliche Nutzung (Düngemittel, Pflanzenschutz, Abgase) werden bei Umsetzung der Planung auf den derzeitigen Landwirtschaftsflächen eingestellt. Durch die geplante Nutzung ist von neu entstehenden Stoffeinträgen (z.B. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen), jedoch in vernachlässigbarem Ausmaß, auszugehen.
- Durch Festsetzungen im vorliegenden Grünordnungsplan werden siedlungsnah, ökologisch wertvolle Lebensräume geschaffen, z.B. durch Neupflanzung heimischer Bäume und Sträucher, Anlage von Grünflächen und der geplanten Ausgleichsflächen.
- Zur Minimierung des Eingriffs in Bezug auf vorkommende Tierarten werden sind im Weiteren u.a. folgende Festsetzungen zu treffen: Wahrung der Durchgängigkeit für kleine Säugetiere (durchgängige Einfriedungen), Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.02.) vorgenommen werden. Andernfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung). Nicht zulässig sind Leuchtreklamen, insbesondere Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (u.a. Skybeamer). (siehe auch Begründung und Planteil Grünordnungsplan). Zum Erhalt der Artenvielfalt sind Nistkästen an den Gebäuden vorzusehen.
- Besonders schützenswerte Bereiche, insbesondere Türkenbach und Bachaue, liegen außerhalb des Planungsgebiets und werden nicht beeinträchtigt.
- Weitere Aussagen zum Artenschutz werden im Kapitel 1.7 Artenschutzrechtlicher Beitrag getroffen. Eine Beeinträchtigung besonders oder streng geschützter Arten durch die vorliegende Planung ist nicht zu erwarten. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
-----------	------------	----------------	-----------------	-----------------

<b>Arten und Lebensräume</b>	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel
------------------------------	---------------	---------------	--------	---------------

### 1.3.2.4 Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten

Bestand:

Die Böden werden bisher landwirtschaftlich genutzt, die natürliche Ertragsfunktion und Bodenstruktur ist intakt.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) im Maßstab 1:25.000 befindet sich das Planungsgebiet auf der nachfolgend beschriebenen Legendeneinheit.



Abbildung des ÜBK25-Ausschnitts aus dem Umwelt-Atlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Sachdaten der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 des LfU	
Legendeneinheit (Kurzname)	Legendentext
76b	Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)

Zudem wurde geprüft ob es sich um einen Boden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte handelt: Im Umfeld und Wirkraum der Planung befinden sich gemäß der digitalen Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, welche auf der Homepage „Bayerischer Denkmalatlas“ zur Verfügung stehen, keine Bodendenkmäler.

Bewertung / Planung:

Das Standortpotenzial der vorliegenden Böden für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion) ist als gering bis mittel einzustufen, da es sich weder um wertvolle Feucht- noch Magerstandorte handelt. Das Wasserrückhaltevermögen des Bodens wird als hoch bis sehr hoch eingestuft. Gemäß den Angaben der Bodenschätzungskarte 1:25.000 liegt das Planungsgebiet auf der Einheit sL4D (Wertzahl Ackerschätzungsrahmen zwischen 53 – 59).



Durch bauliche Maßnahmen wird das Bodengefüge gestört. Diese werden in der vorliegenden Planung auf das notwendige Mindestmaß begrenzt. Die natürliche Ertragsfunktion wird aufgrund von Versiegelung gestört. Im Rahmen von Baumaßnahmen kann es zu nachteiligen Bodenverdichtungen kommen.

Folgende Minimierungsmaßnahmen müssen getroffen werden:

- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl
- Reduzierung der Erdmassenbewegungen für Gebäude, bauliche Anlagen und Verkehrsflächen auf ein notwendiges Mindestmaß.
- Die bevorzugte Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze soll einen Beitrag zum Erhalt der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens leisten.
- Hinweise zum Umgang mit Altlasten/Boden

Darüber hinaus soll nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Der Mutterboden, welcher bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Um einen fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleisten zu können, ist DIN 19731, welche in Kapitel 7.2 den Ausbau, die Trennung und die Zwischenlagerung des Bodenmaterials regelt, einzuhalten.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Boden/ Geologie	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

### 1.3.2.5 Schutzgut Wasser

Bestand:

