



# Gemeinde Roßbach



**Gemeinde Roßbach**  
Gesammeltes Geheft

## **Bebauungsplan mit Anlagen**

Stand: 15.12.2021

Felicitas Kurmis  
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur  
und  
Franziska Mühlstraßer  
B. Eng. Landschaftsarchitektur

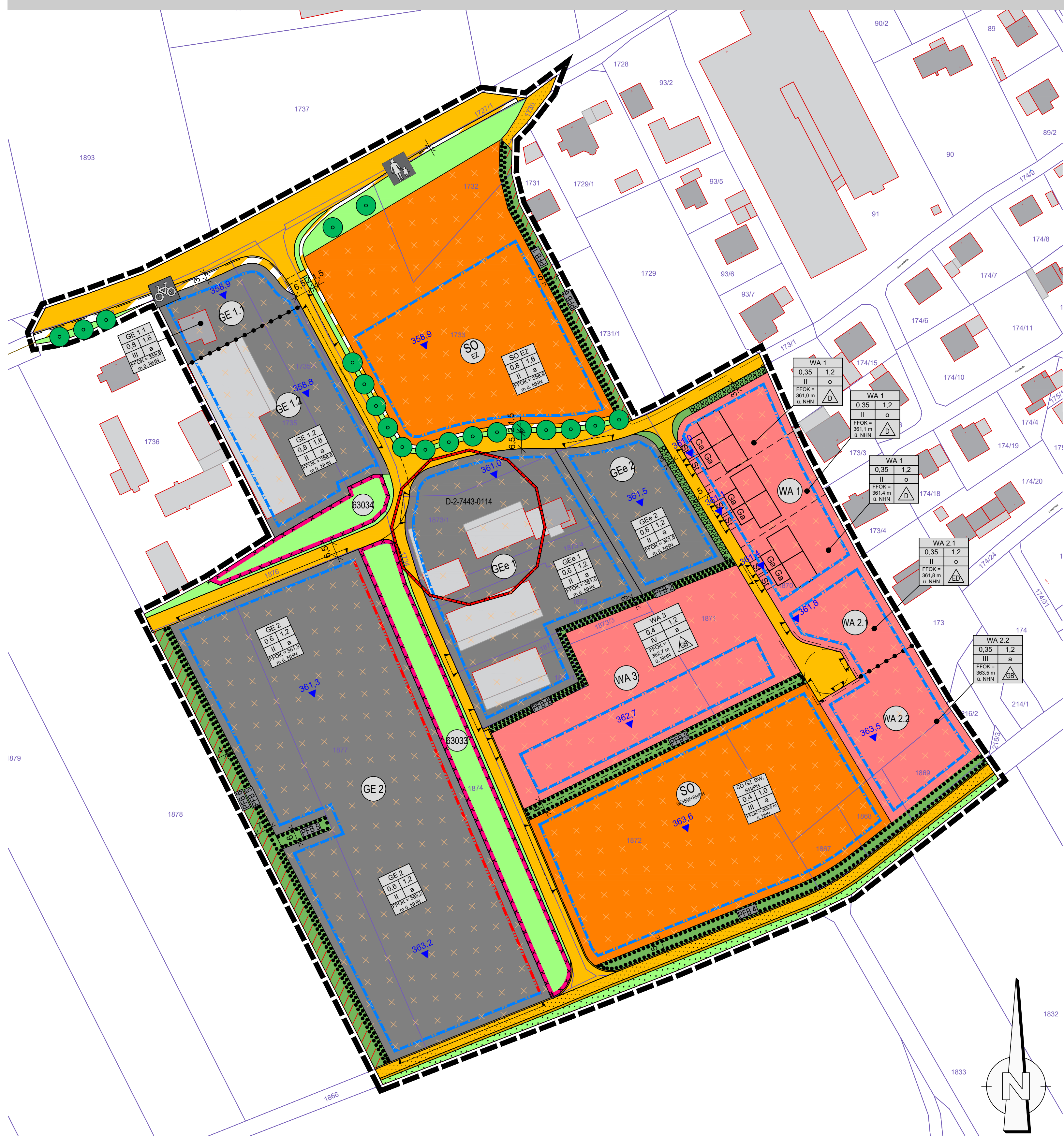
Projekt-Nr. 34218

# INHALTSVERZEICHNIS

Anlage	Inhalt	Maßstab	Stand	Plannummer
	<b>BEBAUUNGSPLAN</b>			
	Bebauungsplan	1:1000	15.12.2021	IV-VP-BP01
	Festsetzungen		15.12.2021	
	Begründung mit Umweltbericht		15.12.2021	
1.	<b>AUSKUNFTSERTEILUNG ABuDIS</b>		17.07.2020	
2.	<b>ARTENSCHUTZRECHTLICHE POTENTIALABSCHÄTZUNG</b>		25.10.2021	
3.	<b>PROTOKOLL - SCOPING-TERMIN</b>		09.07.2020	
4.	<b>WILDGEHÖLZE ROSSBACH</b>		09.07.2014	

# **BEBAUUNGSPLAN**

# **Bebauungsplan**



ZEICHENERKLÄRUNG  
DER PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet  
GEE Gewerbegebiet eingeschränkt  
GE Gewerbegebiet  
SO Einzelhandel  
SO Gesundheitszentrum, Betreutes Wohnen, Senioren- und Pflegeheim

2. Mass der baulichen Nutzung

Füllschema der Nutzungsschablone Allgemeines Wohngebiet

WA
GRZ
GFZ
VG Bauweise
FFOK in m. u. NHN

Füllschema der Nutzungsschablone eingeschränktes Gewerbegebiet

GEE
GRZ
GFZ
VG Bauweise
FFOK in m. u. NHN

Füllschema der Nutzungsschablone Gewerbegebiet

GE
GRZ
GFZ
VG Bauweise
FFOK in m. u. NHN

Füllschema der Nutzungsschablone Sondergebiet Einzelhandel

SO EZ
GRZ
GFZ
VG Bauweise
FFOK in m. u. NHN

Füllschema der Nutzungsschablone Sondergebiet GZ, BW, SH/PH

SO GZ, BW, SH/PH
GRZ
GFZ
VG Bauweise
FFOK in m. u. NHN

3. Mass der baulichen Nutzung

Baulinie  
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche geplant  
Bankett  
Radweg  
Fußweg  
Ein- und Ausfahrten  
Straßenverkehrsfläche Bestand

5. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen (PFG 1)  
Pflanzung von Einzelbäumen auf öffentlichen Grünflächen (PFG 2)  
Planlich festgehaltene Grünflächen (PFG 3)  
Allgemeine Grüngestaltung der nicht überbauten Flächen (PFG 4)  
Ausbildung von Trenngrün östlich SO EZ (PFB 1)  
Ausbildung von Trenngrün zwischen GEE1, GEE2 und WA 3 (PFB 2)  
Ausbildung von Trenngrün zwischen WA 3 und SO "GZ, BW, SH/PH" (PFB 3)  
Ausbildung einer lockeren Ortsrandeigrünung zwischen SO "GZ, BW, SH/PH" und Straßenverkehrsfläche Bestand (PFB 4)  
Ausbildung einer dichten Ortsrandeigrünung an der westlichen Geltungsbereichsgrenze (PFB 5)  
Saumausbildung (PFB 6)  
Ökotoflächen  
Öffentliche Grünfläche Bestand

6. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
Hinweise, Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahme  
Denkmal (D-2-7443-0114)  
Einzuhaltende Abstandsflächen zu landwirtschaftlichen Flächen / Nachbargrundstücken  
Höhepunkte Fertigtüpfeloberkante (FFOK)  
Bemaßung  
Flurkarte

- Der Gemeinderat Roßbach hat in der Sitzung vom ... die Aufstellung des Bebauungsplanes "WA, SO, GE Münchsdorf West" mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... öffentlich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis einschließlich ... stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis einschließlich ... stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "WA, SO, GE Münchsdorf West" in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis einschließlich ... beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgelegt.
  - Der Gemeinderat Roßbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ... den Bebauungsplan "WA, SO, GE Münchsdorf West" mit integriertem Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.
- Roßbach, den ... - Siegel - ... 1. Bürgermeister, Herr Eder
- Roßbach, den ... - Siegel - ... 1. Bürgermeister, Herr Eder
- Roßbach, den ... - Siegel - ... 1. Bürgermeister, Herr Eder

Planungsgrundlagen  
Als Planungsgrundlage wurde der digitale Lageplan der Gemeinde Roßbach verwendet.  
Für die Ergänzung des Baubestandes, der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen wird für deren Lagerichtigkeit keine Gewähr übernommen.  
Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertigers gestattet.

GEMEINDE ROSSBACH  
"WA, SO, GE MÜNCHSDORF WEST"  
GEMARKUNG MÜNCHSDORF, GEMEINDE ROSSBACH



VORENTWURF vom 15.12.2021

PLANNUMMER	INDEX	PROJEKTNUMMER	MASSSTAB	ANLAGE
IV-VP-BP01		34218	1 : 1.000	

VORHABENSTRÄGER	ENTWURFSVERFASSER
Gemeinde Roßbach Münchsdorfer Straße 27 04439 Roßbach	COPLAN AG Helmuth 35 D-44097 Eggenfelden Tel. +49 (0)71 705-0 Fax. +49 (0)71 705-105 eggenfelden@coplan-online.de

GEZEICHNET	DATUM
J. HORN	12/2021

GEPRÜFT	DATUM
F. KURMIS	12/2021

ORT: \_\_\_\_\_ DATUM: \_\_\_\_\_

UNTERSCHRIFT: \_\_\_\_\_ EGGENFELDEN \_\_\_\_\_ UNTERSCHRIFT: \_\_\_\_\_

V:\daten\Rosbach\_Gde\34218\_B\_Plan\_10500\BP\_VP2021-11-23\_IV-VP-BP01.dwg

# Festsetzungen

## **Textliche Festsetzungen**

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

„WA, SO , GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

COPLAN AG  
GENERALPLANER ARCHITEKTEN INGENIEURE



# **Gemeinde Roßbach**



**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung**

**„WA, SO, GE Münchsdorf West“**

Gemeinde Roßbach  
Landkreis Rottal-Inn  
Regierungsbezirk Niederbayern

## **Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

# Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

„WA, SO , GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO).....</b>	<b>6</b>
<b>1.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>6</b>
1.1.1	Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3 (§ 4 BauNVO):.....	6
1.1.2	Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sowie eingeschränkte Gewerbegebiete GEe 1 und GEe 2 (§ 8 BauNVO) .....	6
1.1.3	Sonstiges Sondergebiet SO „Gesundheitszentrum, Betreutes Wohnen und Sen-ioren-/Pflegeheim“ (§ 11 BauNVO) .....	7
1.1.4	Sonstiges Sondergebiet SO „Einzelhandel“ (§ 11 BauNVO).....	7
<b>1.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>7</b>
1.2.1	Grundflächenzahl .....	7
1.2.2	Geschossflächenzahl .....	8
1.2.3	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	8
1.2.4	Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO).....	8
1.2.5	Zahl der Geschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 2-4 BauNVO) .....	10
<b>1.3</b>	<b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....</b>	<b>10</b>
1.3.1	Bauweise.....	10
1.3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	10
<b>1.4</b>	<b>Offene Stellplätze, Tiefgaragen und Garagen .....</b>	<b>11</b>
1.4.1	Flächen für offene Stellplätze .....	11
1.4.2	Flächen für Carports und Garagen .....	11
1.4.3	Flächen für Tiefgaragen .....	11
<b>1.5</b>	<b>Verkehrsflächen .....</b>	<b>11</b>
<b>1.6</b>	<b>Öffentliche Grünflächen .....</b>	<b>11</b>
<b>1.7</b>	<b>Private Grünflächen .....</b>	<b>11</b>
<b>1.8</b>	<b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....</b>	<b>12</b>
1.8.1	Unbebaute Fläche .....	12
1.8.2	Erneuerbare Energien und Dachbegrünung .....	12
1.8.3	Wasserwirtschaft .....	12
1.8.4	Artenschutzmaßnahmen .....	12
1.8.5	Gehölzschutz.....	13



# Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

„WA, SO , GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

<b>1.9</b>	<b>Pflanzgebote - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen .....</b>	<b>13</b>
1.9.1	Pflanzgebot (Pfg) 1: Begrünung öffentlicher Grünflächen .....	13
1.9.2	Pflanzgebot (Pfg) 2: Pflanzung von Einzelbäumen auf öffentlichen Grünflächen .....	13
1.9.3	Pflanzgebot (Pfg) 3: Planlich festgehaltene Grünflächen .....	14
1.9.4	Pflanzgebot (Pfg) 4: Allgemeine Grüngestaltung der nicht überbauten Flächen .....	14
<b>1.10</b>	<b>Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....</b>	<b>14</b>
1.10.1	Pflanzbindung (Pfb) 1: Ausbildung von Trenngrün östlich des SO „EZ“ .....	14
1.10.2	Pflanzbindung (Pfb) 2: Ausbildung von Trenngrün zwischen GEe 1, GEe 2 und WA 3 .....	14
1.10.3	Pflanzbindung (Pfb) 3: Ausbildung von Trenngrün zwischen WA 3 und SO „GZ, BW, SH/PH“ .....	14
1.10.4	Pflanzbindung (Pfb) 4: Ausbildung einer lockeren Ortsrandeingrünung zwischen SO „GZ, BW, SH/PH“ und Straße .....	14
1.10.5	Pflanzbindung (Pfb) 5: Ausbildung einer dichten Ortsrandeingrünung an der westlichen Grenze.....	14
1.10.6	Pflanzbindung (Pfb) 6: Saumausbildung .....	15
<b>1.11</b>	<b>Ausgleichsflächen.....</b>	<b>15</b>
<b>1.12</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>15</b>
<b>2</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>16</b>
<b>2.1</b>	<b>Dachformen .....</b>	<b>16</b>
<b>2.2</b>	<b>Dachformen sonstiger Gebäude .....</b>	<b>16</b>
<b>2.3</b>	<b>Dachdeckung.....</b>	<b>16</b>
<b>2.4</b>	<b>Fassadengestaltung.....</b>	<b>16</b>
<b>2.5</b>	<b>Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen .....</b>	<b>16</b>
2.5.1	Geländemodellierung, Aufschüttungen und Abgrabungen .....	16
2.5.2	Einfriedungen .....	17
<b>2.6</b>	<b>Werbeanlagen.....</b>	<b>17</b>
<b>2.7</b>	<b>Freileitungen.....</b>	<b>17</b>
<b>3</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>18</b>

# Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

„WA, SO , GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

3.1	Altlasten .....	18
3.2	Artenschutz .....	18
3.3	Bepflanzung und Grünflächen .....	18
3.4	Bodenschutz.....	18
3.5	Brandschutz .....	19
3.6	Fassadenbegrünung.....	19
3.7	Grundwasserschutz .....	19
4	PFLANZLISTEN .....	20
4.1	Ansaat von straßenbegleitenden Blühflächen zu Pflanzgebot 1 (Pfg 1) .....	20
4.2	Straßenbegleitbäume zu Pflanzgebot 2 (Pfg 2) .....	20
4.3	Heimische Baum und Straucharten für Privatflächen zu Pflanzgebot 3 und 4, sowie Pflanzbindungen 1 bis 5 (Pfg 3-4 und Pfb 1-5).....	20
4.4	Heimische Baum und Straucharten für Privatflächen zu Pflanzgebot 4 (Pfg 4).....	21
4.5	Ausbildung eines Saums zu Pflanzbindung (Pfb 6) .....	22
4.6	Artenliste Dachbegrünung .....	22
5	VERFAHRENSVERMERKE .....	23

## **Textliche Festsetzungen**

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„**WA, SO , GE Münchsdorf West**“

**Gemeinde Roßbach**

### **Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes**

- BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m. W. v. 14.08.2020
- BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 13.05.2017
- PlanZV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),  
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

### **Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften**

- BayBO in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381)
- Bayerisches Straßen- und Wegenetz (BayStrWG) vom 05.10.1981,  
zuletzt geändert durch § 9 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)

### **Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Flurstücke:

1712 (T), 1727/1 (T), 1727/2 (T), 1730 (T), 1732, 1733, 1734, 1735 (T), 1735/1, 1866 (T), 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1872, 1872/1, 1873, 1873/1, 1873/2, 1873/3, 1873/4, 1874, 1875, 1876, 1877, 1878 (T).

# Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

„WA, SO , GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO §§ 1-15)

#### 1.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3 (§ 4 BauNVO):

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

#### 1.1.2 Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sowie eingeschränkte Gewerbegebiete GEe 1 und GEe 2 (§ 8 BauNVO)

##### GE 1.2

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

# Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

„WA, SO , GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

## GE 1.1, GE 2, GEE 1 sowie GEE 2

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

### 1.1.3 Sonstiges Sondergebiet SO „Gesundheitszentrum, Betreutes Wohnen und Senioren-/Pflegeheim“ (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind:

- Pflegeheime, Altenheime,
- Wohnanlagen für betreutes und altersgerechtes Wohnen,
- Wohnanlagen für barrierefreie Wohnungen,
- Gebäude/ Räume für die medizinische Versorgung und Pflegedienstleistungen (Filial- und Facharztpraxen, Therapieeinrichtungen, Sanitätshäuser, körpernahe Dienstleistungen, u.Ä.)
- Gebäude/ Räume für Tagespflege
- Gebäude/Räume für Tagescafe

### 1.1.4 Sonstiges Sondergebiet SO „Einzelhandel“ (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind:

- Einkaufszentren
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe
- Sonstige großflächige Handelsbetriebe

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO §§ 16-21)

### 1.2.1 Grundflächenzahl

WA 1, WA 2: 0,35

WA 3: 0,4

## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

„WA, SO, GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

GE 1, SO „EZ“:	0,8
GE 2, GEe 1, GEe 2:	0,6
SO „GZ, BW, SH/PH“:	0,4

### 1.2.2 Geschossflächenzahl

SO „GZ, BW, SH/PH“:	1,0
WA 1, WA 2, WA 3:	1,2
GE 2, GEe 1, GEe 2:	1,2
GE 1, SO „EZ“:	1,6

### 1.2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- WA 1: max. 2 Wohneinheiten je Haushälfte
- WA 2.1: max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus,  
max. 2 Wohneinheiten je Haushälfte bei Doppelhaus
- WA 2.2: max. 12 Wohneinheiten je Wohngebäude in Geschossbauweise
- WA 3: max. 14 Wohneinheiten je Wohngebäude in Geschossbauweise
- GE 1.1: max. 6 Wohneinheiten je Wohngebäude (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind)
- GE 2: max. 6 Wohneinheiten je Wohngebäude (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind)
- GEe 1: max. 6 Wohneinheiten je Wohngebäude (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind)
- GEe 2: max. 6 Wohneinheiten je Wohngebäude (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind)

### 1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Bezugsebene für die Höhenfestsetzung ist das Urgelände. Die Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses darf diesen Bezugspunkt um 0,50 m über- oder 0,50 m unterschreiten. Ausgehend von dieser werden die maximalen Wand- und Gebäudehöhen für die einzelnen Baugebiete ermittelt.

#### Bezugspunkte der einzelnen Baugebiete:

WA 1 (Parz. 1):	361,0 m ü. NHN
WA 1 (Parz. 2):	361,1 m ü. NHN
WA 1 (Parz. 3):	361,4 m ü. NHN
WA 2.1:	361,8 m ü. NHN
WA 2.2:	363,5 m ü. NHN
WA 3:	362,7 m ü. NHN

# Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

## Gemeinde Roßbach

GE 1.1:	358,9 m ü. NHN
GE 1.2:	358,8 m ü. NHN
GE 2 (nördlich):	361,3 m ü. NHN
GE 2 (südlich):	363,2 m ü. NHN
GEe 1 (Bestand):	361,0 m ü. NHN
GEe 2:	361,5 m ü. NHN
SO „EZ“:	358,9 m ü. NHN
SO „GZ, BW, SH/PH“:	363,6 m ü. NHN

Die maximalen Wand- und absoluten Gebäudehöhen dürfen das in der der Nutzungsschablone mit „WH max.“ und „GH absolut“ in Metern eingetragene Maß nicht überschreiten.

Die maximale Wandhöhe bezeichnet den Abstand zwischen Schnittpunkt der Außenwand mit der untersten Dachhaut und dem Bezugspunkt. Die absolute Gebäudehöhe ist der Abstand zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem Bezugspunkt.

Bei Flachdächern darf die maximale Wand- „WH max.“ durch sekundäre Bauelemente, wie z. B. technische Aufbauten der Haustechnik, Photovoltaik- und Solarthermieanlagen, Wärmeaustauscher, Schornsteine, Brüstungen, sowie dafür benötigte Aufgänge oder Absicherungen um maximal 3 m überschritten werden. Diese Überschreitung bildet hier die absolute Gebäudehöhe „GH absolut“.

### Höhenfestsetzung im WA 1:

WH max.: 8 m

GH absolut: 11 m

### Höhenfestsetzung im WA 2.1:

WH max.: 8 m

GH absolut: 11 m

### Höhenfestsetzung im WA 2.2:

WH max.: 12 m

GH absolut: 15 m

### Höhenfestsetzung im WA 3:

WH max.: 16 m

GH absolut: 19 m

### Höhenfestsetzung im GE 1.1:

WH max.: 12 m

GH absolut: 15 m

### Höhenfestsetzung im GE 1.2:

WH max.: 8 m

GH absolut: 11 m

### Höhenfestsetzung im GE 2:

WH max.: 8 m

# Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

GH absolut: 11 m

## Höhenfestsetzung im GEe 1:

WH max.: 8 m

GH absolut: 11 m

## Höhenfestsetzung im GEe 2:

WH max.: 8 m

GH absolut: 11 m

## Höhenfestsetzung im SO „GZ, BW, SH/PH“:

WH max.: 12 m

GH absolut: 15 m

## Höhenfestsetzung im SO „EZ“:

WH max.: 8 m

GH absolut: 11 m

### **1.2.5 Zahl der Geschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 2-4 BauNVO)**

WA 1, WA 2.1	max. zwei Vollgeschosse
WA 2.2	max. drei Vollgeschosse
WA 3:	max. vier Vollgeschosse
GE 1.1:	max. drei Vollgeschosse
GE 1.2, GE 2, GEe 1, GEe 2:	max. zwei Vollgeschosse
SO „EZ“:	max. zwei Vollgeschosse
SO „GZ, BW, SH/PH“:	max. drei Vollgeschosse

### **1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 Abs. 2, 4 BauNVO)

#### **1.3.1 Bauweise**

WA 1:	offen (nur Doppelhäuser zulässig)
WA 2.1:	offen (Einzel- und Doppelhäuser zulässig)
WA 2.2:	abweichend (Geschosswohnungsbau zulässig)
WA 3:	abweichend (Geschosswohnungsbau zulässig)
GE 1.1, GE 1.2, GE 2, GEe 1, GEe 2:	abweichend
SO „EZ“:	abweichend
SO „GZ, BW, SH/PH“:	abweichend

Eine abweichende Bauweise lässt die Überschreitung der max. Gebäudelänge von 50 m zu.

#### **1.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare und die nicht überbaubare Grundstücksfläche werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch das Festsetzen von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.



# Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

„WA, SO , GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

Außerhalb der Baugrenzen wird die Errichtung von Zufahrten, Einfriedungen, Stellplätzen, Lager-, Abstell- und Aufstellplätze erlaubt, sofern die GRZ nicht im zugelassenen Maße überschritten wird.

Im zeichnerischen Teil werden für die Umsetzung der Zufahrten Spannweiten vorgegeben in der Zu- und Ausfahrten zwischen einer Breite von 6 m bis 10 m bei Wohngebieten und bis zu 15 m bei Gewerbe- und Sondergebieten realisiert werden können. Separate Zu- und Ausfahrten müssen mit einem Grünstreifen erkennbar voneinander getrennt sein.

Einzige Ausnahme bildet die Zu- bzw. Ausfahrt für das GE 1.2. Hier ist aufgrund der Erfordernisse des Busunternehmens eine Zu- bzw. Ausfahrt über die ganze Länge der eingezeichneten Zu- bzw. Ausfahrt möglich.

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Eine Überschreitung der Baugrenze durch offene Balkone und Balkonbrüstungen (nicht eingehaust) und Balkonüberdachungen ist auf einer Länge von max. 10 m um bis zu 1,5 m zulässig. Die aufgeführten Überschreitungen können nur insoweit in Anspruch genommen werden, sofern keine Kollision mit den notwendigen Abstandsflächen nach der BayBO auftritt.

## 1.4 Offene Stellplätze, Tiefgaragen und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

### 1.4.1 Flächen für offene Stellplätze

Offene Stellplätze sind innerhalb der Baugrundstücke in ausreichender Zahl, jedoch mindestens zwei pro Wohneinheit, herzustellen. Dies ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich, sofern das erlaubte Maß der Nutzung eingehalten wird.

### 1.4.2 Flächen für Carports und Garagen

Carports und Garagen sind innerhalb sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern das Maß der Nutzung eingehalten wird.

### 1.4.3 Flächen für Tiefgaragen

Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Tiefgaragen ist im gesamten Plangebiet zulässig, sofern es aus baugrundtechnischen und denkmalschutzrechtlichen Aspekten möglich ist. Siehe hierzu Festsetzungspunkt 2.5.1.

## 1.5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, sofern sie nicht einer besonderen Zweckbestimmung zuzuführen sind.

Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt sind: Fußweg und Radweg

## 1.6 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Sie sind entsprechend der Pflanzgebote (Pfg) 1.9.1 und 1.9.2 (vgl. Kapitel 1.9) zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten.

## 1.7 Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

# Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

„WA, SO , GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

Die privaten Grünflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Sie sind entsprechend der Pflanzgebote (Pfg) 1.9.3, 1.9.4 und Pflanzbindungen (Pfb) 1.10.1 bis 1.10.6 (vgl. Kapitel 1.9 und 1.10) zu begrünen.

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen sind zusätzlich zu den Pflanzgeboten und –bindungen als Grünflächen auszubilden. Diese sind mit Bäumen, Sträuchern oder Rasen gärtnerisch zu gestalten.

## **1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **1.8.1 Unbebaute Fläche**

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist grundsätzlich von Versiegelung frei zu halten und zu begrünen.

### **1.8.2 Erneuerbare Energien und Dachbegrünung**

Sattel- und Walmdächer: Mind. 1/3 der Dachfläche ist entsprechend dem neuesten Stand der Technik und dem Erneuerbare-Energien-Gesetz mit Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auszustatten.

Pult- und Flachdächer: Die Dachflächen von Pult- und Flachdächern, bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von acht Metern, sind mind. zu 50 % zu begrünen, oder mind. 1/3 der Dachfläche entsprechend mit dem neuesten Stand der Technik und dem Erneuerbare-Energien-Gesetz mit Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auszustatten.

Höher gelegene Dachflächen unterliegen keinem Begrünungszwang.

Die Flächen für Dachaufbauten und Dachaufgänge sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

Dachflächen von Nebenanlagen sind mit Flach- oder Pultdach auszustatten. Diese sind zu 100 % zu begrünen.

### **1.8.3 Wasserwirtschaft**

Wasserundurchlässige Verkehrsflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und möglichst mit fahrbahnbegleitenden Grünstreifen zu versehen. Standflächen und Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe sind der Lagerverordnung entsprechend zu gestalten und zu entwässern (keine Versickerung!). Über die Vornutzung der Planungsfläche bzw. über Altlastenstandorte liegen keine Erkenntnisse vor. Dem Parzellenwerber wird eine entsprechende Abklärung empfohlen.

Flächen für Ein- und Ausfahrten und offene Stellplätze, ausgenommen Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen, sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Sickerpflaster etc.) herzustellen.

Die Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetzes sind zu beachten.

### **1.8.4 Artenschutzmaßnahmen**

Im Zuge des speziellen Artenschutzes werden Maßnahmen für die Artengruppen der Fledermäuse und Vögel getroffen.

#### Fledermäuse:

Unzulässig ist die Beleuchtung von Gehölzbeständen sowie nach oben abstrahlende Beleuchtungskörper. Zulässig sind in Ausnahmefällen lediglich insektenschonende Beleuchtungssysteme.

Vor Baubeginn sind die Silber-Weide sowie alle Bäume mittleren Alters auf der Ökokontofläche 63034 mit einem Schutzzaun, der den vollständigen Traufbereich umfasst, zu sichern. Ausgenommen sind Bereiche innerhalb bereits befestigter Verkehrsflächen. An diesen Stellen muss ein zusätzlicher Stammschutz, in

# Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

„WA, SO , GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

Form von einer zwei Meter hohen Bohlenummantelung, ohne den Baum zu beschädigen, angebracht werden.

Bei Rodung von Bäumen mittleren Alters (ab 26 Jahren) in der ÖKF 63034 sind Kompensationsmaßnahmen zu treffen. Hierfür werden für jeden gefälltten Baum drei Bäume entlang einer Gewässerstruktur (Kollbach, Radelsbach oder Bubacher Bachtal) aus der Nutzung und Verkehrssicherungspflicht genommen, sowie mit Drahtlosen gesichert.

## Vögel:

Für die Artengruppe der Vögel werden mithilfe der Grünordnung neue Hecken- und Gehölzstrukturen geschaffen. Zudem müssen die Gehölzbestände auf den kartierten A/E-Flächen (63033 und 63034) zwingend erhalten werden.

Im Bereich des Regenrückhaltebeckens (63034) sind regelmäßige Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen notwendig. Hierfür wird die Beckensohle zweimal im Jahr, jeweils im Frühjahr und Herbst geräumt.

- Mahd der Beckensohle ab Anfang Oktober, Abtransport des Mahdguts
- Reinigung der Beckensohle ab Anfang März, Abtransport des anfallenden Schlammes

Zudem wird eine Sukzession der Gehölzbestände an den Böschungsrändern angestrebt. Hierfür ist seit dem letzten auf den Stock setzen (Herbst 2021) für 15 Jahre keine Pflege mehr notwendig. Ab dem Jahr 2036 ist das auf den Stock setzen der Fläche nur abschnittsweise, in Rotation, vorzunehmen. Dabei wird die neue Hecke hierfür in drei Teilflächen gegliedert. Alle fünf Jahre wird ein anderer Teilbereich auf den Stock gesetzt.

Maßnahmen für Bodenbrüter können ausgeschlossen werden.

## **1.8.5 Gehölzschutz**

Der Wurzelraum der Gehölze ist mit einem stabilen Zaun vor Auswirkungen durch Baumaßnahmen während der Bauzeit zu sichern. Wird während der Baumaßnahmen im Wurzelbereich Boden vorübergehend oder dauerhaft aufgeschüttet, ist für eine ausreichende Belüftung zu sorgen. Nach Ende der Bauzeit ist der Wurzelbereich der Gehölze möglichst von jeglichen Bodenbeläge freizuhalten.

## **1.9 Pflanzgebote - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### **1.9.1 Pflanzgebot (Pfg) 1: Begrünung öffentlicher Grünflächen**

Die öffentlichen, straßenbegleitenden Grünflächen im nördlichen Teil des Plangebiets sind mit autochthonen Rasensaatgutmischungen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Düngung und Pestizideinsätze sind zu vermeiden. Es dürfen lediglich zu Erschließungszwecken zehn Meter breite Zufahrten angelegt werden.

Siehe hierzu „Ansaat von straßenbegleitenden Blühflächen“ im Kapitel 4.1.

### **1.9.2 Pflanzgebot (Pfg) 2: Pflanzung von Einzelbäumen auf öffentlichen Grünflächen**

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsgrünflächen sind den in der Planzeichnung gekennzeichneten Baumstandorten Bäume mit einer Mindest-Pflanzqualität von H, 3xv, StU 14-16 cm zu pflanzen, durch regelmäßige Pflege dauerhaft unter Einhaltung der Verkehrssicherheit zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Lage der anzupflanzenden Bäume ist nicht bindend. Eine Verschiebung ist möglich.

An allen eingezeichneten Baumstandorten sind standortgerechte Arten zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter Straßenbäume ist in Kapitel 4.2 zusammengestellt. Es dürfen lediglich zu Erschließungszwecken zehn Meter breite Zufahrten angelegt werden.

## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

„WA, SO, GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

### 1.9.3 Pflanzgebot (Pfg) 3: Planlich festgehaltene Grünflächen

Entlang der östlichen Grenze des GEe 2 und der nördlichen Grenze des WA 1 sind drei Meter breite Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern in Form einer Hecke planlich festgehalten. Die Bereiche der Straßeneinmündungen werden mit einer Rasenansaat begrünt. Es ist die Verwendung einheimischer Gehölze aus der Pflanzliste unter Kapitel 4.3 für Privatflächen festgelegt.

### 1.9.4 Pflanzgebot (Pfg) 4: Allgemeine Grüngestaltung der nicht überbauten Flächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind grundsätzlich als Grünflächen auszubilden. Dies kann als Staudenpflanzung, Hecke oder Rasen geschehen. Zusätzlich ist pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum mittlerer Größe oder Obstbaum zu pflanzen.

In jedem Fall sind heimische Arten zu verwenden und durch regelmäßige Pflege dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Eine Auswahl geeigneter Laubbäume und Sträucher ist in Kapitel 4.3 und 4.4 zusammengestellt.

### 1.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für die bereits bestehenden Ökokontoflächen 63033 und 63034 besteht eine Pflanzbindung. Gehölzbestände auf diesen Flächen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

#### 1.10.1 Pflanzbindung (Pfb) 1: Ausbildung von Trenngrün östlich des SO „EZ“

Entlang der östlichen Grenze des SO „EZ“ wird eine lockere Bepflanzung mit Trenngrün vorgenommen. Daran anschließend erfolgt eine Rasenansaat mit Landschaftsrasen (Pflanzbindung 6 und Kapitel 4.5). Insgesamt umfasst der Grünstreifen eine Breite von drei Meter. Es ist die Verwendung einheimischer Gehölze aus der Pflanzliste unter Kapitel 4.3 für Privatflächen festgelegt.

#### 1.10.2 Pflanzbindung (Pfb) 2: Ausbildung von Trenngrün zwischen GEe 1, GEe 2 und WA 3

Zwischen den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 sowie dem WA 3 wird ein drei Meter breiter Grünstreifen entwickelt, jeweils 1,5 m auf beiden Seiten der Grundstücksgrenze. Es ist die Verwendung einheimischer Gehölze aus der Pflanzliste unter Kapitel 4.3 für Privatflächen festgelegt.

#### 1.10.3 Pflanzbindung (Pfb) 3: Ausbildung von Trenngrün zwischen WA 3 und SO „GZ, BW, SH/PH“

Zwischen dem SO „GZ, BW, SH/PH“ und dem WA 3 wird ein fünf Meter breiter Grünstreifen ausgebildet, jeweils 2,5 m auf beiden Seiten der Grundstücksgrenze. Es ist die Verwendung einheimischer Gehölze aus der Pflanzliste unter Kapitel 4.3 für Privatflächen festgelegt.

#### 1.10.4 Pflanzbindung (Pfb) 4: Ausbildung einer lockeren Ortsrandeingrünung zwischen SO „GZ, BW, SH/PH“ und Straße

An der Süd-Grenze des SO „GZ, BW, SH/PH“ und WA 2.2 dient eine lockere, gestufte, fünf Meter breite Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern, um einen fließenden Übergang zur gewachsenen Landschaft hin zu bilden. Als Unterwuchs und im Bereich von Straßeneinmündungen wird eine Rasenansaat mit Landschaftsrasen oder eine niedrige Staudenpflanzung empfohlen.

Es ist die Verwendung einheimischer Gehölze aus der Pflanzliste unter Kapitel 4.3 und/ oder Kapitel 4.4 zu entnehmen.

#### 1.10.5 Pflanzbindung (Pfb) 5: Ausbildung einer dichten Ortsrandeingrünung an der westlichen Grenze

Direkt anschließend an die westliche Grenze des Gewerbegebiets GE 2 wird eine drei Meter breite, dichte Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern angestrebt. Zusätzlich wird senkrecht dazu eine „grüne Zunge“ mit einer Breite von sechs Metern ausgebildet. Daran anschließend erfolgt die Ausbildung eines Saumes

## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

„WA, SO , GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

(Pflanzbindung 6 und Kapitel 4.5). Es ist die Verwendung einheimischer Gehölze aus der Pflanzliste unter Kapitel 4.3 für Privatflächen festgelegt.

### 1.10.6 Pflanzbindung (Pfb) 6: Saumausbildung

Entlang der östlichen Grenze der Pflanzbindung 1 und entlang der westlichen Grenze der Pflanzbindung 5 wird ein Saum aus Landschaftsrasen ausgebildet. Siehe hierzu auch Kapitel 4.5.

### 1.11 Ausgleichsflächen

Zum derzeitigen Planstand lässt sich noch keine abschließende Aussage über die Planung der externen Ausgleichsflächen treffen. Es stehen bereits verschiedene Flächen der Gemeinde Roßbach zur Verfügung. Eine detaillierte Planung mit einer Verortung sowie den Maßnahmen selbst wird zur Entwurfsfassung eingearbeitet.

Der benötigte Ausgleich erfolgt voraussichtlich auf den nachfolgenden Flurstücksnummern:

- 173, 174, 176 Gemarkung Schmiedorf,
- 1891, 2162, 2163, Gemarkung Münchsdorf

Dies ergibt eine Gesamtfläche von 18.458 m<sup>2</sup>. Somit ist der benötigte Ausgleich von 17.047 m<sup>2</sup> flächenmäßig abgedeckt.

### 1.12 Immissionsschutz

Die Kontingentierung und Vorgaben des immissionsschutztechnischen Gutachtens sind zwingend einzuhalten.

# Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

„WA, SO , GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 2.1 Dachformen

Folgende Dachformen sind zulässig:

Allgemeines Wohngebiet WA 1 - 3:	Satteldach (15°-25°), Flachdach (0°-5°)
Gewerbegebiet GE 1 (Bestand):	Satteldach (15°-25°), Flachdach (0°-5°), Pultdach (5°-10°)
Gewerbegebiet GE 2:	Satteldach (15°-25°), Flachdach (0°-5°), Pultdach (5°-10°)
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 1 (Bestand):	Satteldach (2°-20°), Flachdach (0°-2°), Pultdach (2°-20°)
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 2:	Satteldach (15°-25°), Flachdach (0°-5°), Pultdach (5°-10°)
Sonstiges Sondergebiet SO „GZ, BW, SH/PH“:	Satteldach (15°-25°), Walmdach (15°-25°), Flachdach (0°-5°), Pultdach (5°-10°)
Sonstiges Sondergebiet SO „EZ“:	Satteldach (15°-25°), Flachdach (0°-5°), Pultdach (5°-10°)

### 2.2 Dachformen sonstiger Gebäude

Für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Überdachungen, Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind Pult- und Flachdächer zulässig.

### 2.3 Dachdeckung

Nicht zulässig sind:

- Glänzende Dachdeckungsmaterialien
- Kupfer-, Zink oder mit Blei eingedeckte Dächer.

### 2.4 Fassadengestaltung

Grelle Anstriche sowie Signal- und Leuchtfarben, als auch fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen, sind unzulässig.

### 2.5 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

#### 2.5.1 Geländemodellierung, Aufschüttungen und Abgrabungen

Veränderungen des vorhandenen natürlichen Geländes, sind durch Aufschüttungen mit 0,50 m und Abgrabungen von max. 5,00 m zulässig, sofern bodendenkmalrechtliche Bedenken ausgeschlossen werden können. D.h. wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß, vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäle befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist (Art.7 (1) BayDSchG).

Da dies den gesamten Geltungsbereich betrifft, besteht für den Bauwerber eine privatrechtliche Verpflichtung vor Beginn der Bodenarbeiten eine Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG einzuholen.

Sollten bei den Bauarbeiten Bau- bzw. Bodendenkmale angetroffen werden, so ist dies umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. In diesem Fall ist dem Bayer. Landesamt

## **Textliche Festsetzungen**

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

„WA, SO , GE Münchsdorf West“

**Gemeinde Roßbach**

für Denkmalpflege nach Art. 8 Abs. 2 DSchG eine Woche Zeit für die sachgerechte Dokumentation und Bergung zu gewähren.

### **2.5.2 Einfriedungen**

Als Einfriedungen sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen entsprechend der Pflanzliste, Holzzäune mit senkrechten Latten und einem überwiegenderen Lochanteil sowie Stabgitter-Metall-Zäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Bauliche Einfriedungen sind sockelfrei auszubilden. Die Unterkante der Zaunelemente darf erst in einer Höhe von 10 cm über der Oberkante des Geländes beginnen.

Notwendige Stützmauern bis 1,00 m sind zulässig.

### **2.6 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur zur Eigenwerbung und zur Information für Bewohner bis zu einer Gesamtfläche von 20,00 m<sup>2</sup> zulässig. Werbeanlagen in Form von Lauflicht- oder Wechselanlagen, großflächigen Werbe tafeln und Anlagen, die dem Anbringen von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind nicht zulässig.

### **2.7 Freileitungen**

Im gesamten Geltungsbereich sind Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie Telefonleitungen unterirdisch zu führen.

# Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

„WA, SO , GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

## 3 HINWEISE

### 3.1 Altlasten

Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Werden bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten oder Störstoffe festgestellt, ist die zuständige Abfallrechts-/ Bodenschutzbehörde zu informieren.

### 3.2 Artenschutz

#### Zum Fledermausschutz allgemein:

Grundsätzlich ist allgemein anzumerken, dass im Vergleich zu Fledermäusen zum Beispiel potenziell betroffene, höhlenbrütende Vogelarten Kästen als Ersatz in der Regel schnell akzeptieren, während im Falle der Fledermäuse kurzfristig kein Ersatz von Baumhöhlen durch Kästen möglich ist, da Fledermäuse Kästen an Bäumen nur sehr langsam annehmen, so dass sie sich kaum als CEF-Maßnahmen eignen (Informationsdienst Umweltrecht, Schnellbrief Nr. 205). Alternativ könnten Bäume mit einer entsprechenden Zahl von Baumhöhlen aus der Nutzung genommen werden. Sie müssen sich in forstwirtschaftlich genutzten Wäldern befinden, so dass ein Verzicht auf ihre Ernte im Rahmen der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung tatsächlich einen potenziellen Vorteil für die betroffenen Fledermausarten darstellt.

Eine Fällung von Bäumen mit Quartierstrukturen sollte idealerweise im Herbst (September/Oktober) erfolgen. Bei einer Fällung im Winter besteht das Risiko einer Tötung vorhandener Fledermäuse. Dieses Risiko lässt sich allerdings erheblich verringern, wenn Äste und Stammabschnitte mit Faulhöhlen geborgen und „sanft“ mit der Öffnung nach oben abgelegt werden können.

Eine Fällung im Winter, insofern von der Unteren Naturschutzbehörde gebilligt, sollte in einer frostfreien Periode erfolgen. Ggf. können die Stämme und dickeren Äste nach der Fällung kontrolliert werden, damit die Tiefe bzw. Qualität vorhandener Faulhöhlen überprüft und somit ein Ausgleichsbedarf genauer eingeschätzt werden kann.

#### Zum Vogelschutz allgemein:

Grundsätzlich sind die allgemein gültigen Artenschutzgesetze zu berücksichtigen, z.B. das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit (§ 39 BNatSchG).

### 3.3 Bepflanzung und Grünflächen

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Trassenachse. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Zu beachten sind die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für die elektrische Anlage und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Für Pflanzungen sind die Grenzabstände gemäß Art. 47 und 48 AGBGB zu beachten.

### 3.4 Bodenschutz

Mutterboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.



## **Textliche Festsetzungen**

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

„WA, SO , GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

### **3.5 Brandschutz**

Zu beachten sind:

- Art. 5 BayBO: Zugänge und Zufahrten auf Grundstücken (Neue Fassung 2008)
- Richtlinien über Flächen für Feuerwehren auf Grundstücken DIN 14090

### **3.6 Fassadenbegrünung**

Fassadenbegrünung ist gewünscht. An geeigneten Fassaden mit Ost-, Süd- oder Westausrichtung wird an Stellen, die nicht aus bau- oder sicherheitstechnischen Gründen freigehalten werden müssen, eine bodengebundene Fassadenbegrünung begrüßt. Sofern von den Pflanzenarten erforderlich, sind Kletterhilfen vorzusehen.

### **3.7 Grundwasserschutz**

Wenn die Gründungssohle der Tiefgaragen oder Keller über 354,57 m ü. NHN liegen, kann auf eine wasserrechtliche Behandlung verzichtet werden. Sollte die Gründungssohle unter 354,57 m ü. NHN liegen, ist mit dem Einzelbauantrag ein hydrogeologisches Gutachten zu erstellen. Im Rahmen einer wasserrechtlichen Prüfung ist dann festzustellen, ob ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen ist.

# Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

„WA, SO , GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

## 4 PFLANZLISTEN

### 4.1 Ansaat von straßenbegleitenden Blühflächen zu Pflanzgebot 1 (Pfg 1)

Es ist autochthones Saatgut der Herkunftsregion 16 „Unterbayerisches Hügelland und Plattenregion“ zu verwenden.

Es wird z.B. die Verkehrsinselmischung von Rieger-Hofmann GmbH, oder ähnliches empfohlen.

### 4.2 Straßenbegleitbäume zu Pflanzgebot 2 (Pfg 2)

Alle Pflanzen müssen autochthoner Herkunft sein. Pflanzen sind aus folgender Herkunftsregion zu beziehen: Unterbayerische Hügel- und Plattenregion (16)

Mindestpflanzqualität Bäume: H, 3xv, mB, STU 12-14

#### Großbäume

- Quercus petraea - Trauben-Eiche
- Quercus robur 'Fastigiata Koster' - Schmale Pyramideneiche

#### Mittelgroße Bäume

- Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden-Hainbuche

#### Kleinbäume

- Acer campestre 'Elsrijk' - Feld-Ahorn 'Elsrijk'
- Carpinus betulus 'Frans Fontaine' - Säulen-Hainbuche
- Sorbus aria - Echte Mehlbeere

### 4.3 Heimische Baum und Straucharten für Privatflächen zu Pflanzgebot 3 und 4, sowie Pflanzbindungen 1 bis 5 (Pfg 3-4 und Pfb 1-5)

Alle Pflanzen müssen autochthoner Herkunft sein. Pflanzen sind aus folgender Herkunftsregion zu beziehen: Unterbayerische Hügel- und Plattenregion (16)

Mindestpflanzqualität Bäume: H, 2xv, oB, 100-150 cm

Mindestqualität Heister: Hei, 2xv, oB, 60-100 cm

Mindestpflanzqualität Sträucher: Str, 2xv, oB, 60-100 cm

Zur Anlage einer Hecke sind mind. 10 verschiedene Arten der nachstehenden Pflanzliste zu verwenden.

Um ein möglichst naturnahes Bild zu erzielen, sind 10% der Gehölze als großkronige Bäume, sowie 15% der Gehölze als klein-/ und mittelkronige Bäume zu pflanzen.

In den Zwischenräumen sind einheimische Sträucher/Heister zu pflanzen.

Botanischer Name	Deutscher Name
<b>Großbäume</b>	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle

## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

„WA, SO , GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

Alnus incana	Grau-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
<b>Mittelgroße Bäume</b>	
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
<b>Kleinbäume</b>	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Crataegus laevigata	Zweigrieffl. Weißdorn
Salix caprea	Sal-Weide
<b>Sträucher</b>	
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel
Daphne mezereum	Gewöhnlicher Seidelbast
Eunonymus europaeus	Gewönl. Pfaffenhütchen
Frangula alnum	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewönl. Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa gallica	Essigrose
Rosa majalis	Zimtrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix cinerea	Aschweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix triandra	Mandelweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gewönl. Schneeball

#### 4.4 Heimische Baum und Straucharten für Privatflächen zu Pflanzgebot 4 (Pfg 4)

Zur Abgrenzung des eigenen Grundstücks zum Nachbarn (Hecke) können alle unter 4.3 gelisteten Baum, Strauch- und Heisterarten wie oben beschrieben gepflanzt werden.

Zudem dürfen Halb- und Hochstamm-Obstbäume (nach Belieben) in Sorten gepflanzt werden.

Mindestqualität Hochstamm: H 2xv, oB, 100-150 cm

## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

„WA, SO , GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

Mindestqualität Halbstamm: Hb 2xv, oB, 100-150 cm

Es sind ausschließlich feuerbrandresistente und regionaltypische Sorten zu verwenden.

### 4.5 Ausbildung eines Saums zu Pflanzbindung (Pfb 6)

Es ist autochthones Saatgut der Herkunftsregion 16 „ Unterbayerisches Hügelland und Plattenregion“ zu verwenden.

Es wird z.B. der Schmetterlings- und Wildbienensaum von Rieger-Hofmann GmbH, oder ähnliches empfohlen.

### 4.6 Artenliste Dachbegrünung

Botanischer Name	Deutscher Name
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Arenaria serpyllifolia	Quendel-Sandkraut
Bromus tectorum	Dach-Trespe
Dianthus caesiua	Pfingstnelke
Dianthus carthuiianorum	Karthäusernelke
Dianthus deltoides	Heidenelke
Dianthus plumarius	Federnelke
Festuca amethystina	Amethyst-Schwingel
Festuca ovina	Schafschwingel
Helianthemum nummularium	Gemeines Sonnenröschen
Koeleria glauca	Schillergras
Origanum volgare	Dost
Potentilla argentea	Silber-Fingerkraut
Prunella grandiflora	Große Brunelle
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer

# Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

## 5 VERFAHRENSVERMERKE

### zur Aufstellung des Bebauungsplanes „WA, SO, GE Münchsdorf West“

1. Der Gemeinderat Roßbach hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA, SO, GE Münchsdorf West“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes „WA, SO, GE Münchsdorf West“ in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt.
6. Der Gemeinderat Roßbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan „WA, SO, GE Münchsdorf West“ mit integriertem Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Roßbach, den ..... - Siegel - .....  
1.Bgm. Herr Eder

7. Ausgefertigt  
Roßbach, den ..... - Siegel - .....  
1.Bgm. Herr Eder

8. Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „WA, SO, GE Münchsdorf West“ wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, zu jedermanns Einsicht, bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit Begründung wurde seit diesem Tag § 10a Abs. 3 BauGB auf der Homepage der Gemeinde Roßbach veröffentlicht.

Roßbach, den ..... - Siegel - .....  
1.Bgm. Herr Eder

# **Begründung mit Umweltbericht**



## Gemeinde Roßbach



**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung**

**„WA, SO, GE Münchsdorf West“**

Gemeinde Roßbach  
Landkreis Rottal-Inn  
Regierungsbezirk Niederbayern


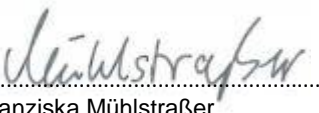
### **Begründung mit Umweltbericht**

Vorentwurfsfassung vom 15.12.2021

COPLAN AG, Eggenfelden  
Felicitas Kurmis  
Dipl.-Ing. (FH)  
Landschaftsarchitektur

Projekt-Nr. 34218

**Vorentwurf**  
**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung**  
**„WA, SO, GE Münchsdorf West“**  
Gemeinde Roßbach

<p><b>Verfasser:</b></p> <p><b>COPLAN AG</b> Hofmark 35, 84307 Eggenfeldenn</p> <p>Eggenfelden,, den 15.12.2021</p> <p> ..... Felicitas Kurmis, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur</p>	<p><b>Bauherr:</b></p> <p><b>Gemeinde Roßbach</b> Münchsdorfer Str. 27, 94439 Roßbach</p> <p>Roßbach, den 15.12.2021</p> <p>..... 1. Bürgermeister, Hr. Eder</p>
<p><b>Verfasser:</b></p> <p><b>COPLAN AG</b> Hofmark 35, 84307 Eggenfeldenn</p> <p>Eggenfelden,, den 15.12.2021</p> <p> ..... Franziska Mühlstraßer, B. Eng. Landschaftsarchitektur</p>	



# Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>7</b>
<b>1.1</b>	<b>Anlass, Grundsatzziel und Zweck des Bebauungsplanes.....</b>	<b>7</b>
<b>1.2</b>	<b>Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse.....</b>	<b>7</b>
1.2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan .....	7
1.2.2	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan .....	8
1.2.3	Bebauungsplan .....	9
<b>1.3</b>	<b>Beschreibung des Planungsgebietes innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches .....</b>	<b>10</b>
1.3.1	Lage im Siedlungsbereich .....	10
1.3.2	Verkehrliche Anbindung des Standorts .....	10
1.3.3	Naturräumliche Lagebedingungen und Topographie .....	10
1.3.4	Bestehende Nutzung .....	11
<b>1.4</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten.....</b>	<b>12</b>
1.4.1	Planungsvariante 1 .....	12
1.4.2	Planungsvariante 2 .....	13
1.4.3	Planungsvariante 3 .....	13
1.4.4	Planungsvariante 4 .....	14
1.4.5	Planungsvariante 5 .....	15
1.4.6	Planungsvariante 6 .....	15
1.4.7	Entscheidung zum Variantenvergleich.....	15
<b>1.5</b>	<b>Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht .....</b>	<b>16</b>
1.5.1	Ziele und Zweck der Planung .....	16
1.5.2	Flächenübersicht .....	16
<b>1.6</b>	<b>Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>17</b>
1.6.1	Allgemeine Wohngebiete .....	17
1.6.2	Gewerbegebiete .....	19
1.6.3	Sonstige Sondergebiete .....	20
<b>1.7</b>	<b>Erschließungskonzept .....</b>	<b>21</b>
<b>1.8</b>	<b>Versorgungskonzept.....</b>	<b>21</b>
1.8.1	Versorgungsleitungen .....	21
1.8.2	Wasserversorgung.....	21

# Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

1.8.3	Löschwasserversorgung .....	21
1.8.4	Elektrische Energieversorgung .....	21
1.8.5	Erdgasversorgung .....	21
1.8.6	Fernwärme .....	21
1.8.7	Regenerative Energien .....	22
1.8.8	Fernmeldenetz .....	22
1.9	<b>Entsorgungskonzept</b> .....	<b>22</b>
1.9.1	Abfallbeseitigung .....	22
1.9.2	Abwasserentsorgung .....	22
1.9.3	Niederschlagswasserentsorgung, Rückhaltung und Versickerung .....	22
1.10	<b>Gutachten und Untersuchungen</b> .....	<b>23</b>
1.10.1	Wasserwirtschaftliche Belange .....	23
1.10.2	Altlasten .....	23
1.10.3	Denkmalschutz .....	23
1.10.4	Immissionen und Emissionen .....	24
1.10.5	Anbauverbotszonen entlang von Straßen .....	25
1.10.6	Artenschutz .....	25
1.10.7	Durchführen einer Umweltprüfung und Erstellen eines Umweltberichts .....	26
1.11	<b>Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>26</b>
1.11.1	Art der baulichen Nutzung .....	26
1.11.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 16 bis § 20 BauNVO).....	28
1.11.3	Bauweise.....	31
1.11.4	Offene Stellplätze, Tiefgaragen und Garagen .....	31
1.11.5	Verkehrsflächen .....	31
1.12	<b>Begründung zur integrierten Grünordnung</b> .....	<b>32</b>
1.12.1	Öffentliche Grünflächen .....	32
1.12.2	Private Grünflächen .....	32
1.12.3	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	32
1.12.4	Pflanzgebote - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) .....	34
1.12.5	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).....	35
1.12.6	Ausgleichsflächen .....	36
1.12.7	Immissionsschutz .....	36
1.13	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>36</b>
1.13.1	Dachgestaltung .....	36
1.13.2	Fassadengestaltung .....	37

# Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

1.13.3	Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen .....	37
1.13.4	Werbeanlagen.....	37
1.13.5	Freileitungen.....	37
1.14	Hinweise.....	37
1.15	Umweltbelange nach § 1a BauGB.....	38
1.15.1	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB .....	38
1.15.2	Vermeidung und Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB.....	38
1.15.3	Erhaltungsziele nach § 1a Abs. 4 BauGB .....	38
1.15.4	Erfordernisse des Klimaschutzes nach § 1a Abs. 5 BauGB.....	39
1.16	Zu Berücksichtigende Belange nach §1 Abs. 6 BauGB.....	39
1.16.1	Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB .....	39
1.16.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB .....	39
1.16.3	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB .....	39
1.16.4	Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB .....	39
1.16.5	Denkmalschutz nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB .....	39
1.16.6	Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge nach § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB .....	39
1.16.7	Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB .....	39
1.16.8	Sonstige Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB .....	42
1.16.9	Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung .....	43
1.16.10	Verteidigung und Zivilschutz.....	43
1.16.11	Städtebauliches Entwicklungskonzept.....	43
1.16.12	Hochwasserschutz.....	43
1.16.13	Flüchtlinge und ihre Unterbringung.....	44
1.17	Bodenordnung .....	44
1.18	Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	44
2	UMWELTBERICHT.....	44
2.1	Einleitung.....	44
2.2	Wesentliche Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes „WA, SO, GE Münchsdorf West“ .....	45
2.3	Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung .....	49

# Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

<b>2.4</b>	<b>Inhalte und Merkmale einer Umweltprüfung .....</b>	<b>49</b>
2.4.1	Übersicht der Belange des Umweltschutzes .....	49
2.4.2	Aufgabe des Umweltberichts.....	50
2.4.3	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Grünordnungsplanung .....	51
2.4.4	Artenschutzrechtliche Prüfung .....	51
2.4.5	Untersuchungsraum .....	52
<b>2.5</b>	<b>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung.....</b>	<b>52</b>
2.5.1	Relevante Fachgesetze .....	52
2.5.2	Relevante Fachplanungen und Planungsinstrumente.....	52
<b>2.6</b>	<b>Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....</b>	<b>57</b>
2.6.1	Umweltauswirkungen auf Schutzgüter .....	58
2.6.2	Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu §2 Abs. 4 BauGB (Kumulierung).....	70
<b>2.7</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>70</b>
<b>2.8</b>	<b>Prognose bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>71</b>
<b>2.9</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) .....</b>	<b>71</b>
2.9.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter .....	71
2.9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung .....	72
2.9.3	Ausgleich .....	75
<b>2.10</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten.....</b>	<b>75</b>
<b>2.11</b>	<b>Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....</b>	<b>78</b>
<b>2.12</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....</b>	<b>78</b>
<b>2.13</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>79</b>
<b>3</b>	<b>LITERATURVERZEICHNIS.....</b>	<b>80</b>

# Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

## Gemeinde Roßbach

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem gültigen Landesentwicklungsprogramm Bayern (01.01.2020) – Strukturkarte Stand 01.03.2018 .....	8
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem gültigen Regionalplan Landshut (13) 2021 – Karte 1 Raumstruktur, rechtsverbindlich seit 28.09.2007 .....	8
Abbildung 3: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, rechtsverbindlich seit dem 14.01.1988.....	9
Abbildung 4: Auszug aus dem Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Münchsdorf“, rechtsverbindlich seit dem 15.11.2012, grafisch ergänzt.....	9
Abbildung 5: Ausschnitt aus Webkarte, BayernAtlas, Stand 2021 .....	10
Abbildung 6: Übersicht Plangebiet und Umgebung, Luftbild Münchsdorf - Quelle Fis-Natur online; Landesamt für Umwelt, grafisch ergänzt.....	11
Abbildung 7: Aktuelle Situation im Bereich der Fl.-Nr.1733, Blick Richtung Südosten.....	11
Abbildung 8: Aktuelle Situation im Bereich der Fl.-Nr. 1872, Blick Richtung bestehendes GE ....	12
Abbildung 9: Aktuelle Situation im Bereich der Fl.-Nr. 1877, rechts: ÖFK ID 63033.....	12
Abbildung 10: Darstellung Variante 1.....	13
Abbildung 11: Darstellung Variante 2.....	13
Abbildung 12: Darstellung Variante 3.....	14
Abbildung 13: Darstellung Variante 4.....	14
Abbildung 14: Darstellung Variante 5.....	15
Abbildung 15: Darstellung Variante 6.....	15
Abbildung 16: Beispielskizze zu Höhenentwicklung verschiedener Dachformen .....	30
Abbildung 17: fertiger Bebauungsplan .....	46
Abbildung 18: Ausschnitt aus Karte 1 Raumstruktur des Regionalplans, grafisch ergänzt (Lage des Planungsgebiets rot dargestellt).....	53
Abbildung 19: Ausschnitt aus Übersichtskarte Regionale Grünzüge des Regionalplans, grafisch ergänzt (Lage des Planungsgebiets rot dargestellt) .....	54
Abbildung 20: Ausschnitt aus Übersichtskarte Karte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans, grafisch ergänzt (Lage des Planungsgebiets rot dargestellt) .....	54
Abbildung 21: Übersicht der Wasserschutzgebiete im Plangebiet und Umgebung - Quelle Regionalplan Landshut; grafisch ergänzt (Lage des Planungsgebiets rot dargestellt).....	54
Abbildung 22: Übersicht Natura 2000-Gebiete im Plangebiet und Umgebung, Luftbild Münchsdorf - Quelle Fis-Natur online; Landesamt für Umwelt, grafisch ergänzt (Lage des Planungsgebiets rot dargestellt).....	55
Abbildung 23: Übersicht A/E-Flächen und Biotopie im Plangebiet und Umgebung, Luftbild Münchsdorf - Quelle Fis-Natur online; Landesamt für Umwelt, grafisch ergänzt (Lage des Planungsgebiets rot dargestellt) .....	55
Abbildung 24: Ausschnitt aus dem Denkmatalas online, Bodendenkmale (flächige Schraffur – dunkelrot) im Planungsgebiet, grafisch ergänzt (Lage des Planungsgebiets rot dargestellt) .....	56
Abbildung 25: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, rechtsverbindlich seit dem 14.01.1988.....	57
Abbildung 26: Ausschnitt aus FNP mit Geltungsbereich, graphisch ergänzt mit A/E-und Denkmalflächen.....	57
Abbildung 27: Darstellung Variante 1.....	75
Abbildung 28: Darstellung Variante 2.....	76
Abbildung 29: Darstellung Variante 3.....	76
Abbildung 30: Darstellung Variante 4.....	77
Abbildung 31: Darstellung Variante 5.....	77
Abbildung 32: Darstellung Variante 6.....	78

# Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenaufteilung.....	16
Tabelle 2: Tab. 4/2: Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Werte in dB(A)).....	60
Tabelle 3: mögliche vorkommende Fledermaus- und Vogelarten .....	63
Tabelle 4: Flächenaufteilung und Ausgleichsbedarfsberechnung .....	74
Tabelle 5: Zusammenfassung der Schutzgüterbewertung .....	79

# Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

## 1 BEGRÜNDUNG

### 1.1 Anlass, Grundsatzziel und Zweck des Bebauungsplanes

In der Gemeinde Roßbach besteht der Bedarf, die Ansiedlung für Familien zu ermöglichen, wohnortnahe Arbeitsplätze zu schaffen sowie das lokale Nah- und medizinische Versorgungsangebot, altersgerechtes Wohnen und damit die Wohnqualität zu verbessern.

Zudem soll das bereits bestehende Gewerbe in die Bauleitplanung integriert und eine gewerbliche Erweiterung dieser Betriebe, als auch eine gewerbliche Neuansiedlung, ermöglicht werden.

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Gemeindegebiet im Ortsteil Münchsdorf und wird entwickelt, um den oben genannten Bedarf zu decken.

Es ist zu vermuten, dass in den nächsten Jahren, aufgrund der zunehmend älter werdenden Bevölkerung, der Bedarf an Pflegeplätzen steigen wird. Die Erfassung des Bayerischen Landesamtes für Statistik (LfStat) aus dem Jahr 2019 zeigt hierzu eine Zunahme an Personen ab 65 Jahren seit Beginn der Datenerfassung für die Gemeinde Roßbach<sup>1</sup>. Mit Steigen der älter werdenden Bevölkerung steigt auch der Bedarf an Pflegekräften und günstigen Wohnbedingungen in Arbeitsplatznähe.

Heimische Betriebe werden aufgrund von Nachfrage mit Ausweisung von Gewerbeflächen gefördert und unterstützt. Der dadurch entstehende Ausbau an Arbeitsplatzangeboten wirkt sich ebenfalls auf die Nachfrage an Wohnungsangeboten aus. Die Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes bietet an, diese Nachfrage aufzufangen und ortsansässig zu werden oder auch Ortsansässigen die Möglichkeit zu geben, ihr Eigenheim im Anschluss an die Siedlung zu verwirklichen.

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes für Einzelhandel wird zudem das Nahversorgungsangebot für die zukünftigen als auch für die bereits gewachsenen Gebiete ausgebaut.

Der Gemeinderat Roßbach hat deshalb in seiner Sitzung vom 22.04.2021 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „WA, SO, GE Münchsdorf West“ beschlossen, um Baurecht zu schaffen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8 ha.

Parallel zur Erstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich geändert. Ein Großteil der Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen und wird durch die im Parallelverfahren stattfindende Flächennutzungsplanänderung korrigiert.

Für das Bebauungsplanverfahren mit integrierter Grünordnungsplanung ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt, bewertet und im *Kapitel 2 Umweltbericht* dargelegt werden.

### 1.2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

#### 1.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern und im Regionalplan der Planungsregion Landshut (13) wird die Gemeinde Roßbach dem allgemeinen ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, zugeordnet (vgl. Abb. 2 und 3)<sup>23</sup>.

<sup>1</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik (LfStat): [https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet\\_bevoelkerung/demographischer\\_wandel/demographische\\_profile/09277142.pdf](https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09277142.pdf) (aufgerufen am 05.05.2021)

<sup>2</sup> Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020: [https://www.landesentwicklung-bayern.de/fileadmin/user\\_upload/landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/Landesentwicklungsprogramm\\_Bayern\\_-\\_Nichtamtliche\\_Lesefassung\\_-\\_Stand\\_2020/LEP\\_Stand\\_2020\\_Lesefassung\\_x.pdf](https://www.landesentwicklung-bayern.de/fileadmin/user_upload/landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/Landesentwicklungsprogramm_Bayern_-_Nichtamtliche_Lesefassung_-_Stand_2020/LEP_Stand_2020_Lesefassung_x.pdf) (aufgerufen am 05.05.2021)

<sup>3</sup> Regionalplan Landshut (13): [http://www.region.landshut.org/plan/plan\\_aktuell/index.htm](http://www.region.landshut.org/plan/plan_aktuell/index.htm) (aufgerufen am 05.05.2021)

# Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

## Gemeinde Roßbach

Als allgemeiner ländlicher Raum werden die Gebiete bestimmt, die eine unterdurchschnittliche Verdichtung aufweisen (LEP 2020; S. 39).

Die Gemeinde befindet sich abseits der im Regionalplan ausgewiesenen Entwicklungsachsen. Aufgrund der Lage zwischen den Mittelzentren Aldersbach und Arnstorf gelegen, wird die Gemeinde jedoch täglich von zahlreichen Berufspendlern passiert.

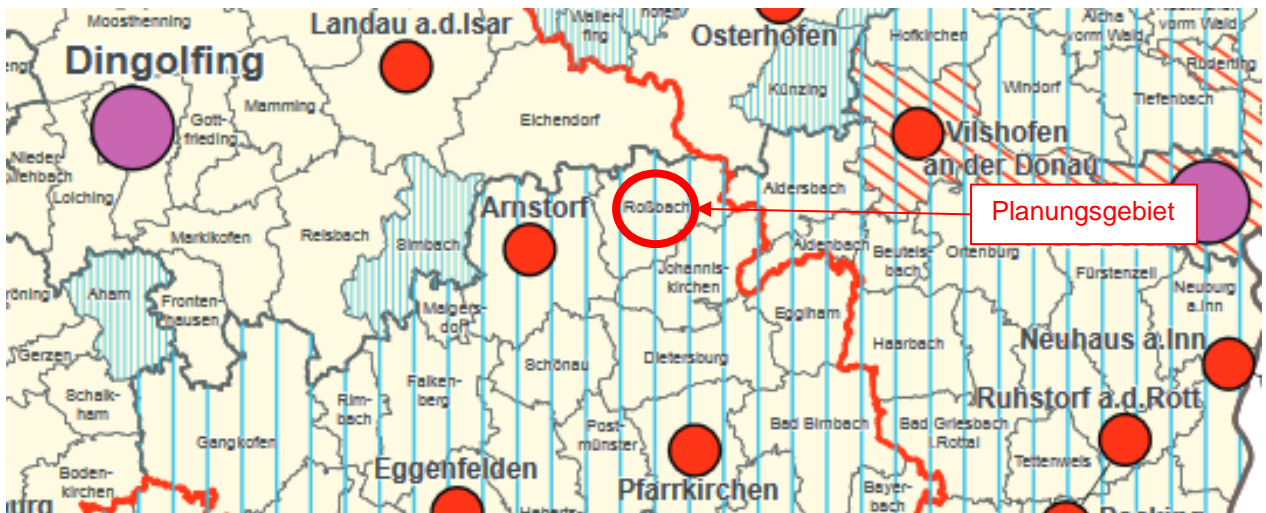


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem gültigen Landesentwicklungsprogramm Bayern (01.01.2020) – Strukturkarte Stand 01.03.2018

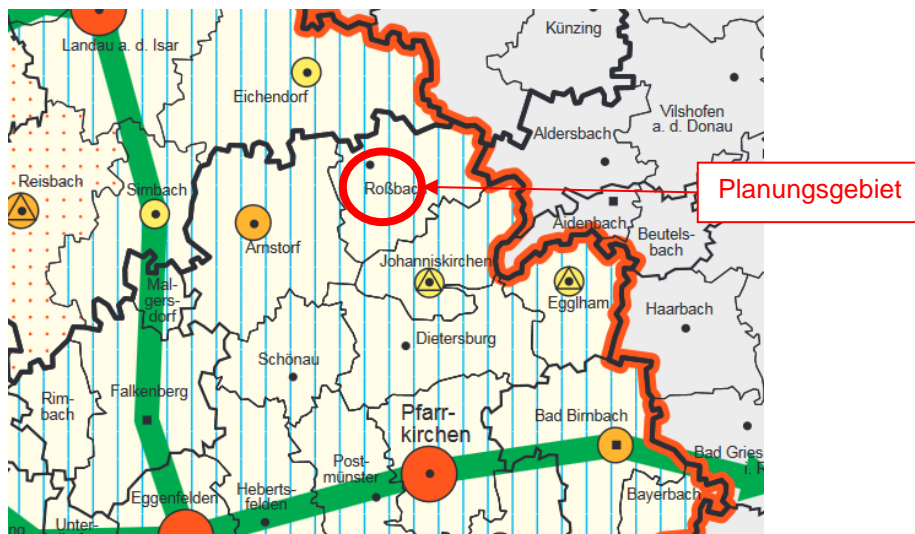


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem gültigen Regionalplan Landshut (13) 2021 – Karte 1 Raumstruktur, rechtsverbindlich seit 28.09.2007

### 1.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Roßbach vom 14.01.1988 ist das Plangebiet als landwirtschaftlich genutzte Fläche, Mischgebiet und Gewerbegebiet ausgewiesen, daher ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nur zum Teil gegeben. Es ist eine Flächennutzungsplanänderung mit integrierter Landschaftsplanung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB notwendig. Der Aufstellungsbeschluss für die Teilfortschreibung zum Flächennutzungsplan wurde am 22.04.2021 gefasst.