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. In einer Entfernung von ca. 80m und mehr, südlich der Planung, fließt der Türkenbach von Nordwesten in Richtung Südosten. Dessen Überschwemmungsgebiet endet ca. 40m vom Geltungsbereich entfernt. Westlich verläuft der Dambachgraben (ca. 30m entfernt), südlich etwa 20m entfernt, befindet sich ein weiterer Graben auf dem Gelände der Kläranlage. Dort befindet sich auch ein Klärteich. Die beiden genannten Gräben führen zum Türkenbach. Das Türkenbachsystem mit den zufließenden Gräben und Bächen ist im Fin-Web des LfU als wassersensibler Bereich gekennzeichnet, in dem auch das Planungsgebiet liegt. Zudem befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet „ZV Rottal-Zeilarn“ ca. 300m östlich des Vorhabens. Das Planungsgebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Türkenbachs sowie außerhalb modellierter Hochwassergefahrenflächen HQ100 des Wasserwirtschaftsamts Deggendorf.

Das Grundwasser lt. Grundwassergleichen liegt bei ca. 395 üNN, also ca. 6m unter der Geländeoberkante, genauere Kenntnisse liegen nicht vor.

Die Böden sind mäßig sickerfähig (lehmig) und tragen mäßig zur Grundwasserneubildung bei. Gemäß den Informationen aus der Hydrogeologischen Karte 1:100.000 des Bayerischen Bodeninformationssystems reicht die Filterwirkung der Deckschichten von gering/mäßig bis hoch (bei erhöhtem Feinkornanteil). Die detaillierten Angaben sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Hydrogeologische Karte M 1:100.000 des LfU
--------------------------------------------

Hydromorphe Merkmale der Legendeneinheit	Hydrogeologische Eigenschaften	Schutzfunktionseigenschaften
Polygenetische Talfüllungen, Bach- und Flussablagerungen, Auen- und Hochflutablagerungen	Deckschicht aus Lockergestein mit wechselnder Porendurchlässigkeit	geringes bis mäßiges Filtervermögen, bei höherem Feinkornanteil und/oder Organikanteil hohes Filtervermögen
Südlicher Vollsotter	in den kiesigen und sandigen Partien Grundwasserleiter mit mäßiger bis mittlerer Porendurchlässigkeit, bei höherem Feinkornanteil mit geringerer Porendurchlässigkeit	geringes, bei erhöhtem Feinkornanteil auch mäßiges Filtervermögen

**Bewertung / Planung:**

- Der Türkenbach, die Gräben und das östlich gelegene Trinkwasserschutzgebiet liegen außerhalb des unmittelbaren Wirkraums der Planung.
- Innerhalb des Planungsgebiets sowie in der näheren Umgebung liegen keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete oder andere Informationen vor, die auf erhöhte Hochwassergefahren hindeuten.
- Durch die getroffenen Festsetzungen und Hinweise (Auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes „GE Gumpersdorf Süd-Ost“) zum Umgang mit nicht verunreinigtem Niederschlagswasser (z.B. breitflächige Versickerung im Bereich der Grünflächen und in Bereichen mit wasserdurchlässigen Belägen, voraussichtlich gedrosselte Ableitung von Dachflächenwasser in den Türkenbach), Festsetzung eines für Gewerbegebiete mittleren Versiegelungsgrades bzw. Festsetzungen zur Minimierung der Bodeneingriffe wird die natürliche Ertragsfunktion und Sickerfähigkeit des Bodens, so weit möglich, erhalten. Die Grundwasserneubildung sowie Filterfunktion des Bodens werden dadurch in geringerem Ausmaß reduziert.
- Festsetzung zur getrennten Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser.
- In den Grundwasserkörper wird nach aktuellem Kenntnisstand nicht eingegriffen.
- Die Verdunstung (Evaporation) soll durch den Erhalt und Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen verbessert werden.