Am 11.11.2021 wurde der Vorentwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 4 (1) BauGB und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) veranlasst.



# Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

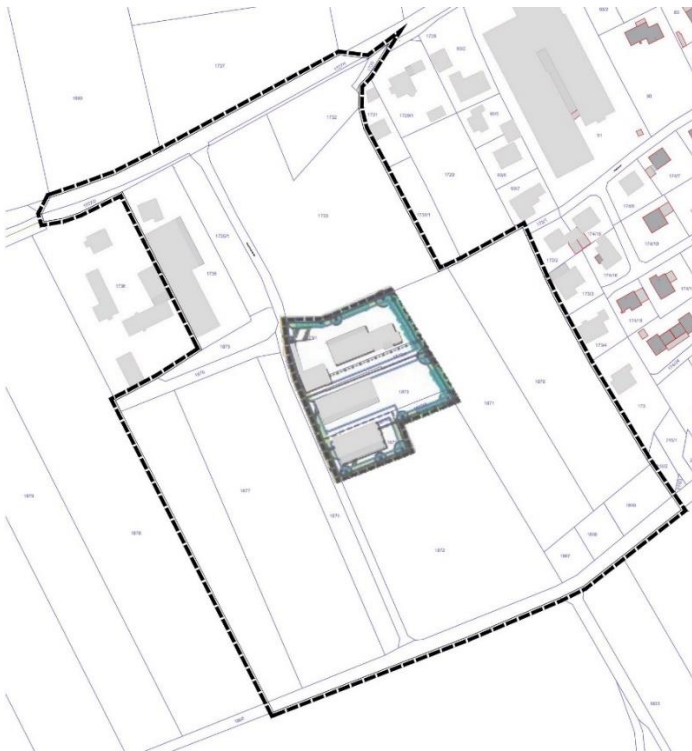
Gemeinde Roßbach



**Abbildung 3: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, rechtsverbindlich seit dem 14.01.1988**

## 1.2.3 Bebauungsplan

Der rechtsgültige Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Münchsdorf“, rechtsverbindlich seit dem 15.11.2012, wird durch den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „WA, SO, GE Münchsdorf West“ überlagert und mit Rechtskraft in dessen Geltungsbereich für unanwendbar erklärt.



**Abbildung 4: Auszug aus dem Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Münchsdorf“, rechtsverbindlich seit dem 15.11.2012, grafisch ergänzt**

# Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

## 1.3 Beschreibung des Planungsgebietes innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

### 1.3.1 Lage im Siedlungsbereich

Die Gemeinde Roßbach liegt im Norden des Landkreises Rottal-Inn, hat 2.984 Einwohner (Stand 2. Quartal 2021) und umfasst 48,15 km<sup>2</sup>.<sup>4</sup>

Der Ortsteil Münchsdorf befindet sich im westlichen Gemeindegebiet.

Das Plangebiet selbst hat eine Größe von ca. 8 ha und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Münchsdorf, Gemeinde Roßbach:

1727/1 (T), 1727/2 (T), 1730 (T), 1732, 1733, 1734, 1735 (T), 1735/1, 1866 (T), 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1872, 1872/1, 1873, 1873/1, 1873/2, 1873/3, 1873/4, 1874, 1875, 1876, 1877, 1878 (T).

### 1.3.2 Verkehrliche Anbindung des Standorts

Durch die Staatsstraße St 2115 ist man gut an den überörtlichen Verkehr angeschlossen und befindet sich nur ca. 24 km von der Kreisstadt Pfarrkirchen, 21 km von Vilshofen und 25 km von Landau a. d. Isar entfernt.

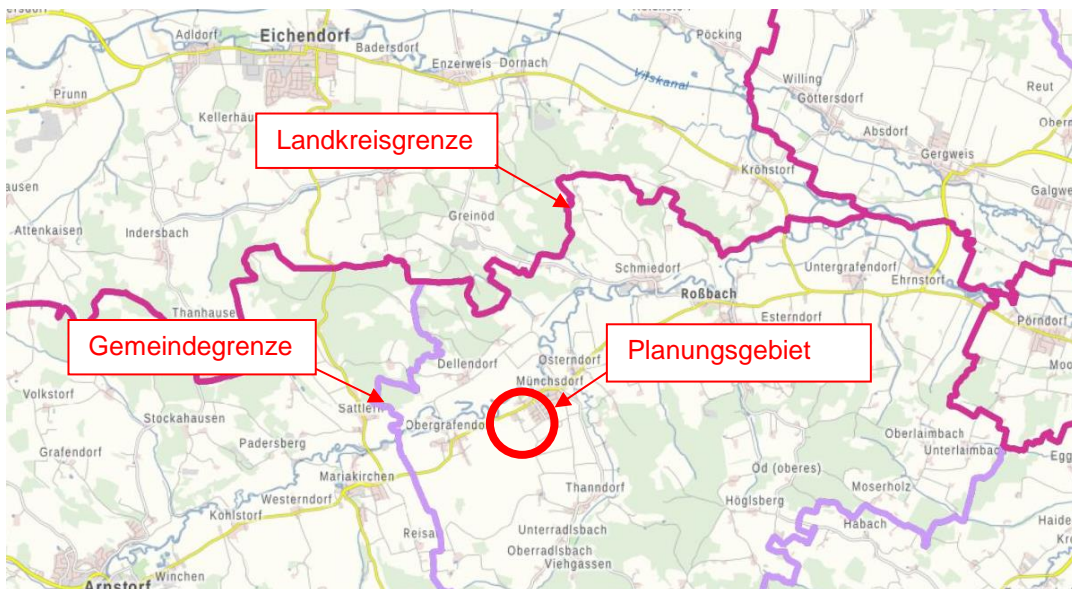


Abbildung 5: Ausschnitt aus Webkarte, BayernAtlas, Stand 2021

### 1.3.3 Naturräumliche Lagebedingungen und Topographie

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich der Gemeinde Roßbach, im Ortsteil Münchsdorf. Nördlich grenzt es an die Staatsstraße St 2115 an. Erschlossen wird das Plangebiet über die St 2115, in die Eduard-Reichel-Straße mündend. Östlich angrenzend an das Plangebiet liegen ein Misch- bzw. ein Allgemeines Wohngebiet. Im Süden wird der Geltungsbereich durch eine asphaltierte Straße (Name unbekannt) begrenzt. Westlich findet das Plangebiet seine Grenze entlang eines ausgewiesenen Mischgebietes und landwirtschaftlicher Nutzung.

Das Gelände weist ein relativ ebenes Relief auf. Es fällt von Süden nach Norden ab. Insgesamt ist das Plangebiet in etwa 79.596 m<sup>2</sup> groß und weist einen Höhenunterschied von der südlichsten Spitze (365 m DHHN2016) bis zur nördlichsten Spitze (357 m DHHN2016) von 8 m auf.

<sup>4</sup> Statistische Bundesamt 2021 – Gemeindeverzeichnis: <https://www.statistikportal.de/de/gemeindeverzeichnis> (aufgerufen am 05.05.2021)

# Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

## 1.3.4 Bestehende Nutzung

Das Plangebiet liegt im Innenbereich. Bislang befinden sich auf der Fläche landwirtschaftliche Nutzfläche, Erschließungsflächen (asphaltierter Verkehrsweg, wassergebundener Wirtschaftsweg), Gewerbeflächen sowie Grünflächen (Ökoflächen ÖFK ID 63034 und 63033).



**Abbildung 6: Übersicht Plangebiet und Umgebung, Luftbild Münchsdorf - Quelle Fis-Natur online; Landesamt für Umwelt<sup>5</sup>, grafisch ergänzt**

Fotodokumentation vom 27.05.2020:



**Abbildung 7: Aktuelle Situation im Bereich der Fl.-Nr.1733, Blick Richtung Südosten**

<sup>5</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt (2021): [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) (aufgerufen am 05.05.2021)

# Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach



**Abbildung 8: Aktuelle Situation im Bereich der Fl.-Nr. 1872, Blick Richtung bestehendes GE**



**Abbildung 9: Aktuelle Situation im Bereich der Fl.-Nr. 1877, rechts: ÖFK ID 63033**

## 1.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Um dem festgelegten Standort gerecht zu werden, wurden verschiedene Varianten zur Gestaltung des Geltungsbereiches entworfen.

### 1.4.1 Planungsvariante 1

Variante 1 sieht die Entstehung von Sondergebiet „Einzelhandel“, nachfolgend mit SO „EZ“ bezeichnet, und Sondergebiet „Gesundheitszentrum, Betreutes Wohnen und Senioren-/Pflegeheim“, nachfolgend als SO „GZ, BW und SH/PH“ benannt, entlang der Staatstraße vor. Gewerbebebietsflächen liegen im Süden und Westen des Geltungsbereichs. Wohnen ist in der Variante 1 gar nicht vorgesehen.

Eine Ausgleichsfläche schottet das angrenzende Mischgebiet östlich ab.

Die einzelnen Gebietsformen wurden mit umfassender Durchgrünung (Straßenbäumen) und Trenngrün (heimische Hecken) sowie einer Ortsrandeingrünung ergänzt. Die ökologisch wertvollen Bestandsstrukturen wurden als bedeutende Lebensraumstruktur in den Plan mitaufgenommen.

# Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach



Abbildung 10: Darstellung Variante 1

## 1.4.2 Planungsvariante 2

Variante 2 weicht nicht stark von Variante 1 ab. Hier wurde lediglich die Entwicklung eines SO „EZ“ verworfen, das den Wegfall eines Trenngrünstreifens im SO zur Folge hat.



Abbildung 11: Darstellung Variante 2

## 1.4.3 Planungsvariante 3

Da die Lage immissionsschutzrechtlich sehr bedenklich ist, wurden die Varianten 1 und 2 überdacht.

Variante 3 sieht eine Verwirklichung des Sondergebietes im südlichen Geltungsbereich, mit direktem Anschluss an ein eingeschränktes Gewerbegebiet, vor. Entlang der Staatsstraße und im westlichen Geltungsbereich steht somit Raum für gewerbliche Nutzung zur Verfügung.

## Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

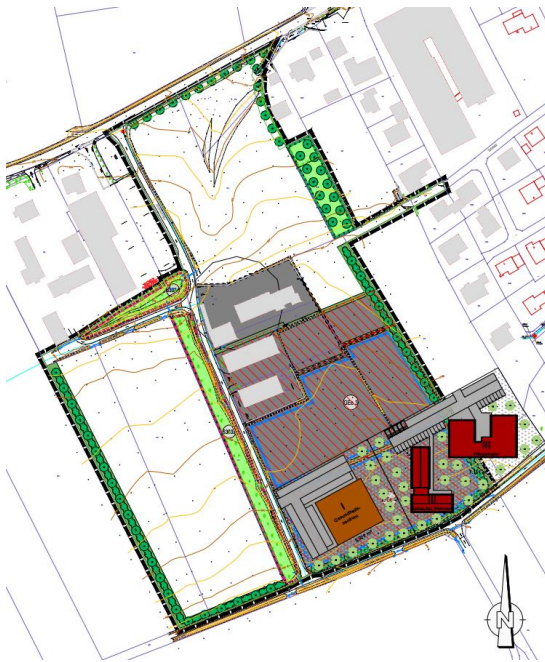


Abbildung 12: Darstellung Variante 3

### 1.4.4 Planungsvariante 4

Auf Nachfrage nach Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes im Osten und Einbeziehung des bestehenden Gewerbegebietes im Westen, wurde der Geltungsbereich neu gefasst und die Aufteilung der Gebiete neu geordnet. Eine neue Aufteilung der Flächen bietet nun Platz für

- Gewerbe (eingeschränkt und uneingeschränkt),
- SO „GZ, BW und SH/PH“,
- Allgemeine Wohngebiete (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau).

Die einzelnen Gebietsformen wurden mit umfassender Durchgrünung (Straßenbäumen) und Trenngrün (heimische Hecken) sowie einer Ortsrandeingrünung ergänzt. Die ökologisch wertvollen Bestandsstrukturen wurden, wie auch in den vorherigen Varianten, als bedeutende Lebensraumstruktur in den Plan mit aufgenommen.

Die Staatsstraße und die Breite der Erschließungsstraße wurden angepasst, sodass für den von Norden kommenden zusätzlichen Verkehr und auch gewerblichen Lastwagenverkehr eine ausreichende Dimensionierung des Verkehrswegs sichergestellt ist.



Abbildung 13: Darstellung Variante 4

## Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

### 1.4.5 Planungsvariante 5

Die Variante 5 hat sich aus der Variante 4 auf Nachfrage nach Flächen für Einzelhandel weiterentwickelt. Es wurde lediglich die, wie in Variante 4 dargestellte nördliche Gewerbebebietsfläche, zu „Sondergebiet für Einzelhandel“ abgeändert.



Abbildung 14: Darstellung Variante 5

### 1.4.6 Planungsvariante 6

Aus der Planungsvariante 5 hat sich die Variante 6 weiterentwickelt. Hierbei wurde der Umgriff des allgemeinen Wohngebiets WA 3 vergrößert und die anliegenden eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 1 und GEE 2 verkleinert.



Abbildung 15: Darstellung Variante 6

### 1.4.7 Entscheidung zum Variantenvergleich

Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile aller Varianten hat sich die Gemeinde Roßbach für die Weiterentwicklung der oben beschriebenen Variante 6 entschieden.

Diese stellt eine ausreichende Berücksichtigung aller Schutzgüter sicher und ist mit einer wirtschaftlichen Nutzung des Gebiets vereinbar.

# Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

## 1.5 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

### 1.5.1 Ziele und Zweck der Planung

Städtebaulich und landschaftsplanerisch soll die Erweiterung der Bebauung eine Konstellation ergeben, die harmonisch zueinander verwirklicht wird. Durch die dargestellte Planung werden innerhalb des Geltungsgebietes eine geordnete bauliche Entwicklung, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung gewährleistet.

### 1.5.2 Flächenübersicht

**Tabelle 1: Flächenaufteilung**

<u>Nutzung</u>	<u>Flächenanteil m<sup>2</sup></u>	=	<u>Flächenanteil %</u>
<b>1. Öffentliche Flächen</b>			
Straßenverkehrsfläche Bestand	1.266 m <sup>2</sup>	=	1,6 %
Straßenverkehrsfläche geplant	6.773 m <sup>2</sup>	=	8,5 %
Bankett	473 m <sup>2</sup>	=	0,6 %
Radweg	345 m <sup>2</sup>	=	0,4 %
Fußweg	438 m <sup>2</sup>	=	0,6 %
Öffentliche Grünfläche Bestand	770 m <sup>2</sup>	=	1,0 %
Öffentliche Grünflächen geplant	1.941 m <sup>2</sup>	=	2,4 %
Ökokontofläche 63033 (Bestand)	2.444 m <sup>2</sup>	=	3,1 %
Ökokontofläche 63034 (Bestand)	856 m <sup>2</sup>	=	1,1 %
<b>2. Private Flächen</b>			
Gewerbegebiet GE 1 – GE 1.1 + GE 1.2 (Bestand)	5.342 m <sup>2</sup>	=	6,7 %
Gewerbegebiet GE 2	14.984 m <sup>2</sup>	=	18,8 %
eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 1 (Bestand)	6.733 m <sup>2</sup>	=	8,5 %
eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 2	2.305 m <sup>2</sup>	=	2,9 %
Allgemeines Wohngebiet WA 1	3.562 m <sup>2</sup>	=	4,5 %
Allgemeines Wohngebiet WA 2 – WA 2.1 + WA 2.2	3.773 m <sup>2</sup>	=	4,7 %
Allgemeines Wohngebiet WA 3	5.642 m <sup>2</sup>	=	7,1 %
Sondergebiet SO „EZ“	8.537 m <sup>2</sup>	=	10,7 %



# Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

## Gemeinde Roßbach

Sondergebiet SO „GZ, BW und SH/PH“	9.005 m <sup>2</sup>	=	11,3 %
Private Grünflächen	4.409 m <sup>2</sup>	=	5,5 %
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>79.596 m<sup>2</sup></b>	<b>=</b>	<b>100,0 %</b>

### 1.6 Städtebauliches Konzept

Ziel des städtebaulichen Konzeptes soll eine ressourcenschonende und zeitgemäße Entwicklung der geplanten allgemeinen Wohn-, Gewerbe- und sonstigen Sondergebiete sein, welche nach den §§ 4, 8 und 11 BauNVO im Ortsteil Münchsdorf ausgewiesen werden. Zudem wird auch bereits bestehendes Gewerbe im Bebauungsplan integriert.

Im Bebauungsplan werden Vorgaben zum Erscheinungsbild, zur Aufenthaltsqualität und zum Gebäude- und Flächenmanagement festgesetzt (Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Baugrenzen, Grünflächen und Bepflanzungen).

Durch die bestehende Verkehrsinfrastruktur (unmittelbarer Anschluss an die Staatsstraße St 2115) ist die schnelle Anbindung an den übergeordneten Verkehr sichergestellt. Das erhöhte Verkehrsaufkommen kann demnach direkt auf die Bundes- und Staatsstraßen geleitet werden.

Es wird eine Lärmkontingentierung der wohnortnahen Gewerbegebiete vorgegeben, als auch Lärmschutzmaßnahmen getroffen, die allgemeinen Wohngebiete und das SO „GZ, BW und SH/PH“ zu den bestehenden Gewerbeflächen hin abzugrenzen.

Mit dem Gesamtkonzept kommt die Gemeinde Roßbach den dringenden Nachfragen nach baureifen Grundstücken für Wohnen und Gewerbe entgegen und kann durch die Errichtung des Einzelhandels die Nahversorgung und durch die Errichtung des Gesundheitszentrums, Betreutes Wohnen und Senioren-/Pflegeheim auch die gesundheitliche Versorgung, insbesondere der älteren Einwohner, wohnortnah ermöglichen.

#### 1.6.1 Allgemeine Wohngebiete

Der Bebauungsplan ermöglicht die Umsetzung von drei allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2 (2.1 und 2.2) und WA 3).

##### 1.6.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1 – Doppelhäuser

Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes WA 1 umfasst eine Fläche von ca. 3.562 m<sup>2</sup> und schließt direkt nordwestlich an den Bebauungsplan Münchsdorf „Am Schlossfeld“ an.

Der Bebauungsplan ermöglicht im WA 1 den Bau von drei Doppelhäusern. Ziel ist hier die Schaffung eines Puffers zur östlich gelegenen Siedlung. Die Festlegung der Gebäude- und Dachformen, sowie die Begrenzung der Gebäudehöhe fügen die zukünftigen Bauten optisch gut als Übergang von Siedlung zu Gewerbe in das Siedlungsbild ein und schaffen gleichzeitig, aufgrund der gewählten Gebäudeform, eine Abschirmung zum Gewerbegebiet. Es werden zweigeschossige Bauten mit Dachgeschoss zugelassen.

Die geplante Bebauung besitzt private Grünflächen, welche östlich Richtung Siedlung ausgerichtet sind. Westlich werden die Grundstücke mit einer von Nordwest nach Südost ausgerichteten Stichstraße erschlossen, die zum allgemeinen Wohngebiet WA 2 und Sondergebiet führt.

##### 1.6.1.2 Allgemeines Wohngebiet WA 2 – WA 2.1 Einzel-, Doppelhäuser und WA 2.2 Einzel- Doppelhäuser oder Geschosswohnungsbau

Das allgemeine Wohngebiet WA 2 hat eine Größe von ca. 3.773 m<sup>2</sup>. Es liegt direkt südöstlich am allgemeinen Wohngebiet WA 1 an. Die östlichen Nachbarn sind dem Bebauungsplan Münchsdorf „Am Schlossfeld“

## **Begründung mit Umweltbericht**

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

### **Gemeinde Roßbach**

zugehörig. Westlich befindet sich das sonstige SO „Gesundheitszentrum, Betreutes Wohnen, Senioren- und Pflegeheim“.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Bereich des WA 2 die Möglichkeit geschaffen werden, eine den Gegebenheiten angepasste Bebauung mit Einzel-, Doppelhäusern oder einem Geschosswohnungsbau (z.B. als Komplex für sozialen Wohnungsbau und/ oder zur Unterbringung von Pflegepersonal des Sondergebietes) verwirklichen zu können.

Um einen Übergang zwischen dem nördlich befindlichen WA 1 und dem südlichen WA 2 zu schaffen, wird das WA 2 anhand der zulässigen Höhenentwicklung in zwei unterschiedliche Nutzungsformen unterteilt. Im nördlichen Teil, dem WA 2.1, wird der Bau von Einzel-, Doppelhäusern ermöglicht. Im südlichen Teilgebiet, dem WA 2.2 besteht zudem die Möglichkeit eines Geschosswohnungsbaus.

Für die o.g. unterschiedlichen Wohnformen werden Gebäudeform, Begrenzung der Gebäudehöhe und die Dachform über die Festsetzungen entsprechend definiert. Dabei wird bei den möglichen Optionen darauf geachtet, die Varianten der zukünftigen Bauten auch optisch und im Übergang von Siedlung zu Sondergebiet in das Siedlungsbild harmonisch einzufügen. So ist die Verwirklichung eines Geschosswohnungsbaus nur im südlichen Teil des WA 2, also im WA 2.2, erlaubt, um die Höhenabstufung zu den östlich liegenden Anwohnern des Bebauungsplanes Münchsdorf „Am Schlossfeld“ verträglich zu machen.

Für Einzel- und Doppelhäuser werden maximal zweigeschossige, mit einem Dachgeschoss gestaltete Bauten, zugelassen. Die Dächer sind als Sattel- oder Flachdach zu gestalten.

Ein Geschosswohnungsbau ist dreigeschossig mit einem Dachgeschoss möglich. Die Dachformgestaltung sieht eine Sattel- oder Flachdachausbildung vor. Eine Staffelung der Geschosse ist mindestens in Richtung der nordöstlich liegenden Siedlung zu vollziehen.

Private Grünflächen werden in östliche und südliche Richtung (Siedlung/ freie Landschaft) ausgerichtet. Die Grundstücke werden mit einer von Nordwest nach Südost ausgerichteten Stichstraße erschlossen, welche am allgemeinen Wohngebiet WA 1 vorbeiführt und das WA 2 sowie das SO „GZ, BW, SH/PH“ über einen Wendehammer anschließt.

#### **1.6.1.3 Allgemeines Wohngebiet WA 3 – Geschosswohnungsbau**

Das allgemeine Wohngebiet WA 3 hat eine Größe von ca. 5.642 m<sup>2</sup>. Es befindet sich zwischen dem nördlich liegenden eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 1 und GEE 2 und dem südlich gelegenen SO „GZ, BW und SH/PH“.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im WA 3 die Möglichkeit gegeben, einen Geschosswohnungsbau zu verwirklichen. Diese Möglichkeiten werden mit einer planungsorientierten Bauweise belegt (z.B. Küche und Bad in den nördlich ausgerichteten Gebäudeteilen; Schlafen und Wohnen südlich ausgerichtet), die somit als Schutzfunktion vor möglichen Lärmeinwirkungen dient. Durch die angestrebte Bauweise ist zudem auch gleichzeitig eine Abschirmung zwischen eingeschränktem Gewerbegebiet und dem SO „GZ, BW und SH/PH“ gegeben.

Für die Geschosswohnungsbaugestaltung werden vier Geschosse zugelassen.

Durch die Ausrichtung der privaten Gärten Richtung Süden wird ein grünes Band zwischen dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 und dem SO „GZ, BW und SH/PH“ geschaffen, welches nochmals eine positive, räumliche Trennung zu diesem vollzieht.

Die Erschließung findet über die von Nordwest nach Südost ausgerichtete Eduard-Reichl-Straße statt.

## Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

### Gemeinde Roßbach

#### 1.6.2 Gewerbegebiete

Mit der Ausweisung des Bebauungsplanes werden Unstimmigkeiten in bestehenden Gewerbeflächen geheilt, der Entwicklung der gewerblichen Nutzung angepasst und neues Gewerbe eingeschränkt/ uneingeschränkt ermöglicht.

##### 1.6.2.1 Gewerbegebiet GE 1 – GE 1.1 + GE 1.2 (Bestand – Busunternehmen Mückenhausen)

Die Einbeziehung des bestehenden Gewerbebetriebes „Busunternehmen Mückenhausen“ ist erforderlich, da die Staatsstraße St 2115 Bereiche der bisherigen gewerblichen Nutzung des Busunternehmens entzieht. Diese werden benötigt, um eine notwendige Erschließung des gesamten Gebietes für LKW-Verkehr zu sichern.

Das GE 1 hat zukünftig eine Flächengröße von ca. 5.342 m<sup>2</sup> und liegt direkt im Einmündungsbereich zur Staatsstraße St 2115 (Hauptstraße) und Eduard-Reichl-Straße. Um angestellten Fern- und Busfahrern des Unternehmens die Einhaltung der erforderlichen Ruhezeiten ermöglichen zu können, soll für das an der Hauptstraße liegende Haus Nr.49 die Zulassung von Wohnungen für Bereitschaftspersonen zugestanden werden. Hierfür wird das GE 1 mit einer Nutzungstrennung belegt und in zwei Bereiche unterteilt:

- GE 1.1: Hier wird im Bereich der Hauses Nr. 49 die Möglichkeit geschaffen, ein Haus mit mehreren Wohnungen für Bereitschaftspersonal zu erbauen.
- GE 1.2: Im südlichen Bereich wird eine gewerbliche Nutzung der Fläche ermöglicht.

Für das GE 1 liegt bisher kein Bebauungsplan vor. Mit Einbeziehung des Gebietes wird das zukünftige Maß der baulichen Nutzung, sowie die Zulassung von Betriebsleiterwohnen definiert, das bei Neubau eingehalten werden muss.

##### 1.6.2.2 Gewerbegebiet GE 2

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Gewerbegebiet GE 2 im südwestlichen Geltungsbereich ausgewiesen und umfasst eine Fläche von ca. 14.984 m<sup>2</sup>. Da diese Fläche vor allem westlich einen prompten Übergang in die freie Landschaft verursacht, wird diese Seite mit einer sieben Meter breiten Grünfläche in Form von einer extensiven Wiese mit Saum und zweireihiger, freiwachsender Hecke als Ortsrandeingrünung versehen, um das Landschaftsbild zu wahren. Nördlich, hinter einem Feldweg und östlich, im direkten Anschluss, wird das GE 2 von zwei bestehenden Biotopen (Ökoflächen ÖFK ID 63034 und 63033) eingerahmt und somit ist dieses Gebiet von den anderen Nutzungsstrukturen im Gebiet abgegrenzt.

Durch das östliche Biotop wird das Gewerbegebiet von dem zukünftigen SO „GZ, BW und SH/PH“ getrennt. Zudem muss zum Biotop mit Bebauung Abstand gehalten werden, womit eine weitere Pufferwirkung gegenüber der Nutzung eines Gesundheitszentrums gegeben ist.

Die Festsetzung der Begrenzung durch Baufenster, der Gebäudehöhe und die Festsetzung von Sattel-, Flach-, oder Pultdach fügen die zukünftigen Bauten im Gewerbegebiet gut in das vorhandene Erscheinungsbild von bestehenden gewerblichen Betrieben ein. Es werden maximal zweigeschossig gestaltete Bauten zugelassen.

Die geplante Bebauung besitzt private Grünflächen, die über grünordnerische Festsetzungen definiert werden.

Eine Erschließung des GE 2 findet über den Ausbau der nördlich und südlich des GE 2 liegenden Feldwege statt.

##### 1.6.2.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 1 – Bestand

Die Einbeziehung des bestehenden eingeschränkten Gewerbebetriebes „Bebauungsplan „Gewerbegebiet Münchsdorf“ ist erforderlich, um Festsetzungen, die nicht umgesetzt wurden und nicht mehr umgesetzt werden können, zu aktualisieren.

## **Begründung mit Umweltbericht**

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

### **Gemeinde Roßbach**

Um den LKW-Verkehr in dem zukünftigen Gebiet über die Eduard-Reichl-Straße leiten zu können, muss diese verbreitert werden. Dies geschieht entlang der östlichen Straßenkante. Aufgrund der überschrittenen Baugrenzen des hier liegenden Betriebes müssen Flächen zurück gebaut und für die Straßenplanung zur Verfügung gestellt werden.

Das GEE 1 hat zukünftig somit eine verkleinerte Flächengröße von ca. 6.733 m<sup>2</sup>. Erschlossen wird das Gebiet nach wie vor über die Eduard-Reichl-Straße.

Da das GEE1 in das neue eingeschränkte Gewerbegebiet GEE2 erweitert wird, werden auch grünordnerische Festsetzungen neu aufgegriffen und festgelegt.

Bisher bestehende Festsetzungen zum GEE 1 werden in neu aufgestellten Festsetzungen berücksichtigt.

#### **1.6.2.4 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE 2**

Aufgrund betrieblichen Wachstums des GEE 1 ist eine Erweiterung des Gewerbegebiets notwendig. Diese findet im GEE 2 statt. Hier wird eine Festsetzung der Begrenzung durch Baufenster, der Gebäudehöhe und die Festsetzung von Sattel-, Flach oder Pultdach getroffen, um das Gewerbegebiet in das gewünschte Gesamtbild des zukünftigen Gebietes einzufügen. Es werden maximal zweigeschossig gestaltete Bauten zugelassen.

Der LKW-Verkehr im zukünftigen Gebiet kommt über die Eduard-Reichl-Straße und mündet dann in die geplante Erweiterung der Gartenstraße. Um das Durchfahren des östlich angrenzenden allgemeinen Wohngebietes zu verhindern, wird die Gartenstraße nur im Bereich der ausgewiesenen Gewerbebetriebe aufgeweitet.

Die geplante Bebauung besitzt private Grünflächen, die über grünordnerische Festsetzungen definiert werden.

Das GEE 2 hat eine Flächengröße von ca. 2.305 m<sup>2</sup>. Erschlossen wird das Gebiet, wie beschrieben, über die Eduard-Reichl-Straße/ Gartenstraße „neu“(nördlich).

### **1.6.3 Sonstige Sondergebiete**

#### **1.6.3.1 Sondergebiet „Einzelhandel“**

Die Ausweisung des SO „EZ“ umfasst eine Fläche von ca. 8.537 m<sup>2</sup> und schließt direkt östlich an eine Mischgebiet an. Nördlich (N), westlich (W) und südlich (S) wird das Gebiet von Staatsstraße (N), Eduard-Reichl-Straße (W) und Erweiterung der Gartenstraße (S) eingerahmt. Abgrenzend zum östlich liegenden Mischgebiet wird das Gebiet mit einer lockeren Heckenpflanzung gestaltet.

Ziel ist hier die Schaffung eines Puffers zur nördlichen Staatsstraße und eines sinnvollen Übergangs zwischen Misch- und eingeschränkten Gewerbegebiet. Die Festsetzung der Begrenzung durch Baufenster, der Gebäudehöhe und die Festsetzung von Sattel-, Flach- oder Pultdach fügen die zukünftigen Bauten im SO „EZ“ gut in das vorhandene Erscheinungsbild von bestehenden gewerblichen Betrieben und Mischgebiet ein. Es werden maximal zweigeschossig gestaltete Bauten zugelassen.

Die geplante Bebauung besitzt private Grünflächen, die über grünordnerische Festsetzungen definiert werden.

Eine Erschließung des Sondergebietes „Einzelhandel“ findet über die Eduard-Reichl-Straße statt.

#### **1.6.3.2 Sondergebiet „Gesundheitszentrum, Betreutes Wohnen und Senioren-/Pfleheim“**

Das ausgewiesene sonstige Sondergebiet mit einer Größe von ca. 9.005 m<sup>2</sup> zwischen Eduard-Reichl-Straße westlich und allgemeinem Wohngebiet WA 2 östlich wird mit einem Senioren- und Pflegeheim mit separatem Betreuten Wohnen sowie einem Gesundheitszentrum bebaut. Geplant ist die Neubebauung des Geländes mit ein- bis dreigeschossigen Baukörpern.

## Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

### Gemeinde Roßbach

Die Gebäude des Betreuten Wohnens und Senioren-/Pflegeheims werden in Nord-Südausrichtung gebaut, um eine optimale Besonnung ausnutzen zu können, auch im Hinblick auf die Nutzung von Photovoltaik auf den Dachflächen. Zusätzlich entsteht eine aufgelockerte Bebauung gegenüber des nördlich geplanten allgemeinen Wohngebietes mit Geschosswohnungsbau (WA 3) und den im östlichen Geltungsbereich geplanten allgemeinen Wohngebieten mit Geschosswohnungsbau und Doppel-/Einzelhäusern (WA 2).

Zwischen Gesundheitszentrum und Betreutem Wohnen, aber auch zwischen Betreutem Wohnen und Senioren-/Pflegeheim, entstehen somit begrünte Freibereiche, die in sich geschlossen (z.B. geschützte Außenbereiche für demente Personen; „Therapiegarten“ etc.), oder mit Blick in die freie Landschaft gestaltet werden können (Aufenthaltsbereiche mit Möglichkeit zu gewünschten Begegnungen; offene Terrassen, etc.).

Die Dachgestaltung ist mit Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdach in untergeordneten Bauteilen vorgesehen. Somit kann eine Gestaltung vollzogen werden, die dem charakteristisch heimischen Ortsbild nahe kommt.

Durch die aufgelockerte Gebäudestruktur, die Begrenzung der Gebäudehöhen und die unterschiedlichen Dachformen fügt sich das Sondergebiet sehr gut in die Umgebung von Gewerbe und Wohnen ein. Durch die großzügigen grünen Freibereiche, welche in Richtung der freien Landschaft geschaffen werden, kann ein harmonischer Übergang in die freie Natur erzielt werden.

#### 1.7 Erschließungskonzept

Das Plangebiet wird über die Staatsstraße St 2115 (Hauptstraße) erschlossen, PKW-Zufahrten und Stellplätze sind innerhalb der Baugrundstücke zulässig.

#### 1.8 Versorgungskonzept

##### 1.8.1 Versorgungsleitungen

Oberirdische Leitungen und Verkabelungen sind wegen der nachhaltigen Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht zugelassen.

##### 1.8.2 Wasserversorgung

Die Gemeinde Roßbach, Ortsteil Münchsdorf, ist an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Roßbach angeschlossen.