**Prognose:**

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
<b>Wasser</b>	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

**1.3.2.6 Schutzgut Klima/Luft**

**Bestand:**

Dem ABSP zufolge hat das Klima im Isar-Inn-Hügelland bereits deutlich kontinentalen Charakter. Meist strengen, anhaltenden Wintern mit mehrmals unterbrochener Schneedecke stehen gewitterreiche, mäßig heiße Sommer gegenüber. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt 750-800 mm, wobei der regenreichste Monat der Juli ist. Deshalb sind Sommerhochwasser häufiger als Frühjahrsüberschwemmungen. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7,5°C (Januar-Mittelwert: -2,5°C, Juli-Mittelwert: 17,5°C). Der Planungsbereich hat aufgrund seiner Lage (Ortsrand) und Topographie eine günstige Durchlüftungssituation. Das

Planungsgebiet liegt in leichter Hanglage. Die Fläche fällt von Nordosten ab in Richtung Südwesten. Die landwirtschaftlichen Flächen im Planungsgebiet und Umgebung leisten einen Beitrag zur Klimaregulierung als Kaltluftentstehungsflächen.

Bewertung / Planung:

- Es ist von erhöhten Emissionsbelastungen und Staubentwicklung baubedingter Art durch Baustellenfahrzeuge während Bauphasen auszugehen.
- Der Reduzierung landwirtschaftlicher Emissionen steht die Erhöhung des Verkehrsaufkommens (Mitarbeiter, Liefer- und Ver-, Entsorgungsverkehr) gegenüber.
- Zur Vermeidung höherer Hitze- und Staubentwicklung werden in der vorliegenden Planung Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.
- Beitrag zum Erhalt des Mikroklimas durch die Gebäudestellung und geplante Pflanzungen. Die Luftaustauschbahnen (Nordsüd- und Westostdurchlässigkeit) innerhalb des Planungsgebietes (Luftfeuchtigkeit, Staub, Temperatur) bleiben erhalten.

Prognose:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingt</b>	<b>Anlagenbedingt</b>	<b>Betriebsbedingt</b>	<b>Zusammenfassung</b>
<b>Klima/Luft</b>	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Voraussichtlich Gering	Gering/Mittel

### 1.3.2.7 Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild

Bestand:

Das Planungsgebiet nimmt aufgrund seiner Lage am Ortsrand von Gumpersdorf, an der Rupertistraße (Bundesstraße B20), Topographie und umgebender Bebauung/Vegetation eine mittlere Funktion für das Landschaftsbild ein. Ausgehend von der Rupertistraße ist das Planungsgebiet derzeit gut einsehbar. Zudem liegt es an der Grenze, innerhalb des „Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets 26 – Bachtäler des Isar-Inn-Hügellandes“. Das Landschaftsbild ist durch den relativ naturnahen, strukturreichen Türkenbach mit den Gewässerbegleitgehölzen, den Gräben, den Hangwäldern, den Wiesen, Feldern sowie der bestehenden Siedlung von Gumpersdorf (Wohnhäuser, Kläranlage, Straßen) geprägt.

Bewertung / Planung:

- Durch die Kläranlage und die Bundesstraße B20 besteht auch eine technische Überprägung im Umfeld des Planungsgebiets.
- Durch die Planung geht unbebaute Landschaft verloren und es findet ein Eingriff in das Landschaftsbild statt, der durch die Grünordnung minimiert und an anderer Stelle ausgeglichen wird.
- Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude sollen die Eingriffe in die Topographie minimieren, so dass das Landschaftsrelief weitgehend erhalten bleibt.
- Festgesetzte Grünflächen sollen eine gewisse Durchlässigkeit im Planungsgebiet sichern.
- Eine kompakte Bauweise und günstige Erschließung verhindert unnötigen Flächenverbrauch an anderer Stelle und trägt damit dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.
- Durch Neupflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern auf den geplanten Grünflächen soll das geplante Gewerbegebiet in die Landschaft eingebunden werden.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Landschaftsbild	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

### 1.3.2.8 Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter

Bestand:

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des „Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets 26 - Bachtäler des Isar-Inn-Hügellandes“ des Regionalplans. In einer Entfernung von ca. 900m im Westen und ca. 1000m im Osten liegen Flächen des „Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 29 - Schutzwürdige Lebensräume mit hohem Waldanteil im nördlichen Anschluss an die Innleite“.

Weitere Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt, da nicht vorhanden (siehe auch unter Kapitel 1.2.2.4.).

Amtlich kartierte Biotope werden im Kapitel Schutzgut Arten und Lebensräume behandelt und liegen ebenfalls außerhalb des Planungsgebiets (siehe Kapitel 1.3.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume).