Das Baugebiet kann an die bestehenden Versorgungsleitungen in der Haupt- und Eduard-Reichl-Straße angeschlossen werden.

##### 1.8.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird auf 96 m<sup>3</sup>/Std ausgebaut und ist über einen Zeitraum von zwei Stunden gesichert.

##### 1.8.4 Elektrische Energieversorgung

Die Versorgung des Planungsgebiets ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gewährleistet.

Schutzzonenbereiche rechts und links von Trassenachsen sind zu beachten. Hierzu sind die Vorgaben des Energieversorgers zu berücksichtigen (z.B. Abstand mit Bepflanzung, Aufgrabung etc.).

##### 1.8.5 Erdgasversorgung

Bisher kein Anschluss vorhanden.

##### 1.8.6 Fernwärme

Bisher kein Anschluss vorhanden.

# Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

## 1.8.7 Regenerative Energien

Die energetische Nutzung von regenerativen Energiequellen sollte auch hinsichtlich der Förderung bei der individuellen Planung der Parzellen in Betracht gezogen werden. Zur möglichen Nutzung von Grundwasser und Erdwärme können keine generell gültigen Aussagen getroffen werden. Erkundungen des Untergrundes werden den Eigentümern überlassen.

Im Bedarfsfall ist eine grundstücksbezogene Einzelfallanfrage beim Wasserwirtschaftsamt zu stellen. Die entsprechenden Vorhaben bedürfen der vorherigen Bohranzeige. Die zuständige Rechtsbehörde ist das Landratsamt Rottal-Inn.

## 1.8.8 Fernmeldenetz

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen können die erforderlichen Versorgungskabel (Telefon-, Fernseh-, Rundfunk-, Internet-Kabel) unterirdisch eingebaut werden.

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz ist durch Leitungen der Telekom AG und der Kabel Deutschland GmbH gewährleistet.

## 1.9 Entsorgungskonzept

### 1.9.1 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn (AWV) durch Restmüll-, Bio- und Papiertonnen sowie den Betrieb eines Wertstoffhofs mit Kompostplatz an der Staatsstraße zwischen Roßbach und Münchsdorf.

### 1.9.2 Abwasserentsorgung

Laut BauGB ist eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung einschließlich Oberflächenwasser durch die Gemeinde sicherzustellen.

Die Abwasserentsorgung ist zu diesem Zeitpunkt der Planung noch nicht endgültig und muss noch abschließend mit der Erschließungsplanung und der Gemeinde abgestimmt werden. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Schmutzwasserbeseitigung über einen Anschluss an das bereits bestehende Schmutzwassernetz in der Hauptstraße vollzogen werden kann.

### 1.9.3 Niederschlagswasserentsorgung, Rückhaltung und Versickerung

Ziel der Gemeinde ist es, die Schmutzwasser-Kanalisation zu entlasten und das saubere Niederschlagswasser, soweit möglich, vor Ort dem Grundwasser schadlos zuzuführen. Die Bezeichnung „sauber“ bedeutet in diesem Zusammenhang, dass das Niederschlagswasser nicht mit grundwasserschädlichen Substanzen belastet sein darf.

Inwieweit das vorgenannte Ziel verwirklicht werden kann, hängt im Wesentlichen von den örtlichen Gegebenheiten des Kanalnetzes und der Baugrund-Bodenverhältnisse ab. Es wird daher empfohlen, im Rahmen der Erschließungsplanung dahingehend ein entsprechendes Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

Die Gemeinde Roßbach hat bereits die Überrechnung der bestehenden Rückhaltebecken beauftragt und sich mit dem Wasserwirtschaftsamt bezüglich der Niederschlagswasserentsorgung auseinandergesetzt. Demnach muss entweder ein weiterer Kanal unter der Staatsstraße hindurch oder parallel zum bestehenden Regenwasserkanal geführt werden, um anfallendes Niederschlagswasser Richtung Kollbach abzuleiten. Das Ergebnis wird in der Begründung zur Entwurfsplanung aufgenommen.

Weiter wird empfohlen, mittels Dachbegrünung, die Dachflächenwasser zu speichern, verdunsten und wieder dem Wasserkreislauf zuzuführen. Auch können Regenwasserzisternen der Regenrückhaltung dienen und für die private Bewässerung der Grünflächen genutzt werden.

Bisher konnte jedoch keine Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt vorgenommen werden, weshalb dies nur als vorläufig angesehen werden kann.

# Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

## 1.10 Gutachten und Untersuchungen

### 1.10.1 Wasserwirtschaftliche Belange

#### 1.10.1.1 Hang-, Schicht- und Grundwasser

Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch den Grundstückseigentümer eigenverantwortlich zu treffen. Das heißt, dass z.B. für eine geplante Unterkellerung demnach geraten wird, eine dichte und auftriebssichere Wanne auszubilden.

Für das Um- bzw. Ableiten oder Wiederversickern von Schichtwasser während der Bauphase ist eine wasserrechtliche Erlaubnis, im vereinfachten Verfahren, erforderlich. Eine vorherige Abstimmung mit der fachkundigen Stelle am Landratsamt Rottal-Inn wird empfohlen.

#### 1.10.1.2 Oberflächengewässer

Nördlich der St 2115 grenzt der Auenbereich der Kollbach an, der auch als wassersensibler Bereich ausgewiesen ist.<sup>6</sup> Innerhalb des Geltungsbereiches findet sich ein Regenrückhaltebecken mit nur temporärer Wasserführung (ÖFK ID 63034). Ansonsten finden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

### 1.10.2 Altlasten

Es liegen keine Informationen zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen, Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc. im Plangebiet vor. Eine Abfrage des Öffentlicher Zugang zum Altlasten-Bodenschutz und Dateninformationssystem - Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (ABuDIS 3.0) ergibt keine Treffer für das Plangebiet.

Nach Befragung des zuständigen Fachbereiches des Landratsamtes wurde diese Aussage bestätigt:

*„Die von Ihnen [...] aufgeführten Grundstücke, Gemarkung Münchsdorf, Gemeinde Roßbach, sind nicht im Altlastenkataster ABuDIS erfasst.“*

*Dem Landratsamt Rottal-Inn liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten auf der Fläche vor.*

*Bei dem Altlastenkataster handelt es sich um ein behördeninternes, strukturiertes Flächeninformationssystem zur Erhebung von Daten über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie stofflichen schädlichen Bodenveränderungen in Bayern. Eine Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster kann immer nur den derzeitigen Kenntnisstand der Behörde wiedergeben. Es besteht daher immer ein Restrisiko, dass ein Grundstück durch bisher nicht bekannte Altlasten oder stoffliche Bodenveränderungen belastet ist. Sofern bei Aushubarbeiten eventuell verunreinigtes Bodenmaterial gefunden wird, ist dieses zu separieren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Das Landratsamt Rottal-Inn, Fachbereich Wasserrecht und das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, sind über den Fund zu informieren. Auf die Möglichkeit einer Aushubüberwachung durch entsprechend fachlich qualifiziertes Personal wird hingewiesen.“*(Stellungnahme, Fachbereich Wasserrecht, vom 17.07.2020).

### 1.10.3 Denkmalschutz

*„Denkmäler sind von Menschen geschaffene Sachen oder Teile davon aus vergangener Zeit, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt.“* Art. 1 Satz 1 des Bayerischen Denkmalschutzes (BayDSchG). Der verantwortungsvolle Umgang mit dem kulturellen Erbe ist somit uns allen aufgetragen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Bodendenkmal D-2-7443-0114 (Siedlung des Neolithikums und der Urnenfelderzeit). Dieses wurde jedoch mit Umsetzung des BP „Gewerbegebiet Münchsdorf“ bereits zum großen Teil überbaut. Somit sind nur noch Reste vorhanden.

## **Begründung mit Umweltbericht**

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

### **Gemeinde Roßbach**

Nordwestlich des Geltungsbereichs bzw. minimal in diesen hineinragend, befindet sich das Bodendenkmal D-2-7443-0051 (Verebnetes rechteckiges Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Siedlung der Linearbandkeramik, des Mittelneolithikums (Gruppe Oberlauterbach u. Münchshöfen), der (frühen) Bronzezeit, der Hallstattzeit und der späten Latènezeit).

Daher kann aufgrund der Lage des Baugebietes das Vorkommen von Bodendenkmälen nicht ausgeschlossen werden.

Durch die Bebauung kommt es zu einem Verlust von Boden mit einer sehr hohen natürlichen Ertragsfähigkeit (Bodenfunktionskarte BFK25; Kartenstand 2010).

Es wird seitens der Gemeinde ein Antrag auf Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG gestellt und dann Schürfungen von einer Fachfirma durchgeführt und dokumentiert. Das Landratsamt (Frau Wojaczek, Denkmalschutz) und Landesamt für Denkmalschutz (Frau Dr. Sandner) werden hinzugezogen und informiert.

In den Bereichen der geplanten Erschließung und in Bereichen von bereits bekannter geplanter Bebauung können Schürfungen beauftragt und durchgeführt werden. Ansonsten sind die Bauwerber dazu verpflichtet vor Durchführung von Baumaßnahmen Schürfungen entsprechend der Vorgaben des Landratsamtes durchführen zu lassen.

Nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

#### **1.10.4 Immissionen und Emissionen**

Nach § 1 BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessen zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Roßbach hat bereits die Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, Fr. Hentschel-Huber, Freising, beauftragt ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen. Sobald die Ergebnisse dieses Gutachtens vorliegen, werden diese an entsprechender Stelle eingearbeitet.

Forderungen:

- Schalltechnische Untersuchung mit Kontingentierung, inklusive Berücksichtigung des Verkehrslärms
- Entsprechende Festsetzungen, die den Schutzanforderungen gerecht werden.
- Nachweis über die Einhaltung der Kontingentierung durch die zukünftigen Betriebe

##### **1.10.4.1 Immissionsschutz**

###### **Schallschutz:**

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft von unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wird durch das Sachverständigenbüro Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, Hentschel-Huber, Freising ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in der Form von maximal zulässiger Emissionskontingente auf den gesamten, gewerblich nutzbaren Flächen festgesetzt werden. Die Festsetzung der Kontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereiches (Gliederung). Sie soll sicherstellen, dass die an den maßgeblichen Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft jeweils anzustrebenden Orientierungswerte eingehalten bzw. unterschritten werden.

Das neue Baugebiet liegt direkt an der Staatsstraße St 2115, sonstige direkte Einwirkungsbereiche von lärmemittierenden Anlagen als potentielle Lärmquellen sind nicht bekannt. Eine diesbezüglich unzulässige Einwirkung auf das Plangebiet ist deshalb nicht zu befürchten. Schutzmaßnahmen aufgrund der Lage an der Staatstraße sind nicht notwendig.



# Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

## Geruch-/ Staubschutz:

Das Planungsgebiet ist von Ackerflächen mit landwirtschaftlicher Nutzung umgeben. Zeitweise auftretende Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen im Zuge der Landbewirtschaftung können daher nicht ausgeschlossen werden (s.a. Umweltbericht) und sind hinzunehmen.

### 1.10.4.2 Emissionsschutz (Auswirkungen des Baugebietes auf das nähere Umfeld)

Vom Planungsgebiet ausgehende unverträgliche Wirkungen auf das nähere Umfeld werden im Schallschutzgutachten näher betrachtet. Das Ergebnis des Gutachtens wird zum Entwurf als Anlage beigefügt.

Es werden auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvolle Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

### 1.10.5 Anbauverbotszonen entlang von Straßen

Gemäß den Richtlinien für den passiven Schutz an Straßen – RPS, Kapitel 3.3 „Äußerer Fahrbahnrand“, sind nicht verformbare flächenhafte Hindernisse und punktuelle nicht verformbare Einzelhindernisse unzulässig. Die gesetzlichen Grundlagen bilden Art. 23 und 24 BayStrWG.

Entlang der nördlich gelegenen Staatsstraße (St 2115) gelten folgende Anbauverbotszonen bzw. Einschränkungen:

- Bauverbot bei Entfernungen vom Straßenrand von weniger als 20 m.
- Zustimmung der Straßenbaubehörden bei Entfernungen vom Straßenrand von 20-40 m erforderlich.
- Zustimmung der Straßenbaubehörden bei Entfernungen vom Straßenrand ab 40 m nicht erforderlich.

(LfU 2019)

Die Anbauverbotszone (20 m) wird im Bebauungsplan dargestellt. Bei Errichtung baulicher Anlagen in Entfernungen von 20-40 m vom Straßenrand ist die Zustimmung der Straßenbaubehörde einzuholen. *Ausnahmen von den Anbauverboten [...] können zugelassen werden, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, besonders wegen der Sichtverhältnisse, Verkehrsgefährdung, Bauungsabsichten und Straßenbaugestaltung gestattet.<sup>2</sup> Die Entscheidung wird im Baugenehmigungsverfahren durch die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde oder, wenn kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird, in einem eigenen Verfahren durch die Straßenbaubehörde getroffen.<sup>3</sup> Soweit nach Art. 73 Abs. 1 BayBO die Regierung zuständig ist, trifft diese die Entscheidung (Art. 23 (2) BayStrWG).*

### 1.10.6 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung zum Vorhabengebiet der Gemeinde Roßbach, ausgeführt von Fachkräften der Coplan AG im Juli 2020 mit Ergänzungen von Oktober 2021, wurde im Zuge des Umweltberichts erstellt und ist als Anlage beigefügt<sup>7</sup>.

Der § 44 Abs. 1 BNatSchG gibt vor, dass eine Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange zwingend erforderlich ist. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind somit insbesondere Handlungen untersagt, Tierarten zu töten, zu fangen, zu verletzen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören und durch eine erhebliche Störung den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art zu verschlechtern.

Daten der Artenschutzkartierung (ASK) liegen für das Gebiet nicht vor.<sup>8</sup>

Im Gebiet finden sich jedoch ökologisch wertvolle Flächen in Form zweier Ökokontoflächen 63033 und 63034 der Gemeinde Roßbach. Da in der ASK keine Vorkommen geschützter Arten verzeichnet sind, kann

<sup>7</sup> Coplan AG (2020), Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung – Anlage 2

<sup>8</sup> Koller (Untere Naturschutzbehörde Rottal-Inn): Mündl. Mitt. vom 09.07.2020 im Rahmen des Scoping-Termins; Protokoll – Anlage 3

# Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

## Gemeinde Roßbach

eine speziell artenschutzrechtliche Prüfung entfallen, es wurde jedoch zur Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung in den Umweltbericht eingearbeitet (s. *Kapitel 2.2.4*).

### 1.10.7 Durchführen einer Umweltprüfung und Erstellen eines Umweltberichts

Das BauGB sieht in § 1 Abs. 6 (7) und § 1a BauGB vor, eine Umweltprüfung für Bauleitpläne durchzuführen. Hierin sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dies ermöglicht Dritten die Beurteilung, ob und inwieweit sie durch die geplanten Festsetzungen tangiert werden. Darin enthalten ist die Untersuchung des Ist-Bestandes, die Abschätzung der Eingriffe in Natur und Landschaft, sowie die Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Im Zuge des Verfahrens zum Bauleitplan „WA, SO, GE Münchsdorf West“ wurde ein Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung erstellt (siehe *Kapitel 2. Umweltbericht*). Wesentliche Inhalte der Umweltprüfung sind in *Kapitel 1.16.7 Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 6 (7) BauGB* dargestellt.

## 1.11 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

### 1.11.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Art der baulichen Nutzung werden Gebietstypen und deren Nutzungscharakteristik festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „WA, SO, GE Münchsdorf West“ sollen unterschiedliche Nutzungen harmonisch zusammengeführt werden.

#### 1.11.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3

Das Allgemeine Wohngebiet wird in drei unterschiedliche allgemeine Wohngebiete unterteilt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind nur Doppelhäuser zulässig, da diese im Übergang von allgemeinen Wohngebiet mit bestehender Einzelhausnutzung hin zum eingeschränkten Gewerbegebiet einen sinnvollen Übergang darstellen.

Das allgemeine Wohngebiet WA 2 wird aufgrund einer Staffelung der Höhenentwicklung mit einer Nutzungstrennung belegt. Um einen fließenden Übergang zum WA 1 herzustellen, werden im nördlichen Teilgebiet WA 2.1 lediglich Einzel- sowie Doppelhäuser und im südlichen Teil die Möglichkeit von Einzel- sowie Doppelhäuser oder Geschosswohnungsbau zugelassen. In diesem Bereich wird somit, je nach Bedarf, die Möglichkeit zur Unterbringung von Pflegepersonal, Familien, im Sinne der klassisch ländlichen Struktur (Einfamilienhaus/ Doppelhaus) oder die Unterbringung von Familien und Singles im Geschosswohnungsbau (sozialer Wohnungsbau), gegebenenfalls in Kombination mit der Erweiterungsmöglichkeit von betreuten Wohnmöglichkeiten und Unterbringung von Arbeitskräften des westlich anschließenden Sondergebietes, geschaffen.

Mit dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird die Möglichkeit gegeben Geschosswohnungsbaunutzung, zu entwickeln, der das nördlich liegende eingeschränkte Gewerbegebiet vom südlich liegenden SO „GZ, BW, SH/PH“ schützend abgrenzen.

In allen allgemeinen Wohngebieten sind die im § 4 Abs. 2 BauNVO dargestellten Nutzungen zulässig. Das heißt, es wird die Errichtung von Wohngebäuden und die Ansiedlung der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen.

Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig und somit gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, weil sie der städtebaulichen Zielsetzung einer attraktiven Wohnnutzung nicht entsprechen. Zudem sollen Emissionen vermieden werden.

## Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

### Gemeinde Roßbach

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 2 BauNVO werden ausnahmsweise erlaubt.

1.11.1.2 Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 und eingeschränkte Gewerbegebiete GEe1 und GEe2  
Das Gewerbegebiet wird in fünf unterschiedliche gewerbliche Nutzungsbereiche unterteilt:

Das Gewerbegebiet GE 1 unterliegt bisher keinem Bebauungsplan. Mit Integration in den Bebauungsplan „WA, SO, GE Münchsdorf West“ werden hier im Teilgebiet GE 1.1, um Bereitschaftspersonalwohnen gewährleisten zu können, ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen. Das Teilgebiet GE 1.2 unterliegt lediglich dem Zweck der gewerblichen Nutzung. Hier werden keine Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten zugelassen.

Das Gewerbegebiet GE 2 liegt westlich der Ökokontofläche ÖFK ID 63033 und südlich der Ökokontofläche ÖFK ID 63034. Durch Vorgabe von Bebauung entlang einer Baulinie (östliche Baugrenze) und Ausrichtung von Lärm verursachenden Tätigkeiten in westliche Richtung kann von einer Einschränkung durch Lärmkontingentierung abgesehen werden. Somit wird die Ansiedlung eines allgemein gültigen Gewerbebetriebes ermöglicht und dadurch die Verwirklichung neuer Arbeitsplätze generiert.

Es werden hier ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO sind in den GE 1 und 2 nicht zulässig, um den Gebietscharakter des ländlichen Raums zu wahren.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 1 unterliegt bisher dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Münchsdorf“. Dieser wird von dem Bebauungsplan „WA, SO, GE Münchsdorf West“ überlagert. Bisherige Festsetzungspunkte werden mit Anpassung an aktuelle Gegebenheiten berücksichtigt. Aufgrund der geplanten Erweiterung des bestehenden Betriebes wird es bezüglich der Grünordnung eine den Umständen angeglichene Erneuerung geben.

Mit der Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe 2 wird die Erweiterung des bereits bestehenden eingeschränkten Gewerbegebietes GEe 1 oder aber auch die Neuansiedlung von nicht störenden Betrieben ermöglicht. Durch Lärmkontingentierung wird die Einschränkung des Gewerbegebietes GEe 2 vorgegeben. So kann gegenüber der Schutzwürdigkeit des südlich angrenzenden allgemeinen Wohngebietes WA 3, wie auch im entfernteren Sinne des SO „GZ, BW und SH/PH“ und gegenüber des östlich angrenzenden allgemeinen Wohngebietes WA 1, Rechnung getragen werden.

Wie bisher bereits zugelassen, werden auch hier ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen, um den Gewerbegebieten untereinander gerecht zu werden.

1.11.1.3 Sonstiges Sondergebiet „GZ, BW und SH/PH“ und „EZ“  
Sonstiges Sondergebiet „GZ, BW und SH/PH“

Da das Sondergebiet östlich der Ökokontofläche ÖFK ID 63033 liegt, erfährt das Gebiet bereits eine gewisse Abschirmung zum geplanten Gewerbegebiet GE 2.

## Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

### Gemeinde Roßbach

Das sonstige Sondergebiet wird gemäß § 11 BauNVO als SO „GZ, BW und SH/PH“ festgesetzt. Es ermöglicht die Entwicklung von Wohnraum für Personen, die noch imstande sind sich teilweise selbst zu versorgen, jedoch zeitweise auf Hilfe angewiesen sind, als auch die Unterbringung von Gebäuden und Anlagen eines Gesundheitszentrums und eines Seniorenwohn- und pflegeheims für Personen, die auf fortwährende Hilfe angewiesen sind. Der Bedarf an betreuten Wohnplätzen wird in den nächsten Jahren aufgrund der zunehmend älter werdenden Bevölkerung voraussichtlich weiter steigen. Die Erfassung des statistischen Landesamtes aus dem Jahr 2019 zeigt hierzu eine konstante Zunahme der Personen ab 65 Jahren seit Beginn der Datenerfassung für die Gemeinde Roßbach.

Verschiedene Raumnutzungen sind für das Gesundheitszentrum als auch für das Seniorenwohn- und pflegeheim vorgesehen (z.B. Räumlichkeiten zur dauerhaften Unterbringung der Bewohner, zur Pflege, Therapie und sozialer Dienstleistungen). Für Verwaltungszwecke, Lagerflächen und für technisch-logistischen Betrieb sind ebenfalls Räumlichkeiten vorbehalten.

Zusätzlichen werden Gebäude sowie Räume zur medizinischen Versorgung des näheren Planungsumfelds und für Pflegedienstleistungen entwickelt. So gibt es die Möglichkeit zur Entstehung von Tagespflege, Filial- und Facharztpraxen, Physio- und anderen Therapieeinrichtungen, Apotheken, Sanitätshäusern, Tagescafe und körpernahen Dienstleistungen, wie Frisören oder Fußpflege.

#### Sonstiges Sondergebiet „EZ“

Das sonstige Sondergebiet wird gemäß § 11 BauNVO als SO „EZ“ festgesetzt. Es liegt unterhalb (südlich) der Staatsstraße St 2115 und ermöglicht so die Entwicklung einer sehr guten Nahversorgung von Münchsdorf allgemein.

#### **1.11.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 bis § 20 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Anzahl der Geschosse und die absolute Gebäudehöhe als Höchstgrenze bestimmt.

#### **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Dabei darf die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 S 2 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden.

Für die Berechnung der GRZ ist nur der als WA, GE oder SO festgesetzte Grundstücksteil, also das Baugrundstück, maßgeblich.

Die Grundflächenzahl wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 mit 0,35 sowie für das WA 3 mit 0,4 innerhalb des nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete angegebenen Orientierungswerts festgesetzt. Für das bereits bestehende Gewerbegebiete GE 1 und das sonstige SO „EZ“ wird mit der nach § 17 BauNVO für Gewerbe- und Sondergebiete ein zulässiger Orientierungswert von 0,8 festgesetzt. Für die Gewerbegebiete GE 2, GEe 1 und GEe 2 wird ein Orientierungswert von 0,6 angegeben. Somit wird der Orientierungswert nach § 17 BauNVO in den genannten Gebieten nicht voll ausgeschöpft.

Im sonstigen SO „GZ, BW und SH/PH“ wird die Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt. Sie schöpft somit den Orientierungswert für das sonstige Sondergebiet nach § 17 BauNVO nicht aus, ermöglicht aber dennoch eine angemessene Dichte, für die sich hier befindliche Ortsrandlage und zudem eine aufgelockerte, durchgrünte Gebäudestruktur.

Im Zuge der Nachverdichtung ist eine größtmögliche Grundstücksausnutzung gemäß der BauNVO unumgänglich, um ein zerschneidungsarmes, flächensparendes und ökonomischen Bauen zu realisieren.

## **Begründung mit Umweltbericht**

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

### **Gemeinde Roßbach**

Die Festsetzung der Grundflächenzahlen lässt eine Durchlüftung und Besonnung innerhalb der Baugrundstücke und auf angrenzende Grundstücke zu.

#### **Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl wird

- im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bei zweigeschossiger Bebauung auf maximal 1,2
- in den allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 bei zweigeschossiger und WA 2.2 bei dreigeschossiger Bebauung auf maximal 1,2
- im allgemeinen Wohngebiet WA 3 bei viergeschossiger Bebauung auf maximal 1,2
- in den Gewerbegebieten GE 1.1 bei dreigeschossiger und GE 1.2 bei zweigeschossiger Bebauung auf maximal 1,6
- in den Gewerbegebieten GE 2, GEe 1 und GEe 2 bei zweigeschossiger Bebauung auf maximal 1,2
- im SO „GZ, BW, SH/PH“ bei dreigeschossiger Bebauung auf 1,0
- im SO „EZ“ bei zweigeschossiger Bebauung auf maximal 1,6

beschränkt.

Maßgebend für die Begrenzung der Geschossflächenzahl sind das Einfügen an die angrenzende Bebauungsstruktur sowie der Übergang von allgemeinem Wohngebiet zu Gewerbe-/ Sondergebiet als auch in die offene Landschaft.

#### **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

Mit der Festsetzung der Zahl der Wohnungen pro Gebäude wird nicht nur die bauliche Ausprägung bestimmt, auch hinsichtlich der Dichte und der entsprechenden Einwohner- und Kfz-Anzahl erfolgt auf diese Weise eine Steuerung. Die umliegende Bebauung ist durch Einzel- und Doppelhäuser sowie Gewerbebau geprägt. Die Anzahl der Wohnungen je Gebäude liegt bei zwei bis vierzehn. Im Bebauungsplan werden zwei Wohnungen je Einzelhaus und maximal zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte festgesetzt. Für Geschosswohnungsbauten werden je Gebäude maximal vierzehn Wohneinheiten zugelassen.

In den Gewerbegebieten werden maximal sechs Wohnungen pro Gebäude zugelassen. Die Planung entspricht so den Bedürfnissen des ansässigen Gewerbes und knüpft an die Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Münchsdorf“ an und führt diese Konzeption im Bebauungsplan „WA, SO, GE Münchsdorf West“ fort.

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs und der angedachten Wohnformen wurde festgesetzt, dass

- im WA 1 maximal zwei Wohneinheiten je Haushälfte,
- im WA 2.1 maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus, maximal zwei Wohneinheiten je Haushälfte bei Doppelhaus,
- im WA 2.2 maximal zwölf Wohneinheiten je Wohngebäude in Geschossbauweise,
- im WA 3 maximal vierzehn Wohneinheiten je Wohngebäude in Geschossbauweise,
- im GE 1.1 und GE 2 maximal sechs Wohneinheiten eines Wohngebäudes für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet werden müssen,

# Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

## Gemeinde Roßbach

- im GEE 1 und GEE 2 maximal sechs Wohneinheiten eines Wohngebäudes, das für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem jeweiligen Gewerbebetrieb zugeordnet werden müssen,

zulässig sind. Die Erschließungs- und Parksituation erfordert eine Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten, dadurch kann das Verkehrsaufkommen auf ein in dieser Situation verträgliches Maß reduziert werden.

### Höhe der baulichen Anlagen

Der Geltungsbereich liegt an einem relativ ebenen, in Richtung Nordosten geneigten Gelände. Bezugsebene für die Höhenfestsetzung ist das Urgelände.

Um eine zur Topographie und zur bestehenden Nachbarbebauung passenden Höhenentwicklung zu gewährleisten, wird eine individuelle Höhenfestsetzung der einzelnen Baugebiete getroffen. Für die ausgewiesenen Baugebiete wird jeweils ein Bezugspunkt in „m. ü. NHN im DHHN 2016“ (Meter über Normalhöhennull im Deutschen Haupthöhennetz 2016) auf Ursprungsgelände festgelegt. Die festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen orientieren sich somit an den o.g. Bezugspunkten. Die Festsetzung ermöglicht somit aufgrund der Höhenangaben in m. ü. NHN im DHHN 2016 eine Höhenbegrenzung die unabhängig vom Straßenniveau gemessen werden kann. Damit beim Bau der Gebäude eine gewisse Flexibilität ermöglicht wird, darf die Fertigfußbodenoberkante-Erdgeschoss FFOK-EG um 0,5 m von dem Bezugspunkt über- oder um 0,5 m unterschritten werden, sofern dies nach bodendenkmalschutzrechtlicher Überprüfung zugelassen werden kann. Somit wird eine Unterkellerung bzw. der Bau von Tiefgaragen ermöglicht.

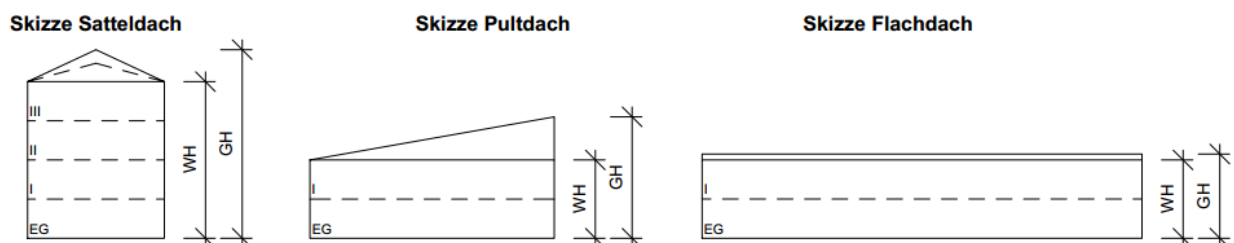
Die maximalen Wand- und die absoluten Gebäudehöhen dürfen das in der Nutzungsschablone mit „WH max.“ und „GH absolut“ in Metern eingetragene Maß nicht überschreiten.

Die maximale Wandhöhe bezeichnet den Abstand zwischen Schnittpunkt der Außenwand mit der traufseitig liegenden Dachhaut und dem Bezugspunkt. Die absolute Gebäudehöhe ist der Abstand zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (First) und dem Bezugspunkt.

Da durch sekundäre Bauelemente, wie z. B. technische Aufbauten der Haustechnik, Photovoltaik- und Solarthermieanlagen, Wärmeaustauscher, Schornsteine, Brüstungen, sowie dafür benötigte Aufgänge oder Absicherungen eine Überschreitung der maximalen Wandhöhe bei Flachdächern unumgänglich ist, wird hier einer Überschreitung um maximal 3 m gewährleistet. Diese Überschreitung bildet hier die absolute Gebäudehöhe „GH absolut“.

So kann eine klare Höhenentwicklung unabhängig von der Dachform gewährleistet werden.

Zur Veranschaulichung der definierten Begriffe „WH max.“ und „GH absolut“ dient Abb. 16.



**Abbildung 16: Beispielskizze zu Höhenentwicklung verschiedener Dachformen**

Die Höhenfestsetzungen wurden so gewählt, dass einer modernen Bauweise, einer an die bestehenden Strukturen angepasste Höhenentwicklung sowie einer flächensparenden Bebauung entsprochen wird. Gleichzeitig erreicht man hierdurch eine höchst mögliche Flexibilität und wird den Ansprüchen der neuen Bauwerber gerecht.

# Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

## Zahl der Geschosse

In den allgemeinen Wohn- und Gewerbegebieten sind maximal zwischen zwei und vier, in den Sondergebieten maximal zwei bzw. drei Geschosse zulässig, um den Ansprüchen der vorgesehenen Nutzung gerecht zu werden.

### 1.11.3 Bauweise

#### Bauweise

Entsprechend des umgebenden Charakters, der gekennzeichnet ist durch eine kleinteilige Bebauungsstruktur, wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine offene Bauweise festgesetzt, die im Gebiet WA 1 ausschließlich Doppelhäuser zulässt. Hiermit wird der Bedarf nach Wohnraum, entsprechend den Bedürfnissen der potenziellen Bewohner, gedeckt.

Für WA 2.1, WA 2.2, WA 3, GE 1.1, GE 1.2, GE 2, GEe 1, GEe 2, SO „EZ“ sowie für SO „GZ, BW, SH/PH“ wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine Überschreitung der maximalen Gebäudelänge von 50 m zulässt. Somit entsteht eine aufgelockerte Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

#### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Sie sind so festgesetzt, dass eine flexible Gestaltung der Gebäude unter Einhaltung bzw. Ausnutzung der GRZ ermöglicht wird.

Außerhalb der Baugrenzen wird die Errichtung von Zufahrten, Einfriedungen, Stellplätzen, Lager-, Abstell- und Aufstellplätze erlaubt, sofern die GRZ nicht im zugelassenen Maße überschritten wird.

Um, besonders bei Wohnungen ohne Gartenzugang, die Möglichkeit eines Aufenthalts im Freien zu schaffen, ist die Ausbildung von offenen Balkonen über die Baugrenze hinaus möglich.

### 1.11.4 Offene Stellplätze, Tiefgaragen und Garagen

#### Offene Stellplätze

Baurechtlich notwendige offene Stellplätze sind in den allgemeinen Wohngebieten, Gewerbegebieten, eingeschränkten Gewerbegebieten sowie sonstigen Sondergebieten in ausreichender Zahl innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen herstellbar.

#### Carports und Garagen

Carports und Garagen, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, schaffen ergänzende Parkierungsmöglichkeiten zu den offenen Stellplätzen und sichern das Parkangebot für Anwohner, sollte die Ausbildung von Tiefgaragen nicht möglich sein.

#### Tiefgaragen

Durch Tiefgaragen im gesamten Planungsgebiet können ergänzend überdachte Stellplätze für Bewohner, Besucher und die arbeitende Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden, sofern dies aus baugrundtechnischen und denkmalschutzrechtlichen Aspekten möglich ist.

### 1.11.5 Verkehrsflächen

Die bestehende bzw. die geplante Erschließung des Plangebietes (Eduard-Reichl-Straße) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Der geplante Fußweg stellt eine Verbindung von bestehender Gartenstraße zur Eduard-Reichl-Straße und Hauptstraße her und der bestehende Radweg, der von West nach Ost entlang der Staatsstraße St 2115 (Hauptstraße) verläuft, wird aufgrund der notwendigen Straßenplanung bezüglich des Einmündungsbereichs zur Eduard-Reichl-Straße versetzt.

# Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

Diese werden aufgrund ihrer Funktion als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Sämtliche Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

## 1.12 Begründung zur integrierten Grünordnung

Grünordnungspläne sind Bestandteile der Bebauungspläne und von der Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist (Art. 4 Abs. 2 Bay-NatSchG). Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die gemeindliche Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB).

Mit der hier integrierten Grünordnungsplanung sind detaillierte grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) bezüglich Art und Lage bzw. Umfang der Begrünung verbindlich festgelegt.

„Naturschutz ist verpflichtende Aufgabe für Staat und Gesellschaft sowie für jeden einzelnen Bürger und für jede einzelne Bürgerin“ (Art. 1 BayNatSchG). Ein jeder von uns hat die Verantwortung, auch gegenüber unserer Nachfahren, für unsere natürliche Lebensgrundlage Natur und Landschaft einerseits und für den Wert von Natur und Landschaft andererseits einzustehen. Es ist unsere Aufgabe, diese zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und falls nötig auch wieder herzustellen.

### 1.12.1 Öffentliche Grünflächen

Zur Gewährleistung eines durchgrünten Ortsbildes und zur Auflockerung der Bebauung werden mithilfe von Pflanzgeboten öffentliche Grünflächen festgesetzt.

### 1.12.2 Private Grünflächen

Auf den privaten Grundstücksflächen sollen über Art und Ausführung der Begrünung Mindeststandards für eine ökologisch und gestalterisch positive Durchgrünung erfüllt und eine verträgliche Integration der Bebauung gewährleistet werden.

Für die Eingrünung der Grundstücke sind Ansaaten und Pflanzlisten für die Baum- und Strauchauswahl sowie weitere Gestaltungselemente den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen. Nicht überbaute Bereiche sind als Grünflächen anzulegen. Die Ausbildung von Schotterflächen ist damit unzulässig.

Die Begrünung der Freiflächen wirkt sich positiv für die Umweltbelange Luft und Klima aus, da Grünflächen und Gehölzbestände zum klimatischen Ausgleich bzw. zur Luftreinigung beitragen. Somit sind zusätzlich zu den planlich festgehaltenen Pflanzgeboten und –bindungen (Pfg und Pfb) nicht überbaubare Flächen der privaten Grundstücksfläche als Grünfläche auszubilden.

### 1.12.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

#### Unbebaute Flächen

Zum Schutz des Klimas, zur Verminderung der Aufheizung und zum Erhalt der Kalt- und Frischluftentstehung, ist die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten. Daher sind die unbebauten Flächen grundsätzlich zu begrünen. Die Begrünung der Freiflächen wirkt sich unter anderem positiv auf die Umweltbelange Luft und Klima aus, da Grünflächen und Gehölzbestände zum klimatischen Ausgleich bzw. zur Luftreinigung beitragen.

#### Erneuerbare Energien und Dachbegrünung

Die Klimaschutzziele der Europäischen Union, Deutschlands und Bayern basieren auf einer Reduzierung der Treibhausgasemissionen. Hierzu wurden auf nationaler und internationaler Ebene Richtlinien erarbeitet, die es in der Praxis umzusetzen gilt.



## **Begründung mit Umweltbericht**

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

### **Gemeinde Roßbach**

Die rationelle Nutzung und der Einsatz erneuerbarer Energien wird in der Zukunft eine immer größer werdende Rolle spielen, um einerseits die negativen Auswirkungen auf unser Klima zu reduzieren und andererseits die rasche Abnahme unserer Öl- und Gasreserven zu bremsen. Daher wird festgesetzt, dass bei Sattel- und Walmdächern mind. 1/3 der Dachfläche entsprechend dem neuesten Stand der Technik und dem Erneuerbare-Energien-Gesetz mit Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auszustatten ist.

Da Pult- und Flachdächer auch begrünt werden können, wird hier aus klein- und bodenklimatischen Gründen festgesetzt, dass diese bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von acht Metern, entweder mind. zu 50 % zu begrünen, oder mind. 1/3 der Dachfläche entsprechend mit dem neuesten Stand der Technik und dem Erneuerbare-Energien-Gesetz mit Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auszustatten sind.

Höher gelegene Dachflächen unterliegen keinem Begrünungszwang, jedoch ist eine Bepflanzung erfreulich, da sie eine thermische Ausgleichswirkung für die Umgebung besitzen und zusätzlich das Gebäudeklima positiv beeinflussen. Das Anlegen von Gründächern kann nicht nur zur Abkühlung auf Dachniveau beitragen, sie funktionieren zudem als Schutzschicht für Dachaufbau und die Vegetation wirkt zusammen mit dem Substrat isolierend und verringert damit auch das Aufheizen des Gebäudeinneren. Im Winter kann es zur Senkung des Heizbedarfs beitragen.

Die Flächen für Dachaufbauten und Dachaufgänge sind von der Begrünungspflicht ausgenommen, da eine Pflege nur erschwert möglich ist.

Mit einer Dachbegrünung wird zudem der verloren gegangenen klimatischen Ausgleichsfunktion des offenen Bodens entgegengewirkt. Im Vergleich zu harten Bedachungen reduzieren begrünte Dächer die Reflektion, die Wärmeentwicklung sowie Windverwirbelungen und verbessern die Bindung von Luftstäuben. Durch diese Eigenschaften übernehmen sie klimatisch stabilisierende Funktionen für das nähere Umfeld.

Dachflächen von Nebenanlagen sind mit Flach- oder Pultdach auszustatten. Diese sind aus klein- und bodenklimatischen Gründen zu 100 % zu begrünen.

### **Wasserwirtschaft**

Durch die Ausführung der Parkierungsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen wird der Anteil der vollversiegelten Flächen gemindert und im Gegensatz zur Versiegelung wird der Abfluss des Oberflächenwassers reduziert, wodurch Bodenfunktionen in geringem Umfang erhalten werden können. Die Flächen stehen damit eingeschränkt wieder für die Versickerung von Regenwasser und zur Retention zur Verfügung.

Lediglich für stark frequentierte und steile Straßenverkehrsflächen, wie zum Beispiel Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen, gelten Ausnahmen. Diese dürfen versiegelt werden.

Darüber hinaus sind die gesetzlichen Vorgaben das Wasser betreffend zu berücksichtigen.

### **Artenschutzmaßnahmen**

Zwar wird im Zuge der Baugebietsausweisung kein essentieller Lebensraum für Fledermäuse oder Vögel zerstört, da die bedeutenden Gehölzstrukturen auf den Ökokontoflächen 63033 und 63034 nicht beeinträchtigt werden. Trotzdem werden prophylaktisch Maßnahmen für den Fall, dass Bäume aufgrund von Verkehrssicherung oder Ähnlichem gerodet werden müssen und die Baumsicherung während der Bauphase festgelegt.

Zusätzlich wird ein Pflegemanagement für das Regenrückhaltebecken aufgestellt, um die Funktionsfähigkeit für die Entwässerung und als Lebensraum für Vögel zu vereinbaren und zu sichern.

Dies entspricht zudem den Gesetzen des speziellen Artenschutzes.

Maßnahmen für Bodenbrüter können aufgrund von Siedlungsdruck und Jagddruck durch Greifvogelarten ausgeschlossen werden.

# Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

## Gehölzschutz

Um die Vitalität bestehender Gehölze gewährleisten zu können, werden vor Beginn der Baumaßnahmen umfangreiche Maßnahmen zur Sicherung ebendieser getroffen.

### **1.12.4 Pflanzgebote - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Die festgesetzten Pflanzgebote dienen als Erholungsflächen für die Bewohner und dort arbeitenden Bevölkerung, dem Klimaschutz, der Gestaltung des Gebiets, einer Unterteilung der Parkplätze und zur Auflockerung der Bebauung. Bei der Wahl der Gehölze wurde auf die Liste für Wildgehölze Roßbachs (Anlage 4) zurückgegriffen und der gegebenen Situation angepasst.

#### **Pflanzgebot (Pfg) 1: Begrünung öffentlicher Grünflächen**

Das Pflanzgebot dient dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Gebietes und der Auflockerung der Bebauung entlang der Straßenverkehrsflächen. Einer Erwärmung des Plangebiets wird durch eine Rasenansaat entgegengewirkt. Diese muss entsprechend der Verkehrstauglichkeit gepflegt werden.

Zur Sicherung der Erschließung der Flurstücke darf eine maximal zehn Meter breite Zufahrt auf der öffentlichen Grünfläche angelegt werden.

Um eine ausreichende Durchgrünung der Ortsdurchfahrt zu ermöglichen, wird die Ansaat mit Regio-Saatgut im Bereich der geplanten Grünflächen empfohlen. Dazu eignet sich autochthones Saatgut der Herkunftsregion 16 „Unterbayerisches Hügelland und Plattenregion“. Es stehen extra für Verkehrsinseln entwickelte Mischungen zur Verfügung. Diese eignen sich für direkt dem Verkehr ausgesetzte Flächen und sind in ihrer Unterhaltung pflegeleicht und wirtschaftlich. Ein jährlicher Schnitt im Jahr im Herbst biszeitigem Frühjahr mit verzögertem Abräumen des Mahdgutes ist ausreichend. Eine Düngung der Flächen ist nicht notwendig. Die Ansaat erfolgt wenn möglich im Frühherbst oderzeitigem Frühjahr. So kann bei geringem Pflegeaufwand das Ortsbild optisch aufgewertet und zahlreichen Insekten ein Pollenangebot bereitgestellt werden.

#### **Pflanzgebot (Pfg) 2: Pflanzung von Einzelbäumen auf öffentlichen Grünflächen**

Das Pflanzgebot dient der Durchgrünung der Bereiche entlang der Straßenverkehrsflächen. Ziel ist die Verbesserung des Siedlungsklimas und die Wasserrückhaltung.

Zur Sicherung der Erschließung der Flurstücke dürfen an den gekennzeichneten Stellen Zufahrten mit maximal zehn Meter Breite angelegt werden. Zu pflanzende Einzelbäume dürfen aufgrund dessen verschoben werden.

#### **Pflanzgebot 3 (Pfg 3): Planlich festgehaltene Grünflächen**

Entlang der östlichen Grenze des GEE 2 und der nördlichen Grenze des WA 1 sind drei Meter breite Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern und Stauden planlich festgehalten und dienen der Abschirmung zu den Straßenverkehrsflächen sowie einer angrenzenden abweichenden Nutzung. Aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen werden jedoch die Bereiche der Straßeneinmündungen ausgespart und lediglich mit einer Rasenansaat begrünt. Die Verwendung einheimischer Arten dient der langfristigen Erhaltung des gebietstypischen Charakters der vorhandenen Vegetation.

#### **Pflanzgebot 4 (Pfg 4): Allgemeine Grüngestaltung der nicht überbauten Flächen**

Zur Anpassung an den Klimawandel und Verbesserung des Klimas im Gebiet, insbesondere in vermehrt zu erwartenden Hitzesommern, ist die Begrünung von nicht überbauten Flächen ausdrücklich erwünscht. Die Baumpflanzungen können durch Verschattung das übermäßige Erhitzen der geplanten Baugebiete verhindern.

## Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

### Gemeinde Roßbach

Eine Anpflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Stauden in Form einer Heckenstruktur entlang der östlichen Grenzen der allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2.1 und WA 2.2 kann hervorragend als Trenngrün zu der bestehenden Wohnbebauung fungieren.

#### **1.12.5 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die Festsetzung zur Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern schafft die Voraussetzung für die dauerhafte Erhaltung wertvoller Bäume beziehungsweise Gehölze und ihrer besonderen Funktion als Gerüst des Biotopverbundes sowie als Nahrungs- und Lebensraum insbesondere für zahlreiche Insekten, Kleinsäuger und Vogelarten an den vorhandenen Standorten. Die Ersatzpflanzverpflichtung stellt sicher, dass bei Abgang ein neuer Baum bzw. ein neues Gehölz an ungefähr gleicher Stelle die entsprechende Funktion übernimmt.

Zudem wird eine dauerhafte Erhaltung der positiven klimatischen Wirkungen des Gehölzbestandes gesichert.

Die Erhaltung und Nachpflanzungsverpflichtung für orts- und landschaftsprägende Bäume/ Gehölze dient der Bewahrung der Identität des Gebietes. Das Landschaftserleben, das Wahrnehmen von Jahreszeiten und der Naturgenuss werden bereichert.

Insbesondere während der Bauphase sind die Flächen durch geeignete Schutzmaßnahmen vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Gehölze ist vor Befahrung durch einen Bauzaun zu sichern.

#### **Pflanzbindung (Pfb) 1: Ausbildung von Trenngrün östlich des SO „EZ“**

Um eine räumliche Trennung zwischen dem SO „EZ“ und der bestehenden Wohnbebauung zu schaffen, wird entlang der östlichen Grenze des Sondergebiets eine lockere Bepflanzung mit Trenngrün vorgenommen. Daran anschließend erfolgt eine Rasenansaat mit Landschaftsrasen. Insgesamt umfasst der Grünstreifen eine Breite von drei Meter.

#### **Pflanzbindung (Pfb) 2: Ausbildung von Trenngrün zwischen GEe 1, GEe 2 und WA 3**

Zwischen den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 sowie dem WA 3 wird ein drei Meter breiter Grünstreifen, 1,5 m zu beiden Seiten der Grundstücksgrenzen, entwickelt, um einen Puffer zum Geschosswohnungsbau zu schaffen. Somit kann zudem die Abstandsfläche in diesem Bereich entfallen, die sonst zum Nachbargrundstück mit Bepflanzung gewahrt werden müsste.

#### **Pflanzbindung (Pfb) 3: Ausbildung von Trenngrün zwischen WA 3 und SO „GZ, BW, SH/PH“**

Um eine Abschirmung des sensiblen SO „GZ, BW, SH/PH“ zu erzielen wird zwischen ebendiesem und dem WA 3 ein fünf Meter breiter Grünstreifen ausgebildet. Dieser ist jeweils mit 2,5 m zu beiden Seiten der Grundstücksgrenzen zu entwickeln. Somit kann zudem die Abstandsfläche in diesem Bereich entfallen, die sonst zum Nachbargrundstück mit Bepflanzung gewahrt werden müsste.

#### **Pflanzbindung (Pfb) 4: Ausbildung einer lockeren Ortsrandeingrünung an der südlichen Grenze des SO „GZ, BW, SH/PH“**

An der Süd-Grenze des SO „GZ, BW, SH/PH“ und WA 2.2 dient eine lockere, gestufte, fünf Meter breite Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern, um einen fließenden Übergang zur gewachsenen Landschaft hin zu bilden. Als Unterwuchs wird eine Rasenansaat mit Landschaftsrasen oder eine Staudenpflanzung empfohlen. Besonders im Bereich der Straßeneinmündung ist aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen eine Rasenansaat notwendig. So entsteht für die Bewohner der Eindruck eines sogenannten „grünen Fensters“ und der Blick wird in die Ferne gelenkt. Blickverbindungen und Blickbezüge verstärken die sinnliche Wahr-

## Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

### Gemeinde Roßbach

nehmung natürlicher oder gestalteter charakteristischer Eigenheiten der Landschaft. Sie ermöglichen spannungsreiche Blicke etwa in die freie Landschaft, auf Landschaftsensembles oder auf besonders hervorgehobene Punkte, wie etwa Großbäume, historische Gebäude usw.

#### **Pflanzbindung (Pfb) 5: Ausbildung einer dichten Ortsrandeingrünung an der westlichen Grenze**

Direkt anschließend an die westliche Grenze des Gewerbegebiets GE 2 wird aus Gründen der Ortsrandeingrünung und des Landschaftsbildes eine drei Meter breite, dichte Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern angestrebt. Zusätzlich wird senkrecht dazu eine „grüne Zunge“ mit einer Breite von sechs Metern ausgebildet, um eine mögliche, strukturelle Zweiteilung des Gewerbegebiets zu erleichtern sowie eine gewisse Tiefenwirkung aus der Ferne zu erzielen. Daran anschließend erfolgt in Richtung Westen die Ausbildung eines Saumes, um einen Übergang zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen herzustellen.

#### **Pflanzbindung (Pfb) 6: Saumausbildung**

Entlang der östlichen Grenze der Pflanzbindung 1 und entlang der westlichen Grenze der Pflanzbindung 5 wird ein Saum aus Landschaftsrasen ausgebildet, um den Übergang zu den angrenzenden Nutzungen harmonisch zu gestalten.

Anlage eines blütenreichen Saumes zur Verbesserung des Nahrungsangebots für Insekten. Für die Ansaat ist regionales Saatgut aus der Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion, mit einem Wildblumenanteil von mind. 80% für mäßig nährstoffreiche bis nährstoffreiche Standortverhältnisse, ähnlich dem Schmetterlings- und Wildbienenmaum der Fa. Rieger-Hoffmann, zu verwenden. Darin enthaltene einjährige Arten, wie Klatschmohn (*Papaver rhoeas*), steigern durch einen schnellen Blüheffekt die Akzeptanz der Maßnahme (vgl. Rieger-Hoffmann GmbH Produktbeschreibung Schmetterlings- und Wildbienenmaum). Die Vorbereitung der Fläche erfolgt durch Abmähen des Bestandes im Frühjahr und anschließendem Entfernen der Grasnarbe mit einer Fräse. Alternativ umbruchlose Ansaat durch Eggen. Das Saatbett wird nach Aufbringen des Saatgutes angewalzt. Um den Blühsaum vor Nährstoffeintrag zu schützen, wird ein 2 m breiter Pufferstreifen in Richtung Intensivgrünland eingerichtet. Dieser ist im Gelände mithilfe von Pflöcken abzugrenzen.

#### **1.12.6 Ausgleichsflächen**

Der zu erbringende Ausgleich wird auf externen Flächen umgesetzt.

Zum derzeitigen Planstand lässt sich noch keine abschließende Aussage über die Planung der Ausgleichsflächen treffen. Es stehen bereits verschiedene Flächen der Gemeinde Roßbach zur Verfügung. Eine detaillierte Planung mit einer Verortung sowie den Maßnahmen selbst wird zur Entwurfsfassung eingearbeitet.

#### **1.12.7 Immissionsschutz**

Da zum Zeitpunkt des Vorentwurfs noch kein immissionsschutzrechtliches Gutachten vorgelegt werden kann, wird eine entsprechende Begründung zu Kontingentierung und Maßnahmen diesbezüglich zum Entwurf eingearbeitet.

### **1.13 Örtliche Bauvorschriften**

#### **1.13.1 Dachgestaltung**

##### **Dachform**

Die Dachformen für Haupt- und Nebengebäude sowie deren Neigungen wurden so festgesetzt, dass sie sich angemessen in die bestehende Bebauung einfügen sowie den Ansprüchen der neuen Bauwerber und einer flexiblen Gebäudegestaltung gerecht werden.

# Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

## Dachdeckung

In den Festsetzungen werden die Verwendung glänzender, blendender Dachdeckungsmaterialien sowie Kupfer-, Zink- oder mit Blei eingedeckte Dächer, aufgrund der wasserwirtschaftlichen Problematik durch Lösung von Ionen und der damit verbundenen Kontamination von Niederschlagswasser, verboten.

### **1.13.2 Fassadengestaltung**

Um ein Einfügen in das Ortsbild zu ermöglichen, sind Fassaden mit grellen Anstrichen sowie Signal- und Leuchtfarben als auch fluoreszierenden und spiegelnden Oberflächen unzulässig.

### **1.13.3 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

#### Geländemodellierungen, Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind für eine ebene Baugrundherstellung notwendig und ermöglichen den Bau von Tiefgaragen und Kellern.

Um der Bedeutung von historischen Entwicklungen und ihren Denkmälern gerecht zu werden, ist vor Beginn der Bodenarbeiten durch den Grundstückseigentümer eine Grabungserlaubnis einzuholen.

#### Einfriedungen und Stützmauern

Mit der Zulässigkeit von lebenden Einfriedungen und nicht lebenden Einfriedungen bis zu einer max. Höhe von 2,00 m soll den künftigen Bewohnern die Möglichkeit eingeräumt werden, einen privaten Raum zu errichten ohne jedoch eine gänzliche Abschottung nach außen hin zu erreichen.

Die sockelfreie Ausbildung von Einfriedungen stellt die Durchgängigkeit für Kleinsäuger sicher.

Höhensprünge, die aus platztechnischen Gründen nicht als Böschung ausgebildet werden können, können zur Absicherung mit Stützmauern ausgebildet werden.

### **1.13.4 Werbeanlagen**

Werbeanlagen dienen zur Ausstellung von Eigen- und Fremdwerbung und sollen daher nur an der Stätte der Leistung mit einer Gesamtfläche bis zu 20,00 m<sup>2</sup> angebracht werden. Mit der Beschränkung der Größe in Verbindung mit der Stätte der Leistung wird dem Belang der Ortsgestaltung entsprochen. Ein Ausschluss von Lauflicht- und Wechselwerbungsanlagen dient dem Schutz der Anwohner und Fauna vor zusätzlichen Leucht-Emissionen.

### **1.13.5 Freileitungen**

Die Freileitungen sind insbesondere aufgrund von Platzgründen in der Erde zu verlegen. Ferner wird der Landschaftsraum durch die Verlegung der Freileitungen in das Erdreich entlastet.

<b>1.14 Hinweise</b>
----------------------

#### Altlasten

Um mögliche gefährliche Unfälle oder Katastrophen zu vermeiden, ist bei einer Feststellung von organoleptische Auffälligkeiten oder Störstoffen die zuständige Abfallrechts-/ Bodenschutzbehörde zu informieren, um die nächsten Schritte hinsichtlich Deklaration und weiterer Maßnahmen (Erkundung) festzulegen.

#### Artenschutz

Um während der gesamten Bauzeit eine möglichst ökologisch sichere und saubere Arbeitsweise gewährleisten zu können, werden allgemeine Maßnahmen zum speziellen Artenschutz getroffen, die auf verschiedenen gesetzlichen Vorgaben, wie z. B. § 39 BNatSchG „Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen“, beruhen und immerwährende Gültigkeit besitzen. Diese dienen sowohl dem Schutz der Fauna und

## **Begründung mit Umweltbericht**

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

**Gemeinde Roßbach**

Flora und haben, sofern sie keinen gesetzlichen Schutzstatus haben, Gebotscharakter, werden aber mit dem Festhalten in den Festsetzungen verbindlich.

### **Bepflanzung und Grünflächen**

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit, Funktionsfähigkeit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden.

### **Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Belange (BBodSchV, DIN 19731 und DIB 18915) wird hingewiesen. Gem. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden.

### **Brandschutz**

Um im Brandfall eine zügige Arbeitsweise für Feuerwehr, Sanitäter oder andere Rettungskräfte zu ermöglichen, sind Richtlinien für Feuerwehrezufahrten und Aufstellplätzen zu beachten.

### **Fassadenbegrünung**

Eine bodengebundene Fassadenbegrünung trägt zur raschen Durchgrünung von Baugebieten bei, ist eine wirkungsvolle Maßnahme zur gestalterischen Aufwertung von Gebäuden mit einem hohen Anteil geschlossener, ungegliederter Fassaden und bietet besonders Kleinstlebewesen, wie Insekten oder Anderem einen erweiterten Lebensraum. Die Begrünung der nach Osten, Süden und Westen ausgerichteten Fassaden stellt bereits nach kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch gestalterisch wirksamer Grünstrukturen sicher.

### **Grundwasserschutz**

Wenn die Gründungssohle der Tiefgaragen oder Keller über dem höchsten gemessenen Grundwasserstand liegt, kann auf eine wasserrechtliche Behandlung verzichtet werden, da die Gründungssohle dann den Grundwasserstand bzw. -zustand nicht beeinflusst. Sollte diese unter dem höchsten Grundwasserstand liegen, ist mit dem Einzelbauantrag ein hydrogeologisches Gutachten zur Untersuchung und Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Tiefgarage oder Keller auf die Grundwasserströmungsverhältnisse zu erstellen. Im Rahmen einer wasserrechtlichen Prüfung ist dann festzustellen, ob ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen ist. Ermittelt wurden diese Grundwasserstände über die nahe gelegene Messstelle 19603 „Dellendorf K4“ des gewässerkundlichen Dienstes Bayern.

<b>1.15</b>	<b>Umweltbelange nach § 1a BauGB</b>
-------------	--------------------------------------

<b>1.15.1</b>	<b>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB</b>
---------------	---

Die Aufstellung des Bebauungsplans führt durch Nachverdichtung zu einer Inanspruchnahme von unbebauten und teils bereits bebauten Flächen im Innenbereich.

<b>1.15.2</b>	<b>Vermeidung und Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB</b>
---------------	--

Der Bebauungsplan wird nach § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 2a BauGB i.V. m. § 2 Abs. 4 BauGB werden die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Umweltbericht dargelegt.

<b>1.15.3</b>	<b>Erhaltungsziele nach § 1a Abs. 4 BauGB</b>
---------------	---

Es werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete i.S.d. BNatschG beeinträchtigt.

## Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

### 1.15.4 Erfordernisse des Klimaschutzes nach § 1a Abs. 5 BauGB

Zur Entgegenwirkung des Klimawandels und zur Anpassung an den Klimawandel werden im Bebauungsplan grünordnerische Maßnahmen getroffen (vgl. *Kapitel 1.12*).

## 1.16 Zu Berücksichtigende Belange nach §1 Abs. 6 BauGB

Nach §1 Abs. 6 BauGB sind die im Folgenden ausgeführten öffentlichen und private Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

### 1.16.1 Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan strebt einen Lückenschuss mit einer verdichteten Wohnbebauung und gewerblichen Nutzung an. Von Verkehrslärm wird nur gewerbliche Nutzung beeinträchtigt, ansonsten ist die Bebauung davon weitgehend unberührt und liegt am westlichen Ortsrand von Münchsdorf. Mit Hilfe von Lärmkontingenten kann die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden (siehe hierzu auch die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens, sobald diese vorliegen).

Die östlich angrenzende Bebauung steht einer natürlichen Belichtung und Belüftung nicht entgegen.

### 1.16.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB

Durch das Schaffen von Wohnraum, der sich für verschiedene Bevölkerungsgruppen eignet, wird eine altersbezogene Durchmischung erreicht und dem demographischen Wandel, insbesondere einer Überalterung der Bevölkerung, entgegengewirkt.

### 1.16.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB

Die Stärkung der Wohnfunktion hat positive Auswirkungen auf die Auslastung vorhandener sozialer und kultureller Einrichtungen.

### 1.16.4 Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand und schließt hier eine Bestandslücke zwischen Hauptsiedlungsort und bebauten Bereichen/ bestehendem Gewerbe im Innenbereich. Der Ortsteil Münchsdorf wächst damit weiter in Richtung Westen. Die Gemeinde wird durch die Ausweisung in ihrer weiteren Entwicklung nicht eingeschränkt. Art und Maß der Bebauung orientieren sich am Bestand.

### 1.16.5 Denkmalschutz nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB

Aufgrund der Lage des Baugebietes kann das Vorkommen von Bodendenkmalen nicht ausgeschlossen werden. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Bodendenkmäler D-2-7443-0114 und D-2-7443-0051.

Vor Baubeginn muss ein Antrag auf Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG gestellt und Schürfungen durchgeführt und dokumentiert werden. Siehe hierzu auch *Kapitel 1.10.3 Denkmalschutz*.

### 1.16.6 Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge nach § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB

Erfordernisse für Gottesdienste und Seelsorge werden durch das Vorhaben nicht tangiert.

### 1.16.7 Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

#### 1.16.7.1 Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Es befinden sich geschützte Teile von Natur und Landschaft (Ökoflächen ÖFK ID 63034 und 63033) im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Das Plangebiet wird ansonsten derzeit landwirtschaftlich und als Gewerbegebiet genutzt. Ein Eingriff in die geschützten Flächen kann mit Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) ausgeschlossen werden. Zudem werden Maßnahmen zur Stärkung der vorhandenen Biotopstrukturen getroffen.

# Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

## Gemeinde Roßbach

Artenschutzrechtlich fand im Jahr 2020 eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung zum Vorhabengebiet statt. Bei der Untersuchung wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans „WA, SO, GE Münchsdorf West“ die Tiergruppen Fledermäuse und Vögel näher betrachtet.

Im Ergebnis kann ein Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden, da die o.g. Tiergruppen entweder aufgrund von Siedlungsdruck nicht vorkommen, die relevanten Strukturen (Gehölzbestände) erhalten bleiben oder in Bezug auf mögliche Jagdhabitats umliegend ausreichend geeignete ähnliche Lebensräume zur Verfügung stehen (vor allem bezogen auf Greifvögel).

Essentiell ist aber der konsequente Erhalt der kartierten A/E-Flächen (Flurbereinigungsflächen) und – ÖFK 63033 und ÖFK-ID 63034 – ihrer bestehenden Gehölzstrukturen im Planungsgebiet.

### 1.16.7.2 Fläche

Neben dem Belang „Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden“ (§ 1a BauGB) steht mit dem Belang „Fläche“ das Ziel der Verringerung der Flächeninanspruchnahme im Vordergrund. Dabei ist das Ziel der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie. Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme von 30ha/Tag für Deutschland maßgeblich. Landwirtschaftliche Flächen sollen dabei nur im notwendigen Umfang in der Nutzung verändert werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die im Flächennutzungsplan zum größten Teil bereits als Straße, Misch- und Gewerbegebiet ausgewiesen ist (insgesamt ca. 5,9 ha). Davon sind schon ca. 1,9 ha bebaut und erschlossen und noch ca. 4 ha landwirtschaftlich genutzt. Ca. 1,9 ha sind derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen und sollen nun als Gewerbegebiet genutzt werden.

Mit Ausweisung als allgemeines Wohn- sonstiges Sonder- und Gewerbegebiet ist ein Versiegelungsgrad von 35 % in den allgemeinen Wohngebieten, 40 % im sonstigen SO „GZ, BW, SH/PH“, 80 % im sonstigen SO „Einzelhandel“ und 60-80 % in den Gewerbegebieten geplant.

Als Verringerungs- und Vermeidungsmaßnahmen wird die Reduzierung der möglichen Flächenversiegelung angesetzt. Zudem hat die Gemeinde Roßbach mit Änderung des Flächennutzungsplans Deckblatt Nr. 17 im Parallelverfahren zur Änderung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Esterndorf“ mit Deckblatt Nr. 1 (Sondergebiet Erneuerbare Energien Esterndorf) sowie zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Esterndorf“ für den westlich angrenzenden Bereich (Fl.Nr. 400; Teilflächen der Fl.Nr.n 401, 403, 449, 458, 459, 461 Gemarkung Untergrafendorf, Teilfläche der Fl.Nr. 196/5), Gemarkung Roßbach, ausgewiesene Flächen wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zurückgeführt (ca. 2,5 ha).

### 1.16.7.3 Boden und Geologie, Altlasten

Das Plangebiet liegt laut Bodenübersichtskarte in einem Bereich mit fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde aus Kryolehm bis -schluffton (Lösslehm mit sandiger Beimengung unterschiedlicher Herkunft)<sup>9</sup>:

Die geologische Karte gibt an, dass es sich um Abschwemmmasse des Pleistozän bis Holozän handelt<sup>10</sup>.

Ein Teil der Fläche des überplanten Gebietes ist bereits bebaut oder versiegelt. Der Anteil der versiegelten Flächen wird mit der Neubebauung zunehmen. Der Erdaushub für die Neubebauung kann – bei entsprechender Eignung - teilweise für die Geländemodellierung verwendet werden.

Dem öffentlich zugänglichen Altlastenkataster (ABuDIS 3.0) können keine Altlastenverdachtsflächen für die Gemeinde Roßbach entnommen werden. Nach Befragung des zuständigen Fachbereiches des Landratsamtes wurde diese Aussage bestätigt (siehe *Kapitel 1.10.2*).

<sup>9</sup> BayernAtlas (2020): Übersichtsbodenkarte; <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis&catalogNodes=110&layers=bb0343f9-43b6-450e-a1b5-019600eeb565> (aufgerufen am 16.06.2021).

<sup>10</sup> BayernAtlas (2020): Geologische Karte von Bayern ; [https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis&catalogNodes=110&layers=bb0343f9-43b6-450e-a1b5-019600eeb565,8885cab8-d186-4bfd-b61e-d419457649e8&E=786927.18&N=5388390.36&zoom=10&layers\\_opacity=0.3,0.4](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis&catalogNodes=110&layers=bb0343f9-43b6-450e-a1b5-019600eeb565,8885cab8-d186-4bfd-b61e-d419457649e8&E=786927.18&N=5388390.36&zoom=10&layers_opacity=0.3,0.4)



# Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

## Gemeinde Roßbach

### 1.16.7.4 Wasser

#### Oberflächenwasser

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Kollbach. Weiter östlich befindet sich der Zufluss des Radlsbachs. Im Plangebiet selbst befindet sich kein Oberflächengewässer. Aufgrund des hohen Lösslehmanteils wird ein geringes Versickerungsvermögen des Bodens angenommen. Eine Versickerung von Oberflächenwasser wird nicht empfohlen.

#### Grundwasser

Im Planungsgebiet ist eine ergiebige Grundwasserhöflichkeit zu erwarten<sup>11</sup>. Die geplante Neubebauung hat vermutlich keine negativen Auswirkungen auf die Grundwasseranreicherung. Gefährdungen des Grundwassers insbesondere während der Bauzeit können durch entsprechende Maßnahmen vermieden werden.

### 1.16.7.5 Luft und Klima

Die Kaltluft fließt nördlich des Plangebietes Richtung der Kollbach ab. Durch die geplante Neubebauung, entsteht ein Verlust an klimawirksamen Freiflächen, da die Flächen nur teilweise bereits weitgehend versiegelt sind. Durch Verlust der Kaltluftentstehung und Speicherung der Wärme in Gebäuden und Verkehrsflächen wird eine anthropogene Erwärmung des Planungsgebiets bedingt. Der Kaltluftabfluss wird somit behindert. Jedoch wird durch die bestehenden Gehölzflächen der Ökokontoflächen und durch Pflanzgebote zur Verbesserung der klimatischen Situation insbesondere der Anpassung an den Klimawandel beigetragen. Durch den angrenzenden Flusslauf wird das Gebiet mit Frischluft versorgt. Die Vorbelastung durch verkehrsbedingte Schadstoffemissionen oder durch Hausbrand wird als gering eingestuft.

### 1.16.7.6 Landschaftsbild und Erholung

Das Gebiet befindet sich im bebauten Innenbereich. Insgesamt wird das Landschaftsbild in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit als gering bedeutend eingestuft. Es hat keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung. Durch Bebauung der Lücke zwischen bereits versiegelter oder bebauter Flächen entsteht keine große Veränderung im Landschaftsbild. Die bestehenden Grünstrukturen bleiben erhalten und werden durch Pflanzgebote ergänzt, um einer zu hohen Versiegelung entgegenzuwirken.

### 1.16.7.7 Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG

Es werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete i.S.d. BNatSchG beeinträchtigt.<sup>12</sup>

### 1.16.7.8 Menschen und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

Das Plangebiet dient als Wohn-, Sonder- (Funktion: betreutes Wohnen und Pflegeheim mit medizinischen Versorgungszentrum) und Gewerbegebiet. Mittels Lärmkontingenten werden die Gewerbegebietsparzellen nahe des Sondergebietes und der Wohngebiete eingeschränkt. Eine unzumutbare Belastung durch Lärm- und Abgasemissionen ist nicht gegeben. Durch die Ausweisung zusätzlicher Wohnbau- und Gewerbeflächen werden keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Wohnbevölkerung der Umgebung erwartet.

### 1.16.7.9 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Geltungsbereich umfasst Teile der archäologischen Verdachtsfläche „Verebnetes rechteckiges Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Siedlung der Linearbandkeramik, des Mittelneolithikums (Gruppe Oberlauterbach u. Münchshöfen), der (frühen) Bronzezeit, der Hallstattzeit und der späten Latènezeit“ sowie der Verdachtsfläche „Siedlung des Neolithikums und der Urnenfelderzeit“. Innerhalb des ausgewiesenen Areals sind grundsätzlich Bodenerkundungen zu o.g. Verdachtsflächen zu erwarten, bzw. nicht auszuschließen<sup>13</sup>.