Nordöstlich der Planung, außerhalb, etwa 250m entfernt, liegt das Vorranggebiet für die Wasserversorgung „T32 - Mannersdorf“. Etwas weiter entfernt in der gleichen Richtung liegen das Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung „T79 – Mannersdorf“ und die Vorranggebiete für Bodenschätze „LE50 – Lehm Gumpersdorf-Nord“ und „LE51 Gumpersdorf-Ost“. Zudem befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet „ZV Rottal-Zeilarn“ ca. 300m östlich des Vorhabens., außerhalb der Planung (siehe Kapitel 1.2.1.2 Aussagen des Regionalplans).

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb oder im Umfeld der Planung.

Bewertung / Planung:

- In einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet soll den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommen. Diese Belange werden durch die Gestaltungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen besonders berücksichtigt.
- Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Schutzgebiete/ Kultur- und Sachgüter	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

### 1.3.2.9 Wechselwirkungen

Durch die Planung erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser) und in das Landschaftsbild. Auswirkungen auf Boden und Wasser z.B. durch Versiegelung und Überbauung betreffen i.d.R. auch die vorhandenen Arten mit den entsprechenden Lebensräumen. Eine Zunahme von Verkehr und Lärmbelastungen betreffen den Menschen ebenso wie lärm-, immissions- oder störungsempfindliche Arten. Eine Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung kann je nach erfolgter Bewirtschaftungsweise eine Abnahme von Stoffeinträgen (z.B. verursacht durch Düngemittel) in Boden und Wasser bewirken, was gleichzeitig einen positiven Effekt auf zuvor betroffene Gewässer bzw. Grundwasser (Schutzgut Wasser, Schutzgut Arten und Lebensräume) durch eine Minderung der stofflichen Belastung bewirkt. Gleichzeitig gehen landwirtschaftliche Nutzflächen sowie unbebaute Flächen verloren. Als Wechselwirkungen sind auch die vorzunehmenden Maßnahmen der Grünordnung zu nennen. Nur bei fachgerechter Anlage und Pflege der Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen ist die Einbindung des geplanten Vorhabens in die Landschaft bzw. der naturschutzrechtlich geforderte Ausgleich gegeben.

Weitere Wechselwirkungen im Sinne von Beeinträchtigungen, die nicht bereits in Bezug auf die Schutzgüter beschrieben wurden, sind unter Einhaltung der festgelegten Gestaltungs-, Schutz-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich nicht zu erwarten.

### 1.3.3 Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7

#### BauGB

Im Folgenden wird auf die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf sonstige Umweltbelange gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eingegangen. Zur Vermeidung von Überschneidungen und Wiederholungen wird auf die bereits betrachteten Schutzgüter bzw. Inhalte an dieser Stelle nicht erneut eingegangen, es werden nur noch nicht in der vorliegenden Unterlage enthaltene Punkte aufgeführt.

Die sonstigen zu berücksichtigenden Belange des §1 Abs. 6 BauGB werden unter Kap. 1.7 behandelt. Auch hier wird teilweise zur Vermeidung von inhaltlichen Überschneidungen und im Interesse eines „schlanken“ Umweltberichts mit Verweisen gearbeitet.

Noch nicht an anderer Stelle der vorliegenden Unterlage bearbeitete sonstige Umweltauswirkungen der Planung auf Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB:

- Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind Festsetzungen / Hinweise bzw. Vorgaben zur Abfallentsorgung zu treffen wie z.B.:

- Empfehlung zur Kompostierung organischer Abfälle
- Vorgaben zur Abholzeit und Aufstellungsort der Abfallbehältnisse

- Zugänglichkeit der Abfallbehältnisse

- Nutzung von erneuerbaren Energien/sparsame und effiziente Nutzung von Energien  
Die vorliegende Planung zielt auf eine energiesparende Bauweise (Wärme/Licht) durch Gebäudestellung sowie kompakte Bauweise. Der Einsatz von Erneuerbarer Energie, wie beispielweise Photovoltaikanlagen auf den Dächern, ist von der Gemeinde Zeilarn ausdrücklich gewünscht.
- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete  
→ nicht relevant da keine Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten, daher keine negativen Auswirkungen möglich
- Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet nach § 8 (BauNVO) festgesetzt. Die zugelassenen Nutzungen im Planungsgebiet lassen keine besonderen Risiken oder Gefahrenpotenziale erwarten.