<sup>11</sup> Bundesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe, Hannover mit Institut für Länderkunde, Leipzig -Hellmut Vierhuff (2003): [http://archiv.nationalatlas.de/wp-content/art\\_pdf/Band2\\_142-143\\_archiv.pdf](http://archiv.nationalatlas.de/wp-content/art_pdf/Band2_142-143_archiv.pdf) (aufgerufen am 16.06.2021)

<sup>12</sup> Landesamt für Umweltschutz – FIS-Natur Online: [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) (Abfrage 16.06.2021)

<sup>13</sup> Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – Denkmalatlas online: <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/searchResult.html?objtyp=boden&koid=513159> (Abfrage 16.06.2021)

## Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

### Gemeinde Roßbach

1.16.7.10 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern  
Das Gebiet ist an die öffentliche Entsorgung von Abfällen und an die Kanalisation angeschlossen.

1.16.7.11 Nutzung erneuerbarer Energien, effizienter Umgang mit Energie  
Die Nutzung regenerativer Energien und effizienter Heizsysteme wird empfohlen.

1.16.7.12 Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstiger Pläne  
Das Gebiet liegt im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Roßbach im Bereich ausgewiesener Flächen für Bebauung und Landwirtschaftsnutzung.

1.16.7.13 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität  
Das Gebiet liegt nicht in einem förmlich festgelegten Gebiet zur Luftreinhaltung.

1.16.7.14 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes  
Durch die Versiegelung gehen sämtliche Bodenfunktionen im Gebiet verloren. Es kommt zur Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und Schmälerung der Grundwasserneubildungsrate. Gleichzeitig bedingt die Versiegelung durch Verlust der Kaltluftentstehung und Speicherung der Wärme in Gebäuden und Verkehrsflächen eine anthropogene Erwärmung des Planungsgebiets. Der Kaltluftabfluss wird behindert. Auch vor dem Hintergrund des Klimawandels ist diese Wechselwirkung als kritisch zu sehen. Bei Umsetzung der beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung durch diese Wechselbeziehung gesehen.

### 1.16.8 Sonstige Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB

Das Vorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf die sonstigen Belange (Wirtschaft, Arbeitsplätze, Post- und Telekommunikationswesen, Sicherung von Rohstoffen, Forstwirtschaft).

#### 1.16.8.1 Landwirtschaft

Durch die angestrebte Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs werden Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen. Laut Umweltatlas Bayern wird die natürliche Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlich genutzten Flächen als sehr hoch eingestuft<sup>14</sup>.

Nach Prüfung verschiedener Standorte (Flächennutzungsplanebene) stellte sich heraus, dass die Standorte im Innenbereich – Hauptstraße und Steghäuser – entweder zu klein für ein betreutes Wohnen, Pflegeheim und medizinisches Versorgungszentrum sind, oder aufgrund empfindlicher Strukturen (Biotope, Hochwasserschutzgebiet, wassersensibler Bereich) nicht in Frage kommen.

Weitere mögliche Standorte, die im Innenbereich liegen und die Anforderungen an ein betreutes Wohnen, Pflege- und Seniorenheim und medizinisches Versorgungszentrum erfüllen, stehen in der Gemeinde Roßbach nicht zur Verfügung. Der Bau eines betreuten Wohnens, Pflege- und Seniorenheims und medizinischen Versorgungszentrums ist dringend erforderlich.

Für die gewerbliche Nutzung wird die Möglichkeit der Betriebserweiterung geschaffen. Für ansässige Firmeninhaber ist es unumgänglich, um weiterhin wirtschaftlich arbeiten zu können und konkurrenzfähig zu bleiben, die Erweiterung in dem Umgriff des Geltungsbereiches stattfinden zu lassen. Hinzukommt, dass sich das Gebiet an das Bestehende angliedern muss, damit ein wirtschaftlicher Betriebsablauf überhaupt weiterhin möglich ist, weswegen auch keine alternativen Standorte bzw. innerörtliche Flächenpotenziale in Frage kommen, beziehungsweise sinnvoll sind.

Die durch Ausweisung des Gewerbegebietes entstehenden Eingriffe am westlichen Ortsrand müssen kompensiert werden.

<sup>14</sup> UmweltAtlas (2020): Natürliche Ertragsfähigkeit; [https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu\\_boden\\_ftz/index.html?lang=de](https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de) (aufgerufen am 29.07.2020)

## Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

### Gemeinde Roßbach

1.16.8.2 Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit  
Das Gebiet ist an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen (Abwasser, Frischwasser, Strom, Fernmelde-netz). Die Versorgungssicherheit ist gewährleistet.

#### 1.16.9 Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung

Die Belange des Verkehrs werden unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung betrachtet.

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar an der Hauptstraße (Staatstraße St 2115) und hat somit über die Eduard-Reichl-Straße eine sehr kurze Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Das fördert eine mit den Siedlungsbereichen verträgliche Verkehrsabwicklung.

Das Vorhaben hat folgende Auswirkungen auf die Belange der Mobilität:

- Erfordernis der An- und Ablieferung von Produkten und Materialien;
- Geringfügige Zunahme des Verkehrsaufkommens.

Fußläufig ist die direkte Ortsmitte Münchsdorfs vom Standort Hauptstraße Ecke Eduard-Reichl-Straße sehr leicht zu erreichen, da die Wege kurz und topographisch als günstig zu bewerten sind.

Die nächstgelegene ÖPNV-Haltstelle „Münchsdorf Kindergarten“ liegt ungefähr sechs Geh-Minuten (450 m in östlicher Richtung) entfernt an der Hauptstraße, im Ortszentrum von Münchsdorf.

Nur acht Minuten (650 m in östliche Richtung) findet sich eine weitere Bushaltestelle „Raiffeisenbank“.

Die ÖPNV-Erschließung ist mit den durch die Hauptstraße verlaufenden Linien gesichert:

- Buslinie 6213: Roßbach/Arnstorf – Pfarrkirchen
- Buslinie 6219: Pörndorf – Roßbach – Eggenfelden
- Buslinie 7535: Thanndorf – Roßbach/ Arnstorf
- Buslinie 7543: Roßbach – Laimbach – Schmiedorf – Roßbach
- Buslinie 7544: Roßbach – Arnstorf
- Buslinie 7630: Arnstorf – Roßbach – Osterhofen/Altenmarkt

Es gibt keine Auswirkungen auf den ÖPNV.

Durch die direkte Lage des Bebauungsplangebietes zum Innenbereich von Münchsdorf wird die fußläufige Erreichbarkeit erleichtert.

Es werden zudem Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer innerhalb des Planungsgebietes geschaffen, von wo aus sowohl die Siedlung als auch Wege in die freie Landschaft erreicht werden können. Somit entsteht ein Anschluss an das Radverkehrskonzept vorhandener Radwege, wie z. B. dem Roßbacher Rundweg „Roßbach 1“ und der „Gotik Tour Nord“.

#### 1.16.10 Verteidigung und Zivilschutz

Belange der Verteidigung oder des Zivilschutzes liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor. Das Vorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes.

#### 1.16.11 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept liegt in der Gemeinde nicht vor, weswegen auch die Auswirkungen des Vorhabens darauf nicht beschrieben werden können, siehe *Kapitel 1.6 Städtebauliches Konzept*.

#### 1.16.12 Hochwasserschutz

Das Gebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Es ist daher keine hochwasserangepasste Planung erforderlich.

# Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

## 1.16.13 Flüchtlinge und ihre Unterbringung

Die Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden im Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht explizit vorgesehen. Die Ausweisung hat damit keine negativen Auswirkungen auf die Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden.

## 1.17 Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich im Besitz der Gemeinde Roßbach. Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet bisher als Gewerbegebiet, Mischgebiet und landwirtschaftliche Fläche aus.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst.

## 1.18 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Durch die Ausweisung von Wohngebieten, Gewerbegebieten und einem SO „GZ, BW und SH/PH“, wird der bestehenden Nachfrage nach Wohn- und Arbeitsraum und nach Entwicklung altersgerechter Strukturen innerhalb der Gemeinde entsprochen. Es entstehen keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungssituation vor Ort oder die Auslastung der sozialen Infrastruktur.

## 2 UMWELTBERICHT

### 2.1 Einleitung

Die Gemeinde Roßbach plant die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten, Gewerbegebieten mit und ohne Kontingentierung, sowie eines SO „GZ, BW, SH/PH“ und eines sonstigen SO „EZ“. Zur Diskussion standen drei Standorte:

- Standort 1: Innerortslage im Bereich der Hauptstraße,
- Standort 2: Innerortslage im direkten Anschluss an den Innenbereich bei Steghäuser,
- Standort 3: Nachverdichtung im Innenbereich Münchsdorf West, bei „Am Schloßfeld“.

Auf Grundlage der Standortalternativprüfung hat der Gemeinderat am 22.04.2021 beschlossen, den Standort „Münchsdorf West“ zu realisieren und einen Bebauungsplan aufzustellen, sowie den Flächennutzungsplan zu ändern.

Das Planungsgebiet ist ca. 8 ha groß und befindet sich am westlichen Ortsrand von Münchsdorf. Dieser Standort ist hinsichtlich seiner Lage am Ortsrand, der klimatischen Bedingungen und aufgrund seiner Geltungsbereichsgröße, der durch Lückenschluss eine Nachverdichtung von bereits bestehender Bebauung im Innenbereich ermöglicht, sehr gut für die geplanten Nutzungen geeignet und fügt sich so gut in das Landschaftsbild ein. Die Lage unmittelbar an der Hauptstraße (Staatsstraße St 2115) und damit die kurze Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz sprechen für die Wahl des Planungsgebiets. Zudem ist das Gebiet ebenfalls über die bestehende Eduard-Reichl-Straße erschlossen.

Die Herleitung der Standortfindung wird als Standortvergleich im Umweltbericht zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung durchzuführen und es ist ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung des Bauleitplanes.

# Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

## 2.2 Wesentliche Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes „WA, SO, GE Münchsdorf West“

Ziel der Planung ist, der Nachfrage nach Ansiedlungsangebot gewerblicher Flächen örtlicher Unternehmen nachzukommen, das lokale Arbeitsplatzangebot auszubauen sowie altersgerechte Versorgung zu schaffen. Erschlossen werden die Gebiete in dem vorliegenden Bebauungsplan über die Hauptstraße (Staatsstraße St 2115) und Eduard-Reichl-Straße.

Im Bebauungsplan sind festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet WA 1: Die GRZ im WA 1 ist 0,35. Somit dürfen maximal 35 % der Fläche bebaut werden. Die Zahl der Geschosse darf in dem Gebiet maximal zwei betragen, um ein Einfügen in die bestehende Bebauung östlich zu gewährleisten. Entsprechend des umgebenden Charakters, der gekennzeichnet ist durch eine kleinteilige Bebauungsstruktur, wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine offene Bauweise festgesetzt, die im Gebiet WA 1 ausschließlich Doppelhäuser zulässt.
- Allgemeines Wohngebiet WA 2 (WA 2.1 + WA 2.2): Die GRZ im WA 2 ist 0,35. Somit dürfen maximal 35 % der Fläche bebaut werden. Die Zahl der Geschosse darf im nördlichen Teilgebiet WA 2.1 maximal zwei betragen, um eine Einfügung in die bestehende Bebauung und in Ortsrandlage zu gewährleisten. Nach Süden hin, im Teilgebiet WA 2.2, ist eine dreigeschossige Bebauung möglich. Um eine möglichst flexible Gestaltung gewährleisten zu können, ist im WA 2.1 Einzelhaus- und Doppelhausbebauung sowie im WA 2.2 Geschosswohnungsbau zulässig.
- Allgemeines Wohngebiet WA 3: Die GRZ im WA 3 ist 0,4. Somit dürfen maximal 40 % der Fläche bebaut werden. Die Zahl der Vollgeschosse darf in dem Gebiet maximal vier betragen, um eine bauliche Abgrenzung zwischen Sondergebiet und Gewerbegebiet zu schaffen. Hierfür ist die Möglichkeit gegeben, Geschosswohnungsbau zu erbauen.
- Gewerbegebiet GE 1 (GE 1.1 + GE 1.2): Die GRZ im GE 1 ist 0,8. Somit dürfen maximal 80 % der Fläche bebaut werden. Um ein Betriebspersonalwohnen gewährleisten zu können, wird eine Nutzungstrennung vorgenommen. Im nördlichen Teilgebiet GE 1.1, das der Wohnnutzung unterliegt, ist eine dreigeschossige Bauweise zulässig. Die Zahl der Geschosse darf im Teilgebiet GE 1.2, das der gewerblichen Nutzung unterliegt, maximal zwei betragen. Dies entspricht den derzeitigen Nutzungsansprüchen des Gewerbetreibenden.
- Gewerbegebiet GE 2: Die GRZ im GE 2 ist 0,6. Somit dürfen maximal 60 % der Fläche bebaut werden. Die Zahl der Geschosse darf in dem Gebiet maximal zwei betragen, um einen harmonischen Übergang am Ortsrand zu entsprechen.
- Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 1: Die GRZ im GEe 1 ist 0,6. Somit dürfen maximal 60 % der Fläche bebaut werden. Die Zahl der Geschosse darf in dem Gebiet maximal zwei betragen, um einen harmonischen Übergang von gewerblicher Bebauung zu Wohnbebauung hin zu entwickeln.
- Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 2: Die GRZ im GEe 2 ist 0,6. Somit dürfen maximal 60 % der Fläche bebaut werden. Die Zahl der Geschosse darf in dem Gebiet maximal zwei betragen, um der angrenzenden Höhenentwicklung zu entsprechen.
- Sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Gesundheitszentrum, Betreutes Wohnen und Senioren-/ Pflegeheim“: Die GRZ im SO ist 0,4. Somit dürfen maximal 40 % der Fläche bebaut werden (aufgrund von exponierter Ortsrandlage und Schaffung von passendem Übergang zu geplanten baulichen Strukturen). Die Zahl der Geschosse darf in dem Gebiet maximal drei betragen, um das Maximum an Unterbringungsmöglichkeit für Betreuungsbedürftige und Pflegebedürftige zu gewährleisten.
- Sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“: Die GRZ im SO ist 0,8. Somit dürfen maximal 80 % der Fläche bebaut werden (aufgrund von exponierter Lage durch Ortsrandlage und Schaffung von passendem Übergang zu geplanten baulichen Strukturen). Die Zahl der Geschosse darf in dem Gebiet maximal zwei betragen, um die Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel vielfältig zu halten.

## Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

### Gemeinde Roßbach

Für WA 2.1, WA 2.2, WA 3, GE 1.1, GE 1.2, GE 2, GEe 1, GEe 2, SO „GZ, BW, SH/PH“ und SO „EZ“ wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine Überschreitung der maximalen Gebäudelänge von 50 m zulässt.

Durch die Festsetzung absoluter Gebäudehöhen (GH absolut) wird eine städtebaulich nicht gewünschte Höhenentwicklung vermieden.

Im gesamten Geltungsbereich sind Tiefgaragen und private Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung festgesetzt, die zur Verbesserung der klimatischen Situation im Plangebiet beitragen.



Abbildung 17: fertiger Bebauungsplan

# Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
 „WA, SO, GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

Wesentliche Inhalte des Bebauungsplanes:

Größe des Geltungsbereichs	Ca. 8 ha
Grundflächenzahl	<p><b>WA 1 und 2:</b> 0,35 (max. Überschreitung 0,525)</p> <p><b>WA 3:</b> 0,4 (max. Überschreitung 0,6)</p> <p><b>SO „GZ, BW, SH/PH“:</b> 0,4 (max. Überschreitung 0,6)</p> <p><b>SO „EZ“:</b> 0,8 (keine Überschreitung)</p> <p><b>GE 1: 0,8</b> (max. Überschreitung 1,0)</p> <p><b>GE 2, GEe 1, GEe 2:</b> 0,6 (keine Überschreitung)</p>
Bauweise	<p><b>WA 1:</b> Offene Bauweise.</p> <p><b>Alle anderen Gebiete:</b> Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, wobei die Gebäudelänge 50 m überschritten werden kann.</p>
Offene Stellplätze, Garagen und Carports, sowie Tiefgaragen	<p>Offene Stellplätze, Garagen und Carports sind in allen Baugebieten innerhalb und außerhalb der Baugrenzen im Rahmen der zulässigen GRZ in ausreichender Zahl herzustellen.</p> <p><b>Alle Gebiete:</b> Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen zur Errichtung von Tiefgaragen ist im gesamten Planungsgebiet zulässig, sofern die jeweilige GRZ eingehalten und sofern es aus baugrundtechnischen und denkmalschutzrechtlichen Aspekten möglich ist.</p>
Anzahl der Vollgeschosse	<p><b>WA 1, WA 2.1:</b> max. zwei Vollgeschosse</p> <p><b>WA 2.2:</b> max. drei Vollgeschosse</p> <p><b>WA 3:</b> max. vier Vollgeschosse</p> <p><b>GE 1.1:</b> max. drei Vollgeschosse</p> <p><b>GE 1.2, GEe 1, GEe 2:</b> max. zwei Vollgeschosse</p> <p><b>SO „GZ, BW, SH/PH“:</b> max. drei Vollgeschosse</p> <p><b>SO „EZ“:</b> max. zwei Vollgeschosse zulässig.</p>
Gebäudehöhe	<p>Als Bezugshöhe dient das Urgelände. Der Bezugspunkt liegt mittig der Baugebiete gemäß Planzeichnung. Die Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses darf dieses um 0,50 m über- oder um 5,00 m unterschreiten. Für die Höhenentwicklung werden die maximalen Trauf- sowie Firsthöhen für ge-</p>

# Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach



neigte Dachformen, also Sattel-, Walm- und Pultdächer sowie die absoluten Gebäudehöhen bei Flachdächern angegeben:

**Höhenfestsetzung im WA 1:**

WH max.: 8 m

GH absolut: 11 m

**Höhenfestsetzung im WA 2.1:**

WH max.: 8 m

GH absolut: 11

**Höhenfestsetzung im WA 2.2:**

WH max.: 12 m

GH absolut: 15 m

**Höhenfestsetzung im WA 3:**

WH max.: 16 m

GH absolut: 19 m

**Höhenfestsetzung im GE 1.1:**

WH max.: 12 m

GH absolut: 15 m

**Höhenfestsetzung im GE 1.2:**

WH max.: 8 m

GH absolut: 11 m

**Höhenfestsetzung im GE 2:**

WH max.: 8 m

GH absolut: 11 m

**Höhenfestsetzung im GEe 1:**

WH max.: 8 m

GH absolut: 11 m

**Höhenfestsetzung im GEe 2:**

WH max.: 8 m

GH absolut: 11 m

**Höhenfestsetzung im SO „GZ, BW, SH/PH“:**

WH max.: 12 m

GH absolut: 15 m

**Höhenfestsetzung im SO „EZ“:**



## Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

COPLAN AG  
GENERALPLANER ARCHITEKTEN INGENIEURE



	WH max.: 8 m GH absolut: 11 m
Zulässige Dachformen	<b>Alle WA:</b> Satteldach (15°-25°), Flachdach (0°-5°) <b>GE 1, GE 2, GEe 2:</b> Satteldach (15°-25°), Flachdach (0°-5°), Pultdach (5°-10°) <b>GEe 1:</b> Satteldach (2°-20°), Flachdach (0°-2°), Pultdach (2°-20°) <b>SO „GZ, BW, SH/PH“:</b> Satteldach (15°-25°), Walmdach (15°-25°), Flachdach (0°-5°), Pultdach (5°-10°) <b>SO „EZ“:</b> Satteldach (15°-25°), Flachdach (0°-5°), Pultdach (5°-10°)

### 2.3 Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung

Bei der Umsetzung der SUP-Richtlinie (EU-Richtlinie über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme 2001/42/EG) in deutsches Recht, ist seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches für Bauleitpläne im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB eine für die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zwingende Durchführung einer Umweltprüfung eingeführt worden.

Bei dem Bebauungsplan „WA, SO, GE Münchsdorf West“ handelt es sich um einen Bebauungsplan im Innenbereich für den eine generelle Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht.

### 2.4 Inhalte und Merkmale einer Umweltprüfung

In der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die Umweltprüfung bereitet somit die Abwägung vor. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die erforderlichen Inhalte des Umweltberichts sind der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB zu entnehmen. Der Umweltbericht wird nach § 2a BauGB Teil der Begründung des Bebauungsplanes.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens können neben der Umweltprüfung auch weitere naturschutzfachliche Prüfungen (z. B. speziell artenschutzrechtliche Prüfung (saP), FFH-Verträglichkeitsprüfung, Eingriffsregelung) integriert werden.

Im Rahmen des Umweltberichts ist ein Konzept zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplanes zu erstellen (§ 4c BauGB).

Im vorliegenden Fall wurden die artenschutzrechtlichen Belange schon vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens betrachtet und eigenständig innerhalb einer speziell artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung bearbeitet und dokumentiert, sodass diese bereits auf Bebauungsplanebene vollumfänglich abgearbeitet sind. Das Ergebnis der speziell artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung wird im Umweltbericht zusammengefasst dargestellt.

#### 2.4.1 Übersicht der Belange des Umweltschutzes

Die zu prüfenden Umweltbelange sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB festgelegt.

Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:

## Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

### Gemeinde Roßbach

- a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c. umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d. umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e. die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f. die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g. die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h. die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i. die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j. unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Umweltbelange nach § 1a BauGB (*ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz*):

Abs. 2) Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Abs. 3) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Abs. 4) Berücksichtigung der Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von Eingriffen in Natura 2000- bzw. europäische Vogelschutzgebiete

Abs. 5) Erfordernisse des Klimaschutzes in Bezug auf den Klimawandel

#### 2.4.2 Aufgabe des Umweltberichts

Der Umweltbericht dient der Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Plans (§ 2 Abs. 4 BauGB) sowie der Prognose der Entwicklung im Gebiet ohne Durchführung des Planes (Null-Fall).

Der Umweltbericht besteht im Kern aus folgenden Bestandteilen:

- Bestandsaufnahme
- Wirkungsprognose und Prognose ohne Durchführung des Planes
- Prüfung von Alternativen
- Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt
- Beschreibung der Maßnahmen zum Monitoring sowie das Monitoring selbst

## Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

### 2.4.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Grünordnungsplanung

Im Rahmen der Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 15 BNatSchG) sind die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich in Art, Umfang und räumlicher Anordnung festzulegen. Durch die Integrationswirkung der Umweltprüfung eines Bauleitplans auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird grundsätzlich auch die Integration der Grünordnungsplanung in den Umweltbericht ermöglicht.

#### 2.4.3.1 Ermittlung der Kompensation

Kernstück der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ist die qualitative und quantitative Ermittlung der Eingriffe und des dafür erforderlichen Ausgleichsbedarfs. Die Gegenüberstellung der ermittelten naturschutzrechtlich erheblichen Eingriffe und der dafür erforderlichen Kompensation erfolgt in einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

#### 2.4.3.2 Bewertungsmaßstäbe und -methoden

Für jedes relevante Umweltschutzgut werden spezifische Kriterien und Indikatoren angewendet. Wesentliche Bewertungsmaßstäbe enthalten Fachgesetze und Fachplanungen. Nach § 1a BauGB und § 15 BNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Die nachfolgende *Bilanzierung in Kapitel 2.9.2* entspricht dem Ermittlungsverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU, 2. Erweiterte Auflage Januar 2013).

#### 2.4.3.3 Maßnahmen

Der Umweltbericht beinhaltet die fachliche Herleitung der grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich, bzw. Ersatz, sowie deren textliche Beschreibung in *Kapitel 2.9.1*. Im Bebauungsplan werden diese mit der Grünordnungsplanung kartographisch dargestellt.

Je nach Planungs-, Umsetzungs- und Abstimmungsstand mit den zuständigen Fachbehörden werden die Maßnahmen präzisiert.

### 2.4.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Neben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung integriert die Umweltprüfung eines Bauleitplans auch die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (§ 44 BNatSchG).

Es erfolgte eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung im Jahr 2020, ausgeführt von Fachkräften der Coplan AG, mit Ergänzungen von Oktober 2021, bei der eventuell vorkommende besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet geprüft und vorhandene Biotopstrukturen untersucht wurden. Es wurden die Tiergruppen Fledermäuse und Vögel näher betrachtet.

Nach der Überprüfung des Vorhabengebietes wurden keine erheblichen artenschutzrechtlichen Eingriffe prognostiziert, welche die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auslösen. Dies gilt für beide Artengruppen, da sie entweder aufgrund von Siedlungsdruck nicht vorkommen, die relevanten Strukturen (Gehölzbestände) erhalten bleiben oder in Bezug auf mögliche Jagdhabitats umliegend ausreichend geeignete ähnliche Lebensräume zur Verfügung stehen (vor allem bezogen auf Greifvögel). Durch Bindungen für „Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) werden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen getroffen, die auch als Schutzmaßnahme dienen. Im *Kapitel 2.6.1.4 Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt* werden das Ergebnis der Potentialabschätzung und die Beschreibung der Schutzmaßnahmen nochmal genauer ausgeführt.

# Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

## 2.4.5 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum für die Umweltprüfung des Bebauungsplans „WA, SO, GE Münchsdorf West“ wurde so abgegrenzt, dass sowohl die unmittelbar im Planungsgebiet als auch die außerhalb zu erwartenden Umweltauswirkungen erfasst werden können. Maßgebend für die Abgrenzung des Untersuchungsraumes sind die zu erwartenden Auswirkungen auf das Klima und die Luft, den Menschen, das Landschaftsbild und die Kultur- und Sachgüter.

Neben der kleinräumigen Analyse im Planungsgebiet, die eine Grundlage der Untersuchung der direkten Veränderung liefert, findet eine grobe Untersuchung im größeren räumlichen Zusammenhang statt, um auch unmittelbare und mittelbare Auswirkungen, die über das Planungsgebiet hinausgehen, zu erfassen.

Die beiden genannten Untersuchungsräume werden in Abhängigkeit von den Wirkungen der Planung für die einzelnen Umweltbelange gegebenenfalls in unterschiedlicher Weise betrachtet. Für die Umweltbelange Pflanzen und Boden liegt der Schwerpunkt der Betrachtung im Eingriffsraum. Für die Umweltbelange Tiere und Biologische Vielfalt wird der Eingriffsraum einschließlich der direkt angrenzenden Kontaktlebensräume betrachtet.

Die Umweltbelange Mensch, Grundwasser, Oberflächengewässer, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter werden im Wirkungsraum des weiteren Untersuchungsraumes betrachtet.

<b>2.5 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung</b>
---

Nachfolgend erfolgt eine Aufstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen, Fach- und Raumordnungsplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes einschließlich der Schutzgebietsabgrenzungen, die für den Bebauungsplan „WA, SO, GE Münchsdorf West“ von Bedeutung sind.

### 2.5.1 Relevante Fachgesetze

Folgende Fachgesetze bilden durch ihre Inhalte den Rahmen für die Bewertung der Umweltauswirkungen:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (BArtschV)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bayerisches Wassergesetz (BayWG)
- Bundes Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)
- Abfallbeseitigungsgesetz (AbfG)

### 2.5.2 Relevante Fachplanungen und Planungsinstrumente

Weitere Fachplanungen und Planungswerkzeuge werden bei der Erarbeitung der Umweltauswirkungen herangezogen, sofern sich eine Betroffenheit des Planungsgebiets durch diese ergibt.

Bei der Erarbeitung der Umweltauswirkungen wurden herangezogen:

- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Rottal-Inn
- Artenschutzkartierung (ASK) nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde<sup>15</sup>

<sup>15</sup> Koller (Untere Naturschutzbehörde Rottal-Inn): Mündl. Mitt. vom 09.07.2020 im Rahmen des Scoping-Termins; Protokoll – Anlage 3

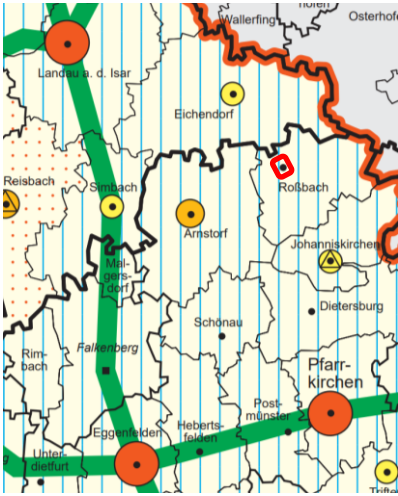
# Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
 „WA, SO, GE Münchsdorf West“

## Gemeinde Roßbach

- Fis-Natur online (FIN-Web)
- Wald funktionsplan (WFP)
- Denkmalatlas online
- BayernAtlas

Im Folgenden wird das Ergebnis der Prüfung der übergeordneten Planwerke Regionalplan und Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sowie sonstiger Planungswerkzeuge auf Ziele des Umweltschutzes für das Planungsgebiet aufgezeigt:

<p><b>Ziele der Regionalplanung</b></p>	<p>Das Plangebiet liegt in der Nähe des Unterzentrums Arnstorf sowie der Kleinzentren Eichdorf und Johanniskirchen im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Landau an der Isar, Pfarrkirchen und Eggenfelden.</p>  <p><b>Abbildung 18: Ausschnitt aus Karte 1 Raumstruktur des Regionalplans<sup>16</sup>, grafisch ergänzt (Lage des Planungsgebiets rot dargestellt)</b></p>
<p><b>Natur-/ Landschaftsschutzgebiete</b></p>	<p>Das Plangebiet liegt weder in einem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet (grüne Strich-Schraffur), noch in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (grüne Kreuz-Schraffur).</p>



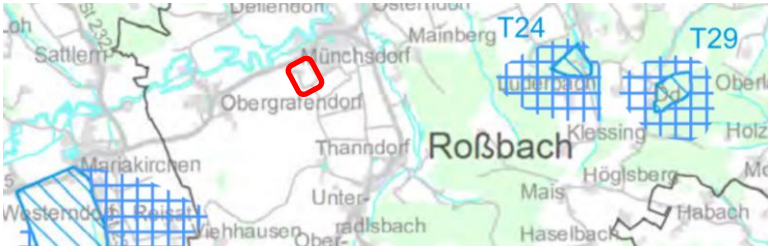
<sup>16</sup> Regionalplan – Region Landshut (13): [http://www.region.landshut.org/plan/plan\\_aktuell/teil\\_a/a\\_karte\\_raumstruktur.pdf](http://www.region.landshut.org/plan/plan_aktuell/teil_a/a_karte_raumstruktur.pdf) (aufgerufen am 28.06.2021)

# Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
 „WA, SO, GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach



	 <p><b>Abbildung 19: Ausschnitt aus Übersichtskarte Regionale Grünzüge des Regionalplans<sup>17</sup>, grafisch ergänzt (Lage des Planungsgebiets rot dargestellt)</b></p>  <p><b>Abbildung 20: Ausschnitt aus Übersichtskarte Karte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans<sup>18</sup>, grafisch ergänzt (Lage des Planungsgebiets rot dargestellt)</b></p>
<p><b>Wasserschutzgebiete</b></p>	<p>Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten (Schraffuren – blau).</p>  <p><b>Abbildung 21: Übersicht der Wasserschutzgebiete im Plangebiet und Umgebung - Quelle Regionalplan Landshut<sup>19</sup>; grafisch ergänzt (Lage des Planungsgebiets rot dargestellt)</b></p>
<p><b>Natura 2000</b></p>	<p>Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten (flächige Schraffur – rot).</p>

<sup>17</sup> Regionalplan – Region Landshut (13): [http://www.region.landshut.org/plan/plan\\_aktuell/teil\\_b/b1\\_karte2017.pdf](http://www.region.landshut.org/plan/plan_aktuell/teil_b/b1_karte2017.pdf) (aufgerufen am 28.06.2021)

<sup>18</sup> Regionalplan – Region Landshut (13): [http://www.region.landshut.org/plan/plan\\_aktuell/teil\\_b/b1\\_bilder\\_karte/teil31.htm](http://www.region.landshut.org/plan/plan_aktuell/teil_b/b1_bilder_karte/teil31.htm) (aufgerufen am 28.06.2021)



<sup>19</sup> Regionalplan – Region Landshut (13): [http://www.region.landshut.org/plan/plan\\_aktuell/teil\\_b/b8/b8\\_karte\\_wasserwirtschaft\\_1903.pdf](http://www.region.landshut.org/plan/plan_aktuell/teil_b/b8/b8_karte_wasserwirtschaft_1903.pdf) (aufgerufen am 28.06.2021)

# Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
 „WA, SO, GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach



	 <p><b>Abbildung 22: Übersicht Natura 2000-Gebiete im Plangebiet und Umgebung, Luftbild Münchsdorf - Quelle Fis-Natur online; Landesamt für Umwelt20, grafisch ergänzt (Lage des Planungsgebiets rot dargestellt)</b></p>
<p><b>Geschützte Biotope</b></p>	<p>Im Geltungsbereich befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope (flächige Schraffur – rosa), jedoch kartierte A/E-Flächen ÖFK 63033 und ÖFK-ID 63034 (Streifen-Schraffur – lila).</p>  <p><b>Abbildung 23: Übersicht A/E-Flächen und Biotope im Plangebiet und Umgebung, Luftbild Münchsdorf - Quelle Fis-Natur online; Landesamt für Umwelt<sup>21</sup>, grafisch ergänzt (Lage des Planungsgebiets rot dargestellt)</b></p>
<p><b>Naturdenkmale</b></p>	<p>Im Plangebiet liegen keine ausgewiesenen Naturdenkmale.</p>
<p><b>Denkmalschutz</b></p>	<p>Es sind Bodendenkmale D-2-7443-0114 und D-2-7443-0051 betroffen.</p>

<sup>20</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt (2021): [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) (aufgerufen am 28.06.2021)

<sup>21</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt (2021): [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) (aufgerufen am 28.06.2021)

# Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach



	 <p><b>Abbildung 24: Ausschnitt aus dem Denkmaltlas online, Bodendenkmale (flächige Schraffur – dunkelrot) im Planungsgebiet<sup>22</sup>, grafisch ergänzt (Lage des Planungsgebiets rot dargestellt)</b></p>
<p><b>Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan</b></p>	<p>Der derzeit gültige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan weist das Plangebiet als Misch- und Gewerbegebiet, sowie als landwirtschaftliche Nutzfläche aus. Im Zuge der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet, sonstiges Sondergebiet und Gewerbegebiet dargestellt. Laut integrierter Landschaftsplanung werden nach aktuellem Stand die A/E-Fläche Objektnummer 63034 und eine Baumgruppe im nordöstlichen Planungsbereich aufgezeigt. A/E-Fläche Objektnummer 63033 fehlt.</p> <p>Das Denkmal D-2-7443-0114 wird nicht dargestellt. Der aktuelle Umgriff des Denkmals D-2-7443-0051 ist laut Denkmaltlas wesentlich größer, als im derzeit gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aufgezeigt.</p>

<sup>22</sup> Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – Denkmaltlas online: <https://geoportal.bayern.de/denkmaltlas/searchResult.html?objtyp=boden&koid=513159> (Abfrage 16.06.2021)



## Begründung mit Umweltbericht

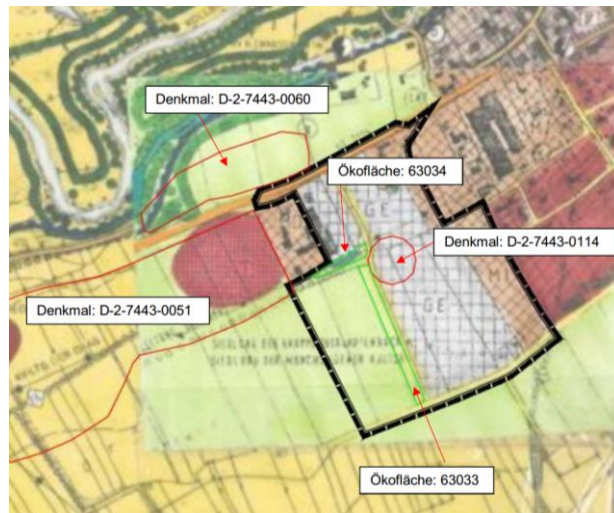
zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

COPLAN AG  
GENERALPLANER ARCHITECTEN INGENIEURE



**Abbildung 25: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, rechtsverbindlich seit dem 14.01.1988**



**Abbildung 26: Ausschnitt aus FNP mit Geltungsbereich, graphisch ergänzt mit A/E- und Denkmalflächen**

### 2.6 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Der Umweltbericht orientiert sich an dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ (Oberste Baubehörde 2007). Die Inhalte des Umweltberichts folgen den Anforderungen der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB.