Die Lage des beplanten Bereichs am leicht geneigten Hang und die Entfernung zum Türkenbach im Bachtal, außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie modellierter Hochwassergefahrenbereiche, trägt zur Minimierung potenzieller Unfallgefahren oder Katastrophen bei.

Das Planungsgebiet liegt jedoch innerhalb wassersensibler Bereiche, was ein erhöhtes Risiko für beispielsweise eine Verschmutzung des Grundwassers bedingt. Im Weiteren ist insbesondere der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu prüfen und ggf. geeignete Maßnahmen zu treffen.

Auf potenzielle Gefahren durch Unwetter beispielsweise bei Starkregenereignissen, Sturm etc. und die Möglichkeit für den Vorhabenträger, eine Elementarschadensversicherung abzuschließen, wird ebenso verwiesen.

#### 1.3.4 Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung)

Nach Prüfung der Umweltauswirkungen auf die Umweltbelange und Schutzgüter gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und §2 Abs. 1 UVPG verbleibt die Prüfung der Planung hinsichtlich der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (vgl. Anlage 1 Abs. 2b. lit. ff) BauGB).

Derzeit sind der Gemeinde keine benachbarten Vorhaben bekannt, welche eine Kumulierung solcher Auswirkungen verursachen könnten.

### 1.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung

#### 1.4.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie deren Bewertung.

Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d.h. die Flächen

werden weiter genutzt wie bisher. Die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild würden in diesem Gebiet unterbleiben. Der Bedarf an Gewerbefläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

#### 1.4.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Fläche entsprechend der getroffenen Festsetzungen genutzt. Eine ökologische Verbesserung wird sich erst nach Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen und Entwicklung der Ausgleichsfläche einstellen. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

### 1.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

#### 1.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Anbindung an und Erhalt von bestehenden Erschließungsstraßen (flächensparende Erschließung)  
Folgende Maßnahmen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen.
- Ortsbildtypische Gebäudetypologien
- Kompakte Bauweise
- Festsetzungen für Einfriedungen (Erhalt der Durchlässigkeit für kleine Säugetiere/Erscheinungsbild)
- Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.02.), ansonsten ökologische Baubegleitung erforderlich
- Verwendung insektenunschädlicher Leuchtmittel, Begrenzung von Beleuchtungszeiten
- Lichtschächte sind nur mit engmaschiger Gitterabdeckung oder mit Amphibienaufstiegshilfe zulässig
- Anbringen und Unterhalt von Nistkästen /-plätzen für Gebäudebrüter
- Flächen mit Pflanzbindung, Verwendung heimischer Bäume und Sträucher
- Ortsrandeingrünung
- Solitärpflanzungen
- Hinweise auf Vorschriften zum Umgang mit Altlasten/Boden und dem anstehenden Mutterboden
- Festsetzung der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für offene Stellplätze
- Getrennte Ableitung von Schmutz-/Niederschlagswasser

#### 1.5.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung kommt es zum Verlust von un bebauter Landschaft. Die hierfür erforderlichen Erdbewegungen und Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild müssen an anderer Stelle ausgeglichen werden.

Durch die Anlage von Ausgleichsflächen sollen die unvermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung und die weiteren Beeinträchtigungen der Schutzgüter zusätzlich verringert werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen schaffen neuen Lebensraum für die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten und minimieren gleichzeitig die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter.

### 1.5.3 Eingriffsregelung

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach den Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStMWBV 2021) überprüft und durchgeführt. Durch den Eingriff entsteht ein Ausgleichsbedarf, welcher innerhalb des Geltungsbereiches minimiert und außerhalb des Vorhabensbereiches geleistet wird.

Die Eingriffsermittlung erfolgt im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans „GE Gumpeersdorf Süd-Ost“. Hierzu werden die konkreten Eingriffe herangezogen und im Umweltbericht bilanziert.

#### 1.5.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl

Die gesamte Fläche wird für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Fläche mit **geringer Bedeutung** (Acker, Intensivgrünland) eingewertet. Die Qualität der anderen Schutzgüter rechtfertigen keine Höherbewertung. Gemäß Empfehlung des Leitfadens wird die betroffene Fläche pauschal mit 3 Wertpunkten bewertet.

Im Bebauungsplan werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt:

- Festsetzungen zur Bepflanzung unter besonderer Berücksichtigung der Übergangszonen zur freien Landschaft
- Versickerung von Oberflächenwasser in Teilflächen
- Vorgaben zur naturnahen Gestaltung der Freianlagen

Bestand und Bewertung:





### 1.5.3.2 Kompensations- / Ausgleichsflächen

Werden voraussichtlich im Geltungsbereich Nr. 2 (199 T, 200 T, 201 T, 202 T, 203 T, 229/2 T, Gemarkung Gumpersdorf) auf Flächen mit „Nicht standortgerechtem Laubmischwald mit einheimischen Baumarten“ genutzte Flächen (gerodet, vorkurzem wieder aufgeforstet) ein gestufter Waldmantel aufgebaut.

Entwicklungsziel ist der Aufbau eines Waldmantels frischer bis mäßig trockener Standorte.

### 1.5.3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Siehe nachfolgende Planungen bzw. Umweltbericht Bebauungsplan „GE Gumpersdorf Süd-Ost“

## 1.6 Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring

### 1.6.1 Standortwahl

Alternativstandorte stehen im vorliegenden Fall nicht zur Verfügung, da es sich um ein konkretes Vorhaben handelt und sich die Flächen im Besitz des Bauwerbers befinden. Andere potentielle Bauflächen stehen dem Bauwerber und auch der Gemeinde i.S. einer adäquaten Ersatzfläche im Innenbereich bzw. „Ortskernnähe“ der Gemeinde nicht zur Verfügung.

Die Gemeinde erachtet den Standort des geplanten Gewerbegebietes für die Umwelt als verträglichen Standort (ungeachtet der sonstigen technischen Anforderungen).

Für die Wahl des Standortes spricht außerdem:

- Verfügbarkeit der Fläche
- Technische Eignung auf Grund von Hangneigung und Exposition
- Anschluss an bestehende Siedlungsflächen (Kläranlage)
- Anschluss an bestehende Erschließungsstraßen, gute Verkehrsanbindung
- Lage außerhalb von festgesetztem Überschwemmungsgebiet und Trinkwasserschutzgebiet
- Fehlen von naturschutzfachlich bedeutsamen Vegetations-/Lebensraumstrukturen

Eine weitere Abwägung ist innerhalb der Begründung des Bebauungsplans dargelegt.

### 1.6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort für das geplante Gewerbegebiet von vorne herein ausgeschlossen und geeignete Flächen entsprechend der gesetzlichen Anforderungen und Entwicklungsprogramme eruiert. Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

### 1.6.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Nach § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden die Gemeinden zu unterrichten, sofern und soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Eine Planung der Überwachung orientiert sich an den jeweils betroffenen Schutzgütern und Wirkfaktoren. Die

getroffenen Festsetzungen lassen nach derzeitigem Planungsstand keine erheblichen Umweltauswirkungen (wie Lärm, Artenschutz) erwarten.

Bei jeder baulichen Maßnahme soll die Einhaltung und Wirksamkeit der Festsetzungen und Maßnahmen der Grünordnung von der Gemeinde Zeilarn und / oder dem Planfertiger überprüft werden.

## 1.7 Artenschutzrechtlicher Beitrag

Nach den Ergebnissen der erfolgten Bestandsaufnahme sowie der Auswertung weiterer Daten ist davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslöst.

Eine Auswertung der Artenschutzkartierung zeigt in der Umgebung (außerhalb der Planung) einige Sichtungen wertgebender Arten. Diese haben ihren Schwerpunkt in der Bachaue sowie im Bachlauf des Türkenbachs. Im Jahr 2003 konnten im Bachabschnitt südöstlich von Gumpersdorf Edelkrebs, Steinkrebs, Bachschmerle, Koppe und Steinbeisser erfasst werden. Am südwestlichen Ortsrand von Gumpersdorf sowie beim Bach im Ortsbereich gab es 2008 Sichtungen von verschiedenen Fledermausarten, darunter Fransenfledermaus, Mückenfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus. Ebenfalls am Türkenbach gab es Sichtungen des Eisvogels und der Wasseramsel im Jahr 1997. Weitere Artennachweise geschützter Tier und Pflanzenarten, im nahen Umkreis von ca. 300m und im unmittelbaren Wirkraum, sind nicht bekannt.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, der vorhandenen Störungen (Bundesstraße B20, Kläranlage) und umgebenden Strukturen (Gebäude, Gehölze) ist das Vorkommen des Kiebitz nicht zu erwarten. Potenzielle Vorkommen der Feldlerche können aufgrund der Kulissenwirkung umgebender Strukturen (hier Gebäude der Kläranlage), den Störungen durch die nahegelegene Rupertistraße (Bundesstraße B20) sowie der Horizontüberhöhung durch die vorliegende Geländeform und Vegetation ebenso ausgeschlossen werden.

Aufgrund der umgebenden Landschaft mit Wäldern, Gehölzen, Feldern und Wiesen ist eine gelegentliche Nutzung des Planungsbereichs von diversen Fledermaus- und Vogelarten als Teilhabitat beispielsweise zur Nahrungssuche anzunehmen. Aufgrund des Fehlens von für diese Arten wertgebenden Strukturen auf der derzeitigen Ackerfläche sowie den intensiv genutzten Grünlandflächen und der weiterhin vorhandenen (Acker-), Grünland- und Gehölzstrukturen auf benachbarten Flächen und in der weiteren Umgebung ist ein Ausweichen auf diese Bestände im Sinne eines Teilhabitats während der Bauphase problemlos möglich.

Das Entfernen von Gehölzen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen haben außerhalb der Paarungs-, Brut- und Aufzuchtzeit, also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar (01.10. bis 28.02.) zu erfolgen.

Die vorgesehenen Pflanzungen von Gehölzen im Zuge der Neugestaltung der Grünflächen sowie der Aufbau eines gestuften Waldmantels mit artenreichem Waldsaum im Bereich der Kompensationsfläche bieten neuen bzw. aufgewerteten Lebensraum u.a. für diverse Insekten, Reptilien, Vogel- und Fledermausarten. Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) entbehrlich.

## 1.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Es ist ein Gewerbegebiet auf derzeitigen Acker- und Grünlandflächen. Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Bereich liegt südlich der Rupertistraße (Bundesstraße B20), nördlich der Kläranlage und schließt im Westen an ein Grundstück mit Streuobstwiese an. Südöstlich befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Der Standort erweist sich aufgrund der Anbindung an bestehende Siedlung (Kläranlage südlich, Wohngebiet nördlich), der günstigen Verkehrsanbindung und der flächensparenden Erschließungsmöglichkeit sowie der Lage außerhalb sensibler Bereiche und außerhalb von Schutzgebieten als geeignet für das Vorhaben. Das Vorhaben liegt jedoch – aufgrund der Nähe zum Türkenbach - an der Grenze, innerhalb des „Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets 26 - Bachtäler des Isar-Inn-Hügellandes“ und in einem wassersensiblen Bereich. Im Rahmen der Grünordnung soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere den Belangen von Natur und Landschaft sowie des Schutzguts Wasser durch entsprechende Festsetzungen Rechnung getragen.

Es werden neue Lebensräume geschaffen, schädigende Auswirkungen für Flora und Fauna minimiert und das Planungsgebiet durch festgesetzte Pflanzungen in die Landschaft eingebunden. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden durch die Anlage eines gestuften Waldmantels mit artenreichem Waldsaum, auf einer Fläche außerhalb des Planungsgebiets, ausgeglichen. Nach derzeitigem Planungsstand werden die vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Mensch/Lärm: Ein Lärmschutzgutachten liegt derzeit nicht vor.

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Fläche	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Mittel
Mensch / Immissionen	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Arten und Lebensräume	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel
Boden / Geologie	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel
Wasser	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel
Klima/Luft	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Voraussichtlich Gering	Gering/Mittel
Landschaftsbild	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Mittel
Kultur- / Sachgüter	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

.....  
Erster Bürgermeister  
Werner Lechl

*F. Breinl*  
.....  
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner  
Florian Breinl