Ziel ist die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 2 Abs. 1 UVPG.

In den folgenden Unterkapiteln werden die Bestandsbeschreibung, die Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung und Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen) beschrieben.

Die Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung resultieren dabei aus den geplanten Flächennutzungen, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes getroffen werden. Diese werden abschließend

# Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

## Gemeinde Roßbach

dem Null-Fall (Nichtdurchführung der Planung) gegenübergestellt. Somit können die Auswirkungen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben, beurteilt werden.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ, wobei drei Stufen der Erheblichkeit unterschieden werden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### 2.6.1 Umweltauswirkungen auf Schutzgüter

#### 2.6.1.1 Fläche

##### **Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):**

Das Gebiet befindet sich am westlichen Ortsrand Münchsdorfs. Der Geltungsbereich selbst wird bereits durch die asphaltierte Eduard-Reichl-Straße und bestehende Wirtschaftswege erschlossen. Es kann also nicht von einem unzerschnittenen Freiraum gesprochen werden. Auch die Umgebung des Planungsgebiets kann aufgrund vorhandener, teils vielbefahrener Verkehrswege nicht als unzerschnittener (verkehrsarmer) Freiraum bezeichnet werden.

Durch die Novellierung des BauGB 2017 wurde das Schutzgut Fläche als neuer, im Umweltbericht zu betrachtender Umweltbelang ergänzt (s. §1 Abs. 6 Nr. 7 litt. a). Die Inanspruchnahme von Umweltbelangen wie Boden und Pflanzen/Biotop wird quantitativ und qualitativ betrachtet. Bei dem Schutzgut Fläche wird beurteilt:

- 1) Das Ziel der Bundesregierung von einem Flächenverbrauch von 30 ha/Tag i. Z. der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie.
- 2) Die Erhaltung unzerschnittener Freiräume.

Die Gemeinde Roßbach liegt im ländlichen Raum und hat eine Gesamtfläche von 48,17 km<sup>2</sup>. Die Einwohnerzahl beträgt Stand 2021 2.942 Personen<sup>23</sup>. Im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1988 ist das Plangebiet als Gewerbegebiet, Mischgebiet und landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt.

Die Bundesregierung hat sich mit der initiierten Nachhaltigkeitsstrategie zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch in Deutschland im Außenbereich bis 2030 auf 30 ha/ Tag zu senken (Bundesregierung 2018).

Derzeit leben 83,2 Mio. Menschen in Deutschland<sup>24</sup>. Demnach würde sich der Pro-Kopf-Verbrauch im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie auf ca. 36,4 cm<sup>2</sup>/Tag belaufen. Es ergibt sich daher für die Gemeinde Roßbach eine mögliche Flächeninanspruchnahme von 10,90 m<sup>2</sup>/ Tag bzw. 0,40 ha/Jahr und 8 ha in 20 Jahren. Der Pro-Kopf-Verbrauch wurde vom Bundeskabinett 2017 festgelegt. Zur Berücksichtigung der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie darf die Gemeinde somit bis 2037 insg. ca. 8 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).*

##### **Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:**

Durch die vorliegende Planung wird eine Flächeninanspruchnahme von ca. 8 ha ausgelöst.

Jedoch wird hier gegenübergestellt, dass der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan im Plangebiet die Fläche bereits zum größten Teil als bebaute Flächen ausweist.

1,9 ha würden demnach zusätzlich für Bebauung zugelassen, wobei hier angemerkt wird, dass die Gemeinde Roßbach mit Änderung des Flächennutzungsplans Deckblatt Nr. 17 im Parallelverfahren zur Änderung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Esterndorf“ mit Deckblatt Nr. 1 (Sondergebiet Er-

<sup>23</sup> Freistaat Bayern, Stand 31.03.2021, Gemeinde Roßbach.

<sup>24</sup> Statistisches Bundesamt 2021: Bevölkerungsstand; [https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/\\_inhalt.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/_inhalt.html) (aufgerufen am 12.07.2021).

## Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

### Gemeinde Roßbach

neuerbare Energien Esterndorf) sowie zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Esterndorf“ für den westlich angrenzenden Bereich (Fl.Nr. 400; Teilflächen der Fl.Nr.n 401, 403, 449, 458, 459, 461 Gemarkung Untergrafendorf, Teilfläche der Fl.Nr. 196/5), Gemarkung Roßbach, ausgewiesene Flächen, insgesamt ca. 2,5 ha, wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zurückgeführt.

### Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen):

Als Verringerungs- und Vermeidungsmaßnahmen wird die Reduzierung der möglichen Flächenversiegelung und die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Esterndorf“ angesetzt. Mit Ausweisung als allgemeines Wohn-, sonstiges Sonder- und Gewerbegebiet ist ein Versiegelungsgrad von 35 % im allgemeinen Wohngebiet, 40 % im sonstigen SO „GZ, BW und SH/PH“, 80 % im sonstigen SO „EZ“ und 60 bzw. 80 % in den Gewerbegebieten geplant.

Zudem können Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich im gesamten Plangebiet des Bebauungsplans in Form extensiver Grünlandnutzung, Gehölzanzpflanzungen und Straßenbegleitgrün vorgesehen werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Lebensräumen, der Erholungsnutzung oder des Klimas kann durch die Begrenzung der Baufelder und die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen weitgehend vermieden bzw. ausgeglichen werden.

Es werden somit durch die Planung auf diesen Belang **mittlere** Auswirkungen ausgelöst.

#### 2.6.1.2 Menschen, Gesundheit und Bevölkerung insgesamt

### Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):

#### Geruchs- und Staubimmissionen/-emissionen

Geruchs- und Staubemissionen sind aus den umliegenden landwirtschaftlich, gewerblich und verkehrlich genutzten Flächen zu erwarten. Saisonal kommt es hier im Zuge der Bewirtschaftung zu erhöhter Staub- und Geruchsbelastung. Es wird davon ausgegangen, dass diese Immissionen hinnehmbar sind.

Über die Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben mit Viehhaltung, von denen ggf. stärkere Geruchbelastungen ausgehen, liegen keine Informationen vor.

- Ein Geruchsgutachten zur Untersuchung der Immissionen wurde nicht vergeben.

#### Schadstoffimmissionen/ -emissionen

##### Straßenverkehr

Die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten, ein- und uneingeschränkten Gewerbegebieten, sowie Sondergebieten führt zu einer geringen Zunahme des Straßenverkehrs im Zuge von An- und Ablieferung und damit zu einer geringen Erhöhung der verkehrsbedingten Schadstoffemissionen. Eine Untersuchung zur tatsächlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die Planung liegt nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass sich das Verkehrsaufkommen im Gebiet geringfügig erhöht. Vor allem entlang der geplanten Verkehrsflächen ist mit einem erhöhten Schadstoffeintrag zu rechnen.

Von außen wirken weiterhin Schadstoffemissionen durch die im Norden verlaufende Staatstraße ein.

##### Landwirtschaft

Nach den Vorgaben des BLV (2016) darf der Mindestabstand zu umstehenden Anwohner bei der Nutzung von Pflanzenschutzmitteln bei Flächenkulturen (z. B. Raps, Getreide) zwei Meter und bei Raumkulturen (z. B. Wein, Obst) fünf Meter nicht unterschreiten. Die Mindestabstände werden bei der vorliegenden Planung durch die umlaufende Eingrünung gesichert.

# Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

## Schallimmissionen/-emissionen

Nach der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) sind für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden folgende Immissionsrichtwerte festgelegt:

**Tabelle 2: Tab. 4/2: Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Werte in dB(A))<sup>25</sup>**

	Gebietseinstufung	tags	nachts
a)	Industriegebiete	70	70
b)	Gewerbegebiete	65	50
c)	Urbane Gebiete	63	45
d)	Kern-, Dorf- und Mischgebiete	60	45
e)	Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete	55	40
f)	Reine Wohngebiete	50	35
g)	Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten	45	35

Auf das Planungsgebiet am westlichen Ortsrand Münchdorfs wirken zahlreiche Emissionsquellen ein. Aus diesem Grund wurde die Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, Fr. Hentschel-Huber, Freising, beauftragt ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen. Derzeitig liegen noch keine Ergebnisse vor. Diese werden detailliert zum Entwurf eingearbeitet. Es werden jedoch keine Auswirkungen erwartet, die die Umsetzung des Bebauungsplans beeinträchtigen bzw. auf dieser Ebene nicht durch verschiedene Maßnahmen gelöst werden können.

## **Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:**

### Baubedingt

- Baubedingt ist mit keinen zusätzlichen Geruchs- und Staubimmissionen/-emissionen sowie Schadstoffimmissionen/ -emissionen zu rechnen.
- Schallimmissionen/-emissionen: Sobald die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung vorliegen, werden diese eingearbeitet. Spätestens zum Entwurf wird mit den Ergebnissen gerechnet.

### Anlagebedingt

- Anlagebedingt ist mit keinen erheblichen Geruchs- und Staubimmissionen/-emissionen sowie Schadstoffimmissionen/ -emissionen zu rechnen.
- Schallimmissionen/-emissionen: Sobald die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung vorliegen, werden diese eingearbeitet. Spätestens zum Entwurf wird mit den Ergebnissen gerechnet.

### Betriebsbedingt

- Betriebsbedingt ist mit einer Zunahme von Geruchs- und Staubimmissionen/-emissionen sowie Schadstoffimmissionen/ -emissionen aufgrund einer Verkehrszunahme von LKW und PKW zu rechnen.

<sup>25</sup> TA Lärm (1998 mit Änderungen von 2017): [http://www.verwaltungsvorschriften-im-inter-net.de/bsvwbund\\_26081998\\_IG19980826.htm](http://www.verwaltungsvorschriften-im-inter-net.de/bsvwbund_26081998_IG19980826.htm) (aufgerufen am 22.07.2021)

## Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

### Gemeinde Roßbach

- Schallimmissionen/-emissionen: Sobald die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung vorliegen, werden diese eingearbeitet. Spätestens zum Entwurf wird mit den Ergebnissen gerechnet.
- Zudem sind die betriebsbedingten Auswirkungen abhängig von der Art der sich ansiedelnden Gewerbe abhängig. Diese sind zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht klar.

#### Auswirkungen im Null-Fall:

Bei Nicht-Umsetzung des Bebauungsplanes, also bei Beibehaltung des Ist-Zustandes, sind keine negativen Veränderungen für den Mensch, die Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu erwarten. Es ist mit weiteren Emissionsbelastungen durch die landwirtschaftliche, gewerbliche und verkehrliche Nutzung zu rechnen.

#### Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen):

Nach Fertigstellung des schalltechnischen Gutachtens werden hier Maßnahmen gelistet. Nachfolgend sind beispielsweise einige Maßnahmen genannt.

- Schallabschirmende Gebäudestellung
- Umfangreiche Ein- und Durchgrünung
- Grundrissorientierte Gebäudeaufteilung

Vorläufig wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen so **minimal** sind, dass sie nicht gegen eine Durchführung der Planung sprechen.

#### 2.6.1.3 Boden, Geologie und Altlasten

##### Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):

- Vorherrschende Bodentypen lt. Übersichtsbodenkarte<sup>26</sup>: Fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde. Dieser Bodentyp wird durch zeitweise Staunässe beeinflusst.
- Natürliche Ertragsfähigkeit<sup>27</sup>: Sehr hoch
- Altlasten: Dem öffentlich zugänglichen Altlastenkataster (ABuDIS 3.0) können keine Altlastenverdachtsflächen für die Gemeinde Roßbach entnommen werden.
- Vorbelastungen: Vorbelastungen bestehen durch die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung der Fläche (Befahren mit schweren Maschinen, Zerstören des Bodengefüges durch Bodenbearbeitung, Eintrag von Gülle- und Pflanzenschutzmittel) sowie gewerbliche Nutzung im Umkreis.

Ein Baugrundgutachten liegt zum derzeitigen Planungsstand nicht vor. Eine Vorlage vor Beginn der Erdarbeiten wird jedoch gefordert.

##### Umweltauswirkungen bei Durchführen der Planung:

#### Baubedingt/Anlagebedingt/Betriebsbedingt

Durch die Ausweisung des Baugebiets wird im Zuge der Bautätigkeiten sowie der Überbauung das natürliche Bodengefüge im Baufeld zerstört und die natürlichen Bodenfunktionen gehen verloren. Das Bodengefüge ist durch die intensive Landwirtschaft bereits gestört. Es gehen Standorte zur Produktion von Kulturpflanzen mit sehr hoher natürlicher Ertragsfähigkeit verloren.

<sup>26</sup> BayernAtlas (2020): Übersichtsbodenkarte; <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis&catalogNodes=110&layers=bb0343f9-43b6-450e-a1b5-019600eeb565> (aufgerufen am 29.07.2020).

<sup>27</sup> UmweltAtlas (2020): Natürliche Ertragsfähigkeit; [https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/re-sources/apps/lfu\\_boden\\_ftz/index.html?lang=de](https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/re-sources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de) (aufgerufen am 29.07.2020).

## Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

### Gemeinde Roßbach

Im Bebauungsplan wird eine GRZ gem. §19 BauNVO von höchstens 0,8 festgesetzt. Der Wert liegt damit im Rahmen der nach § 17 BauNVO zulässigen Orientierungswerte. Der Versiegelung wird dadurch Einhalt geboten. Gem. §19 BauNVO Abs. 4 kann die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten um bis zu 50 % überschritten werden. Die Einhaltung der GRZ ist im Zuge der Baugenehmigung zu prüfen.

Durch die Ausweisung des Baugebiets ergeben sich durch die Überbauung und Zerstörung des Bodengefüges im Zuge des Baus und damit den dauerhaften Verlust von Boden insgesamt **gering** erhebliche Auswirkungen.

#### Auswirkungen im Null-Fall

Bei Nicht-Durchführen der Planung bleiben eine Versiegelung der Fläche aus und die (teilweise gestörten) Bodenfunktionen erhalten. Es kommt zu keiner zusätzlichen Störung des Bodengefüges im Zuge der Baufeldfreimachung. Der Boden steht weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft zur Verfügung. Das Bodengefüge wird durch die Bewirtschaftung und das Einbringen von Dünge- und Pflanzenschutzmittel weiterhin beeinträchtigt.

#### Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen):

- Begrenzung der Baufelder durch Festsetzen von Baugrenzen
- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzen der max. zulässigen GRZ und GFZ
- Festsetzen von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von Wegen und Stellplätzen
- Anlage nicht überbauter Flächen als Grünfläche
- Fachgerechte Lagerung des Oberbodens in Mieten und Wiedereinbau

#### 2.6.1.4 Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

##### Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):

Laut Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Auch ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Planungsgebiet wird überwiegend als Intensivacker genutzt. Entlang der Straßenränder finden sich artenarme Gras- und Krautsäume. Acker und Krautsäume haben eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung. Das Planungsgebiet wird im Osten von Wohnbebauung begrenzt, im Westen findet sich ein Busunternehmen. Im Geltungsbereich selbst findet sich bereits ein bestehendes Gewerbegebiet. Naturschutzfachlich bedeutsame Bereiche stellen die Ökokontoflächen 63034 und 63033 dar. Die Gehölzbestände können einen geeigneten Lebensraum für heckenbewohnende Arten bieten. Im Zuge der Pflege der ÖFK 63034 wurde die Fläche zuerst fachgerecht entbuscht und anschließend vollständig gemäht, wobei die großen Gehölze nicht beeinträchtigt wurden. Die Gehölzstrukturen auf der Fläche 63033 sollen im Zuge der Planung soweit als möglich erhalten bleiben.

Daten der Artenschutzkartierung liegen für das Gebiet nicht vor. Kartierungen im Gelände fanden nicht statt. Um Verbotstatbestände gem. §44 BNatSchG ausschließen zu können, wurde eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung erarbeitet (s. Anhang 2). In dieser werden ausgehend von den örtlichen Gegebenheiten Annahme über die Betroffenheit der relevanten Tierarten getroffen. Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

Nach Abschichtung des bei der Zulassung von Vorhaben zu prüfenden Artenspektrums kann das Vorkommen folgender Tierarten im Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden:

# Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

**Tabelle 3: mögliche vorkommende Fledermaus- und Vogelarten**

Fledermäuse	Vögel
Braunes Langohr	Baumfalke
Graues Langohr	Feldlerche
Kleine Bartfledermaus	Kiebitz
Zwergfledermaus	Kuckuck
	Mäusebussard
	Neuntöter
	Rauchschwalbe
	Schleiereule
	Turmfalke
	Wachtel
	Wiesenweihe

Jedoch können Auswirkungen auf diese Arten ausgeschlossen werden, da diese Tierarten entweder aufgrund von Siedlungsdruck nicht vorkommen, die relevanten Strukturen (Gehölzbestände) erhalten bleiben, oder in Bezug auf mögliche Jagdhabitats umliegend ausreichend geeignete ähnliche Lebensräume zur Verfügung stehen (vor allem bezogen auf Greifvögel) bzw. genügend Ausweichstrukturen in der näheren Umgebung vorhanden sind.

### Umweltauswirkungen bei Durchführen der Planung:

#### Baubedingt/Anlagebedingt

Bei Durchführung der Planung gehen überwiegend intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen, d.h. naturschutzfachlich geringwertige Flächen, verloren. Die als hochwertig eingestuften Gehölzbestände auf den Ökokontoflächen 63033 und 63034 werden nicht beeinträchtigt, sondern sind während der Bauphase fachgerecht zu schützen.

#### Betriebsbedingt

Das erhöhte Verkehrsaufkommen führt möglicherweise zu einer Störung der Fauna sowie zu negativen Auswirkungen auf die ansässige Flora aufgrund von Streusalznutzung im Winter und erhöhter Abgasbelastung.

Die Umweltauswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt sind somit **gering**.

#### Auswirkungen im Null-Fall

Im Null-Fall wird die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt und die hochwertigen Ökokontoflächen erhalten. Somit findet keine naturschutzfachliche Aufwertung statt, sondern der Status-Quo wird erhalten.

### Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen):

- Umfassende Grünordnung (Ein- und Durchgrünung, Dachbegrünung)
- Ausgleichsmaßnahmen extern
- Wurzel-/ Stammschutz von Bäumen
- Schaffung von Biotopbäumen bei Rodung von Gehölzen mittleren Alters

# Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

2.6.1.5 Wasser

## **Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):**

### Oberflächenwasser

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Kollbach (Gewässer II. Ordnung) von Simbach bis Radlsbach<sup>28</sup>. Die Kollbach findet sich etwa 100 m nördlich vom Planungsgebiet entfernt. Die Hauptstraße im Norden trennt das Planungsgebiet von der Kollbachaue. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten sowie festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten.

Anfallendes Niederschlagswasser wird in das vorhandene Regenrückhaltebecken auf der Ökokontofläche 63034 und von dort in den Mischwasserkanal der Gemeinde geleitet.

### Grundwasser

Der Grundwasserkörper wird durch diffuse Quellen aus der Landwirtschaft belastet. In der Folge kommt es zu Belastungen durch Chemikalien. Die Schwellenwerte für Atrazin und Desethylatrazine (Herbezide) werden überschritten.<sup>29</sup>

Maßgeblich für die Qualität des Grundwassers ist die Beschaffenheit des überdeckenden Boden- und Gesteinskörpers (Grundwasserüberdeckung). Schadstoffe werden bei der Passage der Deckschicht gefiltert. Die Wirksamkeit dieses Filtervorgangs steigt mit der Verweildauer des eindringenden Wassers in die Deckschicht. Entscheidend hierfür ist wiederum die Mächtigkeit der jeweiligen Grundwasserüberdeckung: je mächtiger die Deckschicht, desto höher deren Schutzwirkung für das Grundwasser (MUEEF o. D). Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist im Plangebiet aufgrund der geringen Sickerwasser-Verweilzeit (mehrere Monate bis 3 Jahre) als gering einzustufen.<sup>30</sup> Das bedeutet, dass das Grundwasser im Plangebiet empfindlich gegenüber Schadstoffeinträgen ist, da eindringende Schadstoffe relativ schnell eingetragen werden.

## **Umweltauswirkungen bei Durchführen der Planung:**

### Oberflächenwasser

Bau- und betriebsbedingt sind keine erheblichen Wirkungen auf das Oberflächenwasser zu erwarten bzw. sind diese von der Art der sich ansiedelnden Gewerbebetriebe abhängig.

#### Anlagebedingt

Durch die Versiegelung von Flächen, auf denen aktuell Niederschlagswasser versickern kann, wird der Oberflächenwasserabfluss erhöht. Das anfallende Niederschlagswasser wird in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und in den Mischwasserkanal der Gemeinde eingeführt. Durch die Ableitung des Oberflächenwassers ist nicht mit erheblichen anlagebedingten Auswirkungen zu rechnen.

### Grundwasser

#### Baubedingt

Durch einen sachgerechten Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Zuge des Baus können baubedingte Wirkungen auf das Grundwasser vermieden werden. Hierfür verantwortlich ist die ausführende Bau-firma. Für das Um- bzw. Ableiten oder Wiederversickern von Schichtwasser während der Bauphase ist eine wasserrechtliche Erlaubnis, im vereinfachten Verfahren, erforderlich. Eine vorherige Abstimmung mit der fachkundigen Stelle am Landratsamt Rottal-Inn wird empfohlen.

<sup>28</sup> UmweltAtlas (2020): Thema Wasser, Einzugsgebiete, EZG 6.Stufe

<sup>29</sup> BfG (2020): Wasserkörpersteckbrief; [https://geoportal.bafg.de/birt\\_viewer/frameset?\\_\\_report=GW\\_WKSB.rptdesign&\\_\\_navigationbar=false&param\\_wasserkoeper=DE\\_GB\\_DEBY\\_1\\_G124](https://geoportal.bafg.de/birt_viewer/frameset?__report=GW_WKSB.rptdesign&__navigationbar=false&param_wasserkoeper=DE_GB_DEBY_1_G124)

<sup>30</sup> UmweltAtlas (o. D): Hydrogeologische Karte dHK 50, Schutzfunktion, Blatt Simbach am Inn.



# Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

## Anlagebedingt

Durch Erhöhung des Versiegelungsgrades wird die Grundwasserneubildungsrate geschmälert. Bei Umsetzung der nachstehenden grünordnerischen Maßnahmen können erhebliche Wirkungen auf das Grundwasser vermieden werden.

Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch den jeweiligen Grundstückseigentümer eigenverantwortlich zu treffen. Für Unterkellerungen wird deshalb empfohlen, dichte und auftriebssichere Wannen auszubilden.

## Betriebsbedingt

Betriebsbedingt sind durch das erhöhte Verkehrsaufkommen sowie im Zuge des Winterdiensts (Ausbringen von Streusalz) vor allem entlang der neu geplanten Verkehrsflächen erhöhte Schadstoffeinträge zu erwarten. Das Gebiet ist jedoch in dieser Hinsicht durch die derzeitige Nutzung als Intensivacker unter Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmittel vorbelastet.

Zum derzeitigen Planungsstand konnte noch keine Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt getroffen werden, daher werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vorläufig als **gering** eingestuft.

### Auswirkungen im Null-Fall

Bei Nicht-Durchführen der Planung wird das Gebiet weiterhin intensiv landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt. Es kommt im Bereich des Ackers weiterhin zum Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmittel. Baubedingte Auswirkungen wie die Schmälerung der Grundwasserneubildungsrate und Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses, sowie betriebsbedingte durch Schadstoffeintrag entlang von Verkehrsflächen bleiben jedoch aus.

### Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen):

- Geringer Versiegelungsgrad über GRZ
- Anlage von versickerungsfähigen Grünflächen

#### 2.6.1.6 Klima und Luft

### Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):

#### Klima allgemein

*Der Landkreis liegt im Klimabezirk "Niederbayerisches Hügelland", der durch ein mild kontinentales Klima mit im Vergleich zu den Winterniederschlägen ergiebigeren Sommerregen und besonders hohen Temperaturdifferenzen zwischen kältestem und wärmstem Monat gekennzeichnet ist. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7-8 °C. Die jährlichen Niederschläge liegen im Rott- und Inntal sowie im Tertiärhügelland nördlich der Rott bei 750 mm. Im Hügelland südlich der Rott fallen rund 100 mm mehr Niederschläge im Jahr und können bis auf 1000 mm in den höchst gelegenen Bereichen ansteigen. Bei den Niederschlägen macht sich der Einfluss der Alpen bemerkbar, der aufgrund der Staubildungen am Alpenrand bei Strömungen aus nördlichen Richtungen zu relativ großen Niederschlagshöhen und zu lang anhaltenden Dauerregen führt (StMUV 2008).*

*Der Klimawandel äußerte sich in Bayern in der Vergangenheit durch einen allgemeinen Temperaturanstieg, eine Umverteilung der innerjährlichen Niederschläge, eine Tendenz zur Zunahme von Starkniederschlägen und zur Abnahme der Schneebedeckung sowie durch eine Verschiebung der phänologischen Phasen. [...] Starkregenereignisse haben [...] seit 1951 bereits messbar an Intensität und Häufigkeit zugenommen. Es wird erwartet, dass sich diese Entwicklung weiterhin forsetzt – mit Folgen für die Gefährdungslage Bayerns gegenüber Hochwasser und Sturzfluten. Vor allem im Sommerhalbjahr sind häufigere und länger anhaltendere Trockenphasen zu erwarten, mit regional geringeren Abflüssen und niedrigeren Wasserständen in den bayerischen Fließgewässern (Umweltbundesamt 2019).*

## Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

### Kleinklima

Derzeit fungiert die Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet. Der Kaltluftabfluss findet mit dem Gelände in Richtung Norden, zur Hauptstraße hin, statt. Dem Gebiet kann aufgrund der Ortsrandlage eine gewisse Bedeutung für die Durchlüftung der im Osten anschließenden Wohngebiete zugesprochen werden. Es stehen umliegend ausreichend Flächen zur Verfügung, die ebenfalls zur Kaltluft- bzw. Frischluftproduktion beitragen und diese Funktion auch in Zukunft übernehmen können. Das Kaltluftentstehungsgebiet spielt bei der Abkühlung der umliegenden Bebauung daher eine untergeordnete Rolle. Im Zuge der Bewirtschaftung kommt es zeitweise zu Belastungen des lokalen Klimas durch Staub- und Geruchsemissionen.

### Umweltauswirkungen bei Durchführen der Planung:

#### Baubedingt

Baubedingt sind keine erheblichen Wirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

#### Anlagebedingt

Anlagebedingt kommt es in überbauten Bereichen zu einem Verlust der Kaltluftproduktion und auch der Kaltluftabfluss im Gebiet wird durch Bebauung und Anlage von Grünstrukturen behindert. Je nach Beschaffenheit der Oberfläche von Gebäude- und Verkehrsflächen wird die solare Strahlung absorbiert oder teilweise zurückgeworfen (Albedo). Bei einer ungünstigen Ausbildung der Oberfläche wird Wärme tagsüber absorbiert und nachts verzögert abgegeben. Die nächtliche Abkühlung des Gebiets wird dadurch behindert und es kommt vor allem in Hitzesommern, welche vermehrt zu erwarten sind, zu einer anthropogen verstärkten Erwärmung des Gebiets. Bei der Anpassung an die beschriebenen zu erwartenden Klimaveränderungen ist vor allem die Vermeidung von Versiegelung von großer Bedeutung. Dies wird durch die Ausweisung von Grünflächen, bzw. durch die Festsetzung, nach der nicht überbaute Flächen als Grünfläche anzulegen sind, sowie durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Wegen und Stellflächen berücksichtigt. Auch der Wasserrückhalt durch das geplante Regenrückhaltebecken ist im Sinne der Anpassung an den Klimawandel. Durch Gehölzpflanzungen sind positive Wirkungen auf das Kleinklima durch Transpiration und Beschattung insbesondere in Hitzesommern zu erwarten. Festsetzungen zur Fassadenbegrünung bzw. die Möglichkeit zur Dachbegrünung bringen bei deren Umsetzung einen ähnlichen positiven Effekt auf das lokale Klima mit sich. Im Sommer sind Dachbegrünungen für darunter liegende Räume insgesamt eine wirksame Maßnahme zum Schutz vor sommerlicher Hitze. Im Winter kommt es durch die Vegetation und das Dachsubstrat zu einer Verminderung des Wärmedurchganges und somit zu einer erhöhten Wärmedämmung (Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg). Bei Umsetzung der nachstehend aufgeführten Maßnahmen können erhebliche anlagebedingte Wirkungen vermieden werden.

#### Betriebsbedingt

Im Zuge des Betriebs des Gebiets kommt es durch das erhöhte Verkehrsaufkommen zu einer geringfügigen Erhöhung der Abgase im Gebiet. Dieses ist aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsstärke als nicht erheblich einzustufen.

Nach §1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die Bauleitplanung kommt durch Berücksichtigung dieser Vorgaben einer weiteren Vorsorgeaufgabe nach. In der vorliegenden Planung wird der Forderung wie folgt Rechnung getragen:

Durch z. B. Verwendung nachhaltiger Heizmethoden und Nutzung erneuerbarer Energien (bspw. Photovoltaik) kann die Entstehung klimaschädliche Gase (z. B. CO<sub>2</sub>) vermieden werden. Im Bebauungsplan werden kein Zwang zur Verwendung nachhaltiger Heizmethoden und Nutzung erneuerbarer Energien bzw. spezifische Festsetzungen hierzu festgelegt, jedoch wird durch die Festsetzungen deren Nutzung ermöglicht und auf die Möglichkeit der Nutzungen hingewiesen. Die nachstehend aufgeführten Maßnahmen der Grünordnung dienen ebenfalls zur Anpassung an den Klimawandel.

## Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

### Gemeinde Roßbach

Somit sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft **gering**.

#### Auswirkungen im Null-Fall

Bei Nicht-Durchführung der Planung kommt es im Zuge der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung weiterhin zweitweise zu Belastungen des lokalen Klimas durch Staub- und Geruchsemissionen. Auch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist mit Emission treibhauswirksamer Gase (Lachgas und Methan i. Z. Düngung) verbunden. Die Emissionen im Zuge des Baus sowie des Betriebs des Gebiets (Heizung etc.) bleiben jedoch aus. Die Fläche steht weiterhin als Kaltluftentstehungsgebiet zur Verfügung.

#### Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen):

- Dachbegrünung/Fassadenbegrünung
- innere Durchgrünung und Eingrünung
- Windschneisen in West-Ost-Richtung
- Kaltluftschneisen in Süd-Nord-Richtung

#### 2.6.1.7 Kultur- und Sachgüter

##### Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):

- Baudenkmale: Das nächste Baudenkmal (D-2-77-142-35) findet sich in Form eines Bauernhauses ca. 90 m nördlicher Richtung.
- Bodendenkmale: Innerhalb des Geltungsbereichs findet sich das Bodendenkmal D-2-7443-0114 „Siedlung des Neolithikums und der Urnenfelderzeit“ im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes „GE Münchsdorf“ und das Bodendenkmal D-2-7443-0051 „Verebnetes rechteckiges Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Siedlung der Linearbandkeramik, des Mittelneolithikums (Gruppe Oberlauterbach u. Münchshöfen), der (frühen) Bronzezeit, der Hallstattzeit und der späten Latènezeit.“ im westlichen Geltungsbereich. Das Bodendenkmal D-2-7443-0114 ist durch die Entwicklung dieses GEe 1 bereits größtenteils überbaut.
- Stellungnahmen zum BBP „Gewerbegebiet Münchsdorf“ vorhanden. Eine Überplanung wurde seitens der Gemeinde Roßbach bereits mit der Bayerischen Denkmalschutzbehörde besprochen. Ein Antrag auf Grabungserlaubnis wird gestellt.
- Ausweisung des Baugebiets wird als sinnvolle Weiterentwicklung gesehen und findet diesbezüglich Zustimmung v. S. höhere Planungsbehörde und Städtebau.
- Naturraum-/ Kulturraumtypische Landschaftselemente: Naturraum- bzw. kulturraumtypische Landschaftselemente sind im weiteren Untersuchungsumfeld in Form der einseitigen Allee entlang der Hauptstraße sowie in Form der Baumhecke (ÖFK ID 63033) zu finden. Weitere Feldhecken finden sich vereinzelt in den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen. Auch sie sind überwiegend als Ökoflächen ausgewiesen.
- Vorrang-/ Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze: Im weiteren Untersuchungsumfeld sind keine Vorrang-/ Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze im Regionalplan ausgewiesen.

##### Umweltauswirkungen bei Durchführen der Planung:

Für das hier nächstgelegene Baudenkmal (D-2-77-142-35) wird keine erhebliche nachteilige Auswirkung erwartet. Sichtbeziehungen zwischen Plangebiet und Denkmal werden durch bestehende Bebauung und Eingrünung unterbunden.

Durch die Entwicklung des GE wird auch das restliche Bodendenkmal D-2-7443-0114, sowie der in den Geltungsbereich hineinragende Teil des Bodendenkmals D-2-7443-0051 voraussichtlich überbaut.

## Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

### Gemeinde Roßbach

Im Plangebiet bzw. in dessen weiteren Umgriff sind bis auf Baumhecke (ÖFK ID 63033), auf die im Zuge der Planung keine negativen Wirkungen eingehen, und das Bodendenkmal D-2-7443-0114, welches bereits durch Überbauung mit Gebäude und Straßen gestört ist, weder Kultur- und Sachgüter noch Vorrang-/ Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze bekannt.

Aufgrund der vorhandenen Bodendenkmale im Plangebiet ist die Erheblichkeit der Wirkungen als **mittel** zu beurteilen. Beim fachgerechten Umgang mit dem Bodendenkmal können diese Wirkungen vermindert werden.

#### Null-Fall

Bei Nicht-Durchführen der Planung kommt es zu keinen nachteiligen Wirkungen auf das Schutzgut.

#### Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen):

- Es ist vor Beginn der Erdarbeiten für alle Bereiche (bauseits betroffene Flächen/ Umgriff), in denen offensichtlich größere Erdbewegungen stattfinden sollen, vorerst ein Antrag auf Grabungserlaubnis nach Art. 7 BayDSchG zu stellen.
- Die Grabungen/ Schürfungen müssen von einer archäologischen Fachfirma (Qualifikation Vor- und Frühgeschichte) mit geeignetem Gerät durchgeführt, sowie fotografisch und zeichnerisch dokumentiert und beschrieben werden. Eine Grabungsüberwachung findet über das Landesamt für Denkmalpflege statt. Die Ergebnisse dieser Schürfungen werden im Umweltbericht festgehalten.

#### 2.6.1.8 Landschaft

##### Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):

Das Gebiet, am westlichen Ortsrand des Ortsteils Münchsdorf gelegen, wird von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Es befinden sich bestehende Gewerbeflächen im Gebiet. Es ist sanft Richtung Norden, zur Hauptstraße hin, geneigt. Insgesamt kann das Landschaftsbild als gering bewertet werden, da strukturgebende Elemente größtenteils fehlen und die Fläche einen ausgeräumten Eindruck macht. Einzige strukturgebende Elemente stellen die Gehölzbestände auf den Ökoflächen im Plangebiet dar. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bestehen durch die vorhandene gewerbliche Bebauung mit teilweise großflächig versiegelten Bereichen.

Sichtbeziehungen bestehen zur Hauptstraße und zur im Osten angrenzenden Wohnbebauung. Richtung Süden werden Sichtbeziehungen durch das ansteigende Gelände größtenteils unterbunden. Aufgrund der Ortsrandlage bzw. der Lage entlang der Ortseinfahrt ist vor allem der nördliche Bereich gegenüber Veränderungen des Landschaftsbildes sehr sensibel und soll hier bei Entwicklung der Grünordnung auf ausreichende Eingrünung geachtet werden.

##### Umweltauswirkungen bei Durchführen der Planung:

#### Anlage-, bau-, und betriebsbedingt

Das Plangebiet fügt sich, eine Lücke zwischen bestehender Wohnbebauung und Gewerbe schließend, in das Landschaftsbild ein.

Durch die Anlage der Baukörper werden Sichtbeziehungen vom südlichen Radweg zu der Streuobstwiese im Norden unterbunden. Die Planung ermöglicht jedoch durch die Grünordnung die Strukturanreicherung im Gebiet sowie die Entwicklung einer (derzeit fehlenden) Ortsrandeingrünung. Durch die Anlage einer Obstbaumreihe in Richtung des Radweges kann dessen Erholungswirkung nicht nur erhalten sondern verbessert werden. Durch Festsetzungen zu Fassaden- und Dachbegrünung im Bereich der gewerblichen Bebauung sowie zur Gestaltung der Gebäude kann diese schonend in die Umgebung integriert werden. Bei Umsetzung nachfolgender Maßnahmen können erhebliche Wirkungen auf das Landschaftsbild vermieden werden. Somit sind die Auswirkungen auf diesen Umweltbelang als **gering** einzustufen.

# Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

## Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen):

- Fassaden- und Dachbegrünung
- Ortsrandeingrünung, innere Durchgrünung und Trenngrün
- Gestalterische Festsetzungen um ein Einfügen in die bestehende Bebauung zu gewährleisten

2.6.1.9 Wechselwirkungen und Summenwirkungen bei Durchführung der Planung

### Wechselwirkung Fläche-Boden-Wasser-Klima

Durch die Versiegelung gehen sämtliche Bodenfunktionen im Gebiet verloren. Es kommt zur Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und Schmälerung der Grundwasserneubildungsrate. Gleichzeitig bedingt die Versiegelung durch den Verlust des Kaltluftentstehungsgebiets und Speicherung der Wärme in Gebäuden und Verkehrsflächen eine anthropogene Erwärmung des Planungsgebiets. Der Kaltluftabfluss wird behindert. Auch vor dem Hintergrund des Klimawandels ist diese Wechselwirkung als kritisch zu sehen. Bei Umsetzung der Maßnahmen wird jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung durch diese Wechselbeziehung gesehen.

### Wechselwirkung Landschaft-Tiere/Pflanzen-Mensch

Auch die Schutzgüter Mensch, Landschaft, Tiere und Pflanzen stehen in einem engen Wirkungsgefüge zueinander. So wirkt sich eine naturnahe und vielgestaltige Landschaft nicht nur positiv auf die Erholungseignung für den Menschen aus, sondern stellt auch einen strukturreichen Lebensraum dar, der einer Vielzahl an Tier- und Pflanzenarten geeigneten Lebensraum bieten kann. Im Umkehrschluss sinkt die landschaftliche Attraktivität mit abnehmender Strukturvielfalt i.d.R für den Menschen. In ausgeräumten, intensiv landwirtschaftlich genutzten Gebieten finden nur noch wenige Tier- und Pflanzenarten einen geeigneten Lebensraum vor.

Der Ausgangszustand des Planungsgebiets kann größtenteils als ausgeräumt und strukturarm bezeichnet werden. Im Zuge der Planung werden öffentliche Grünflächen mit Baumbestand entwickelt, die die bestehenden Biotopstrukturen ergänzen. Auf Bebauungsplanebene sind Maßnahmen zur inneren Durchgrünung und Eingrünung festzusetzen. Es ist daher in Bezug auf die Strukturvielfalt in Teilen des Gebiets durchaus mit einer Verbesserung zu rechnen, weswegen nicht von einer Summierung negativer Wirkungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ausgegangen wird.

### Summenwirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich keine gravierenden Umweltauswirkungen. Sämtliche erhebliche Wirkungen in Natur und Landschaft, die mit einer Reduzierung der ökologischen Wertigkeit einhergehen, wurden bei Aufstellung des Bebauungsplans untersucht und mit der Grünordnung sowie durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt.

2.6.1.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

### Bestandsbeschreibung

Das Gebiet ist nicht Teil eines Natura 2000-Gebietes.

Das FFH-Gebiet „Unteres Vilstal“ (ID 7344-301) als nächstgelegenes Gebiet des Netz Natura-2000 befindet sich über 8 km vom Geltungsbereich entfernt.

### Umweltauswirkungen

Von der Planung werden keine Gebiete des Natura 2000 Schutzgebietsnetzes berührt. Somit sind die Auswirkungen als **gering** einzustufen.

## Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen)

## **Begründung mit Umweltbericht**

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

**Gemeinde Roßbach**

Es sind keine Maßnahmen notwendig.

2.6.1.11 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

### **Bestandsbeschreibung**

Starkregenereignisse (Sturzfluten, Überschwemmungen, Hangrutsche)

Das Gebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Gefahrguttransporte

Informationen über Gefahrguttransporte auf der nördlich gelegenen Hauptstraße liegen nicht vor.

Störfallbetriebe

Ob im näheren Umfeld des Planungsgebiets Störfallbetriebe vorhanden sind bzw. ob sich diese im Gebiet ansiedeln werden, ist derzeit nicht bekannt.

Sonstige

Es sind keine sonstigen Anfälligkeiten des Vorhabens für Katastrophen und Unfälle zu erwarten.

### **Umweltauswirkungen**

Ausgehendes Risiko durch das Gebiet auf die Umgebung

Von den geplanten Wohn-, Gewerbe-, und Sondergebieten gehen keine Risiken für die Umgebung aus. Es verbleibt eine Prognoseunsicherheit, da die Art der Betriebe, die sich im Planungsgebiet ansiedeln werden zum derzeitigen Planungsstand noch nicht bekannt sind.

Risikoanfälligkeit des Gebiets selbst

Die Risikoanfälligkeit des Gebiets selbst gegenüber schweren Unfällen und Katastrophen ist gering, da es sich außerhalb von Hochwassergefahrenflächen befindet.

### **Maßnahmen**

Es sind keine Maßnahmen notwendig.

## **2.6.2 Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu §2 Abs. 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).

## **2.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Ausweisung des Geltungsbereiches als Gewerbegebiet werden die Flächen voraussichtlich weiterhin überwiegend als Intensivacker genutzt. Von einem Fortbestand der gewerblich bestehenden Vorbelastungen ist auszugehen, kurzfristige Verschlechterungen sind nicht erkennbar. Auch bei einer möglichen Änderung des Betriebsablaufes/ der Nutzung des Geländes des angrenzenden Busunternehmens oder der Spenglerei müssen zusätzliche Beeinträchtigungen und Störungen der benachbarten Wohnbebauung vermieden werden. Es bliebe unbebaute Freifläche erhalten. Der Ortsrand Münchsdorfs würde nicht weiter in Richtung Westen wachsen.

Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d. h. die Flächen werden weiterhin genutzt wie bisher.

# Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

## 2.8 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 einstellen. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden durch die Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

## 2.9 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

### 2.9.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

#### SCHUTZGUT BODEN UND WASSER

- Festsetzung einer zulässigen GRZ im Gewerbegebiet (GEE) und Sondergebiet (SO) von max. 0,8
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Stellflächen und Zufahrten, um die Versiegelung des Bodens möglichst gering zu halten
- Anlegen und Unterhaltung nicht bebauter Flächen als Grünflächen (Ausschluss von Schotterflächen) und damit Schaffung von Bereichen mit erhöhtem Retentions- und Filtervermögen
- Der anfallende Oberboden soll, soweit möglich, in geordneten Oberbodenmieten, welche zur Beschattung begrünt werden, gelagert und anschließend auf der Fläche wieder eingebaut werden

#### SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

- Festsetzung einer zulässigen GRZ im Gewerbegebiet (GE und GEE) und Sondergebiet (SO) von max. 0,8
- Anlegung und Unterhaltung nicht bebauter Flächen als Grünflächen
- Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen (Erhalt von Gehölzbeständen; Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern), die der Frischluftgewinnung dienen
- Anlegen und Unterhaltung nicht überbauter Flächen als Grünflächen (Ausschluss von Schotterflächen) und damit die Sicherung von kleinklimatischer Kaltluftentstehung
- Festsetzen von Gründächern, Photovoltaik- und Solaranlagen
- Empfehlung von geeigneten Pflanzenarten zur Dachbegrünung
- Hinweis auf Fassadenbegrünung

#### SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSRÄUME

- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes
- Ausbildung der nicht bebauten Grundstücksflächen als Grünfläche
- Ausbildung der Einfriedungen nur als sockellose Zäune zur Gewährleistung der Durchgängigkeit für Kleinsäugetiere (Artenschutz), dabei Abstand UK Zaun zu OK Gelände mind. 10 cm
- Unzulässigkeit von Gehölzfällungen innerhalb der Brutzeiträume vom 01.03. – 30.09. (Artenschutz)

#### SCHUTZGUT MENSCH

- Sicherung von Lärmschutzmaßnahmen und Lärmkontingentierung

## Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

### Gemeinde Roßbach

- Eingrünung von Grundstücken zur Vermeidung negativer Sichtbeziehungen

### SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

- Transparenter und offener Charakter der Gesamtanlage durch offene Bauweise
- Ersatz ausfallender Gehölze spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode
- Integration der neuen Baukörper in das Landschaftsbild durch Festsetzungen zur Dachform und Anzahl der Geschosse
- Begrenzung der Dimensionierung von Hauptgebäuden durch die Festsetzung einer max. zulässigen GRZ (0,8)
- Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen, Verbot von geschlossenen Bretterwänden
- Anlegen und Unterhaltung nicht bebauter Flächen als Grünflächen (Ausschluss von Schotterflächen) und damit Schaffung von Bereichen mit erhöhtem Retentions- und Filtervermögen
- Empfehlung von geeigneten Pflanzenarten zur Dachbegrünung zur Einbindung in die Landschaft

### SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

- Nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Festsetzungen innerhalb der Bebauungspläne sollen negative Auswirkungen minimieren. Entsprechende Festsetzungen werden im Rahmen des Verfahrens zur Bauleitplanung geklärt.

#### 2.9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden; soweit sie nicht vermeidbar sind, sind sie „durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen ... zu kompensieren“ (§ 13 BNatSchG).

Die Grundlage für die Beurteilung der Eingriffsschwere ist der Flächenzustand vor Beginn der Maßnahmen.

Nach § 1a BauGB und § 15 BayNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Zur Ermittlung des Ausgleichs wird die nachfolgende Bilanzierung mit Hilfe des Ermittlungsverfahrens des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BaySt-MLU, 2. Erweiterte Auflage Januar 2013) berechnet.

#### Regelverfahren nach Kap. 3.2 des Leitfadens in vier Schritten

##### Schritt 1, Einstufung des Plangebietes vor Bebauung (Bestandsbeurteilung)

Der Untersuchungsraum kann hier auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt bleiben, da vorhabenbezogene oder schutzgebietspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht zu erwarten sind. Bereits ausgeglichene Flächen, wie bestehende Gewerbe- oder Straßenflächen und die Ökokontoflächen, werden abgezogen.

➔ Gesamtgröße des Geltungsbereichs **79.596 m<sup>2</sup>** – 31.790 m<sup>2</sup> (Bestand bereits ausgeglichen)

= **Zu bilanzierende Fläche**     **47.806 m<sup>2</sup>**

#### Bedeutung des Gebietes für Naturhaushalt und Landschaftsbild



## Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

### Gemeinde Roßbach

- Arten und Lebensräume (Einstufung nach Leitfaden)  
Intensiv genutztes Grün- und Ackerland Kat. I, Oberer Wert
- Boden (Einstufung nach Leitfaden)  
Anthropogen überprägter Boden, jedoch ohne Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen Kat. II, Unterer Wert
- Wasser (Einstufung nach Leitfaden)  
Flächen ohne Versickerungsleistung Kat. I, Oberer Wert
- Klima und Luft (Einstufung nach Leitfaden)  
Baulücke mit verdichtet bebautem Umfeld und aber auch gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen  
Kat. I, Unterer Wert  
Kat. II, Unterer Wert
- Landschaftsbild (Einstufung nach Leitfaden)  
Einerseits Gewerbegebiet ohne Eingrünung in einem Bereich der Ortsabrundung stark überprägten dörflichen Siedlungscharakter (heterogene Bauformen),  
Andererseits innerhalb der Baulücke ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft  
Kat. I, Unter Wert  
Kat. I, Oberer Wert

In der Gesamtschau des Gebiets ist eine eher ausgeräumte und strukturarme Baulücke zu sehen. Einerseits haben sich Gewerbebetriebe niedergelassen, andererseits sind Wohnsiedlungsstrukturen entstanden. Innerhalb des definierten Geltungsbereichs befinden sich gewachsene Grünstrukturen in Form der beschriebenen Ökokontoflächen, die das Gebiet aufwerten. Da diese dem Eingriff nicht unterliegen, kann die Gesamteinstufung der Eingriffsflächen auf die **Kategorie I, Unterer bis Oberer Wert** gelegt werden. Die Einstufung, ob ein niedriger Wert oder ein höherer Wert angesetzt wird, ergibt sich in Abhängigkeit der Beeinträchtigungsintensität (siehe hierzu Schritt 2).

⇒ **Gesamteinstufung Kategorie I, Unterer bis Oberer Wert**

#### Schritt 2, Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

##### Eingriffsschwere

Durch die Einordnung der Eingriffsschwere und der Bedeutung des Gebiets für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergibt sich folgendes Ergebnis:

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1- 2 ergeben sich mit der gewählten GRZ von 0,35 ein niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad → Kategorie „Typ B“

⇒ Beeinträchtigungsintensität **B I mit Ausgleichsfaktor 0,2-0,5**

Für alle anderen neu geplanten Gebiete ergeben sich mit der gewählten GRZ von 0,4 bis 0,8 ein hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad → Kategorie „Typ A“

⇒ Beeinträchtigungsintensität **A I mit Ausgleichsfaktor 0,3-0,6**

#### Schritt 3, Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Die zulässigen Eingriffe in dem geplanten Bau Feld werden gesamt ermittelt und sollen dann durch entsprechende Grün- bzw. Ausgleichsflächen kompensiert werden.

# Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

## Gemeinde Roßbach

Mit einer **GRZ von 0,35 bis 0,8** wird der Flächenversiegelung Einhalt geboten. Die Baumaßnahmen auf den angrenzenden Flächen führen von einer anthropogenen Überprägung des Gebiets hin zu versiegelten Böden durch Gebäude, Mauern, Asphalt, Beton oder sonstiger Beläge sowie befestigter Verkehrsflächen und wirken sich somit weiter wertmindernd auf den Boden im Geltungsbereich aus. Weitere Vorbelastungen ergeben sich aus der angrenzenden Landwirtschaft.

Es werden umfassende Vermeidungs- sowie Eingrünungsmaßnahmen getroffen. Diese rechtfertigen die Wahl folgender Schwellenwerte für die jeweiligen Gebiete zur Bilanzierung des Ausgleichs:

<b><u>WA 1-2:</u></b>	GRZ 0,35	→	B I	→	<b>Ausgleichsfaktor 0,2</b>
<b><u>WA 3:</u></b>	GRZ 0,4	→	A I	→	<b>Ausgleichsfaktor 0,3</b>
<b><u>SO „GZ, BW und SH/PH“:</u></b>	GRZ 0,4	→	A I	→	<b>Ausgleichsfaktor 0,3</b>
<b><u>GE 2 und GEe 2:</u></b>	GRZ 0,6	→	A I	→	<b>Ausgleichsfaktor 0,4</b>
<b><u>SO „EZ“:</u></b>	GRZ 0,8	→	A I	→	<b>Ausgleichsfaktor 0,5</b>

### **Straßenverkehrsflächen:**

Da die Erschließung des Geltungsbereichs hinsichtlich der Eingriffsschwere von der Bandbreite des Verkehrsüblichen nicht abweicht, ist der Ausgleich durch die oben angesetzten Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren mit abgedeckt.

Mit nachfolgender Tabelle wird der Ausgleichsbedarf berechnet.

**Tabelle 4: Flächenaufteilung und Ausgleichsbedarfsberechnung**

<b><u>Nutzung</u></b>	<b><u>Fläche (in m²)</u></b>	<b><u>Faktor nach Leitfaden</u></b>	<b><u>Ausgleichserfordernis/ -fläche</u></b>
Wohngebiete WA 1 und WA 2	7.335	0,2	1.467 m²
Wohngebiet WA 3	5.642	0,3	1.693 m²
Gewerbegebiet GE 1 (Bestand – keine Ausgleichsberechnung)	5.342	0	0 m²
Gewerbegebiet GE 2	14.984	0,4	5.994 m²
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 1 (Bestand – keine Ausgleichsberechnung)	6.733	0	0 m²
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 2	2.305	0,4	922 m²
Sondergebiet SO „GZ, BW und SH/PH“	9.005	0,3	2.702 m²
Sondergebiet SO „Einzelhandel“	8.537	0,5	4.269 m²
Straßenverkehrsflächen	9.295	0	0 m²
Grünflächen (einschl. ÖKF)	10.420	0	0 m²

## Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

<b>Gesamteingriffsfläche</b>	<b>79.596</b>		<b>17.047m<sup>2</sup></b>
------------------------------	---------------	--	----------------------------

Insgesamt beläuft sich der Eingriffsbereich auf eine Fläche von ca. 79.596 m<sup>2</sup>.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden Wohn-, Gewerbe- und Sondergebietsflächen ausgewiesen.

Der Ausgleichsbedarf beläuft sich auf **17.047 m<sup>2</sup>**.

### 2.9.3 Ausgleich

Zum derzeitigen Planstand lässt sich noch keine abschließende Aussage über die Planung der Ausgleichsflächen treffen. Es stehen bereits verschiedene Flächen der Gemeinde Roßbach zur Verfügung. Eine detaillierte Planung mit einer Verortung sowie den Maßnahmen selbst wird zur Entwurfsfassung eingearbeitet.

### 2.10 Alternative Planungsmöglichkeiten

Um dem festgelegten Standort gerecht zu werden, wurden verschiedene Varianten zur Gestaltung des Planungsgebietes entworfen. Die Gemeinde Roßbach hat sich für Variante 6 des Bebauungsplanes entschieden.

Variante 1 sieht die Entstehung von SO „EZ“ und SO „GZ, BW und SH/PH“ entlang der Staatstraße vor. Gewerbegebietsflächen liegen im Süden und Westen des Geltungsbereichs. Wohnen ist in der Variante 1 gar nicht vorgesehen.

Eine Ausgleichsfläche schottet das angrenzende Mischgebiet östlich ab.

Die einzelnen Gebietsformen wurden mit umfassender Durchgrünung (Straßenbäumen) und Trenngrün (heimische Hecken) sowie einer Ortsrandeingrünung ergänzt. Die ökologisch wertvollen Bestandsstrukturen wurden als bedeutende Lebensraumstrukturen in den Plan mitaufgenommen.



**Abbildung 27: Darstellung Variante 1**

Variante 2 weicht nicht stark von Variante 1 ab. Hier wurde lediglich die Entwicklung eines SO „EZ“ verworfen, was das Wegfallen eines Trenngrünstreifens im SO zur Folge hat.

## Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

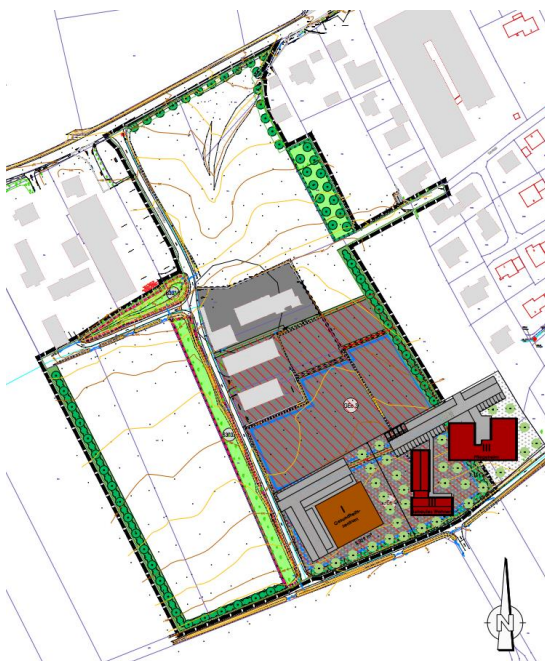
COPLAN AG  
GENERALPLANER ARCHITEKTEN INGENIEURE



**Abbildung 28: Darstellung Variante 2**

Da die Lage immissionsschutzrechtlich sehr bedenklich ist, wurden die Varianten 1 und 2 überdacht.

Variante 3 sieht eine Verwirklichung des Sondergebietes im südlichen Geltungsbereich mit direktem Anschluss an ein eingeschränktes Gewerbegebiet vor. Entlang der Staatsstraße und im westlichen Geltungsbereich steht somit Raum für gewerbliche Nutzung zur Verfügung.



**Abbildung 29: Darstellung Variante 3**

Auf Nachfrage nach Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes im Osten und Einbeziehung des bestehenden Gewerbegebietes im Westen, wurde der Geltungsbereich neu gefasst und die Aufteilung der Gebiete neu geordnet. Eine neue Aufteilung der Flächen bietet nun Platz für

- Gewerbe (eingeschränkt und uneingeschränkt),

## Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

### Gemeinde Roßbach

- SO „GZ, BW und SH/PH“,
- Allgemeine Wohngebiete ( Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau).

Die einzelnen Gebietsformen wurden mit umfassender Durchgrünung (Straßenbäumen) und Trenngrün (heimische Hecken) sowie einer Ortsrandeingrünung ergänzt. Die ökologisch wertvollen Bestandsstrukturen wurden, wie auch in den vorherigen Varianten, als bedeutende Lebensraumstrukturen in den Plan mitaufgenommen.

Die Staatsstraße und die Breite der Erschließungsstraße wurden angepasst, sodass für den von Norden kommenden zusätzlichen Verkehr und auch gewerblichen Lastwagenverkehr eine ausreichende Dimensionierung des Verkehrswegs sichergestellt ist.



**Abbildung 30: Darstellung Variante 4**

Die Variante 5 hat sich aus der Variante 4 auf Nachfrage nach Flächen für Einzelhandel weiterentwickelt. Es wurde lediglich die, wie in Variante 4 dargestellte nördliche Gewerbebebietsfläche, zu „Sondergebiet für Einzelhandel“ abgeändert.



**Abbildung 31: Darstellung Variante 5**

Aus der Planungsvariante 5 hat sich die Variante 6 weiterentwickelt. Hierbei wurde der Umgriff des allgemeinen Wohngebiets WA 3 vergrößert sowie die anliegenden eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 1 und GEE 2 verkleinert.

# Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach



Abbildung 32: Darstellung Variante 6

## 2.11 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die aufgeführten Planungsgrundlagen und Bestände wurden durch eine eigene Bestandaufnahme ergänzt. Soweit keine weiteren Grundlagen vorlagen, wurden gutachterliche Abschätzungen durchgeführt. Als weitere Grundlage des derzeitigen Standes dienen:

- Begehung (27.05.2020)
- Scoping-Termin (07/2020)
- Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung (07/2020)
- Erschließungsplanung (11/2021)
- Schallschutzgutachten (noch ausstehend)
- Baugrundgutachten (vor Beginn der Bodenarbeiten)

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplans.

Die Bestandaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, Erkenntnissen im Zuge der Ausarbeitung zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern und den Regionalplan Landshut. Zusätzlich wurden die Grundlagen der Online-Informationendienste des Bayerischen Landesamts für Umwelt gesichtet und das Arten-Biotopschutzprogramm herangezogen. Es fand eine Begehung der Fläche durch Fachkräfte der COPLAN AG am 27.05.2020 statt.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt in stichpunktartiger Form und betrachtet die bau-, anlage-, und betriebsbedingten Auswirkungen durch die Ausweisung des Baugebietes. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung wurde dabei in drei Stufen unterteilt: gering, mittel und hoch.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ verwendet. Zur Bearbeitung wurden ein Schallgutachten an Ing.-GmbH für Immissionschutz und Bauphysik, Fr. Hentschel-Huber, Freising vergeben. Als Grundlage für die verbal-argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden Angaben der Fachbehörden verwendet. Die Einschätzung zu Boden und Versickerungsfähigkeit basieren auf Aussagen aus dem Umweltatlas. Kenntnisse über Bodenverhältnisse im weiteren Umfeld bestehen nicht.

## 2.12 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Es wird empfohlen für die Planung, Umsetzung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen Fachkräfte, wie zum Beispiel Landschaftsplaner oder Personal vom regionalen Landschaftspflegeverband heranzuziehen. Denn

## Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

### Gemeinde Roßbach

dann ist eine Überwachung der Flächen durch Fachkräfte gegeben und es werden keine weiteren Maßnahmen zur Überwachung für notwendig erachtet.

#### 2.13 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für die geplanten Wohn-, Gewerbe- sowie Sondergebiete, die den Bedarf ansässiger Betriebe decken sollen, wurde im Hinblick auf Wirtschaft, Umweltschutz und Nachhaltigkeit, mit Hilfe entsprechender und maßgebender Planungsinstrumente festgestellt, dass mit Ausweisung dieser, mit vergleichsweise geringem zusätzlichem Flächenverbrauch, der Nachfrage nach gewerblichen Baugrund, sowie einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung, Rechnung getragen werden kann. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Geschützte Biotope, Schutzgebiete sowie Daten der Artenschutzkartierung sind um Umgriff des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Das Gebiet ist vor allem durch die bereits bestehenden Gewerbeflächen sowie durch die umliegende intensive landwirtschaftliche Nutzung aus naturschutzfachlicher Sicht vorbelastet. Durch schonenden Umgang mit den Schutzgütern werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Darüber hinaus werden durch weitere Vermeidungsmaßnahmen und grünordnerische Festsetzungen die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter deutlich minimiert.

Der gewählte Standort für die Ausweisung einer Erweiterung eines Gewerbegebietes wird von der Gemeinde Roßbach als für die Umwelt verträglichster Standort erachtet.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Prüfung der Umweltauswirkungen zusammen.

**Tabelle 5: Zusammenfassung der Schutzgüterbewertung**

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Fläche	keine	gering	gering	mittel
Menschen/Gesundheit/ Bevölkerung	gering	gering	gering	gering
Boden	mittel	mittel	gering	gering
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	gering	gering	gering	gering
Wasser	gering	mittel	mittel	gering
Klima/Luft	keine	mittel	gering	gering
Kultur-/ Sachgüter	keine	keine	keine	mittel
Landschaft	keine	gering	gering	gering
Summenwirkung	gering	gering	gering	gering
Natura 2000	keine	keine	keine	gering
Schwere Unfälle	keine	keine	keine	gering

# Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

Gemeinde Roßbach

## 3 LITERATURVERZEICHNIS

BayernAtlas (2020) - Übersichtsbodenkarte:

<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis&catalogNodes=110&layers=bb0343f9-43b6-450e-a1b5-019600eeb565> (aufgerufen am 29.07.20209).

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – Denkmalatlas online:

<https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/searchResult.html?objtyp=boden&koid=513159> (Abfrage 16.06.2021).

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – Denkmalatlas online:

<https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/searchResult.html?objtyp=boden&koid=513159> (Abfrage 16.06.2021).

Bayerisches Landesamt für Statistik (LfStat):

[https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet\\_bevoelkerung/demographischer\\_wandel/demographische\\_profile/09277142.pdf](https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09277142.pdf) (aufgerufen am 05.05.2021).

Bayerisches Landesamt für Umwelt (2021):

[https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) (aufgerufen am 05.05.2021).

Bayerisches Landesamt für Umwelt (2021):

[https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) (aufgerufen am 28.06.2021).

Bayerisches Landesamt für Umwelt (2021):

[https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) (aufgerufen am 28.06.2021).

BfG (2020) - Wasserkörpersteckbrief:

[https://geoportal.bafg.de/birt\\_viewer/frameset?\\_\\_report=GW\\_WKSB.rptdesign&\\_\\_navigationbar=false&param\\_wasserkoerper=DE\\_GB\\_DEBY\\_1\\_G124](https://geoportal.bafg.de/birt_viewer/frameset?__report=GW_WKSB.rptdesign&__navigationbar=false&param_wasserkoerper=DE_GB_DEBY_1_G124)

BLV (Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit 2016) - Bekanntmachung über die Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern, die der Zulassung von Pflanzenschutzmitteln zugrunde gelegt werden (BVL 16/02/02) vom 27. April 2016 – Braunschweig.

BMU (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit 2020) - Flächenverbrauch – Worum geht es?

<https://www.bmu.de/themen/europa-internationales-nachhaltigkeit-digitalisierung/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/> (aufgerufen am 28.09.2020).

Bundesregierung (2018) - Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie. Aktualisierung 2018.– Berlin.

Coplan AG (2020), Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung – Anlage 2

Freistaat Bayern, Stand 31.03.2021, Gemeinde Roßbach.

Koller (Untere Naturschutzbehörde Rottal-Inn): Mündl. Mitt. vom 09.07.2020 im Rahmen des Scoping-Termins; Protokoll – Anlage 2

Landesamt für Umweltschutz – FIS-Natur Online:

[https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) (Abfrage 16.06.2021)

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020:

[https://www.landesentwicklung-bayern.de/fileadmin/user\\_upload/landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/Landesentwicklungsprogramm\\_Bayern\\_-\\_Nichtamtliche\\_Lesefassung\\_-\\_Stand\\_2020/LEP\\_Stand\\_2020\\_Lesefassung\\_x.pdf](https://www.landesentwicklung-bayern.de/fileadmin/user_upload/landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/Landesentwicklungsprogramm_Bayern_-_Nichtamtliche_Lesefassung_-_Stand_2020/LEP_Stand_2020_Lesefassung_x.pdf) (aufgerufen am 05.05.2021)



## **Begründung mit Umweltbericht**

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
„WA, SO, GE Münchsdorf West“

**Gemeinde Roßbach**



MUEEF (Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland Pfalz o. D.)Themenkarte Deckschichten:

<https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/8267/> (aufgerufen am 29.07.2020).

Oberste Baubehörde 2007: Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung. Ergänzt Fassung – München.

Regionalplan – RegionLandshut (13):

[http://www.region.landshut.org/plan/plan\\_aktuell/index.htm](http://www.region.landshut.org/plan/plan_aktuell/index.htm) (aufgerufen am 05.05.2021)

Regionalplan – Region Landshut (13):

[http://www.region.landshut.org/plan/plan\\_aktuell/teil\\_a/a\\_karte\\_raumstruktur.pdf](http://www.region.landshut.org/plan/plan_aktuell/teil_a/a_karte_raumstruktur.pdf) (aufgerufen am 28.06.2021)

Regionalplan – Region Landshut (13):

[http://www.region.landshut.org/plan/plan\\_aktuell/teil\\_b/b1\\_karte2017.pdf](http://www.region.landshut.org/plan/plan_aktuell/teil_b/b1_karte2017.pdf) (aufgerufen am 28.06.2021)

Regionalplan – Region Landshut (13):

[http://www.region.landshut.org/plan/plan\\_aktuell/teil\\_b/b1\\_bilder\\_karte/teil31.htm](http://www.region.landshut.org/plan/plan_aktuell/teil_b/b1_bilder_karte/teil31.htm) (aufgerufen am 28.06.2021)

Regionalplan – Region Landshut (13):

[http://www.region.landshut.org/plan/plan\\_aktuell/teil\\_b/b8/b8\\_karte\\_wasserwirtschaft\\_1903.pdf](http://www.region.landshut.org/plan/plan_aktuell/teil_b/b8/b8_karte_wasserwirtschaft_1903.pdf) (aufgerufen am 28.06.2021)

Statistisches Bundesamt 2021: Bevölkerungsstand:

[https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/\\_inhalt.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/_inhalt.html) (aufgerufen am 12.07.2021).

Statistische Bundesamt 2021 – Gemeindeverzeichnis:

<https://www.statistikportal.de/de/gemeindeverzeichnis> (aufgerufen am 05.05.2021)

StMLU (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (ergänzte Fassung). 2. Erweiterte Auflage Januar 2003.–München.

StMUV (Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz; Hrsg., 2008): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Rottal Inn. Aktualisierter Textband. Freising.

TA Lärm (1998 mit Änderungen von 2017):

[http://www.verwaltungsvorschriften-im-internet.de/bsvwvbund\\_26081998\\_IG19980826.htm](http://www.verwaltungsvorschriften-im-internet.de/bsvwvbund_26081998_IG19980826.htm) (aufgerufen am 22.07.2021)

UmweltAtlas (o. D): Hydrogeologische Karte dHK 50, Schutzfunktion, Blatt Simbach am Inn.

UmweltAtlas (2020): Natürliche Ertragsfähigkeit:

[https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu\\_boden\\_ftz/index.html?lang=de](https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de) (aufgerufen am 29.07.2020)

UmweltAtlas (2020): Thema Wasser, Einzugsgebiete, EZG 6.Stufe

## **Anlage 1**

# **AUSKUNFTSERTEILUNG ABuDIS**



# Landratsamt Rottal–Inn



Landratsamt Rottal-Inn · Postfach 12 57 · 84342 Pfarrkirchen

Coplan AG  
z.Hd. Frau Pia Beitler  
Hofmark 35  
84307 Eggenfelden

**Fachbereich:** Wasserrecht

Ansprechpartner: Frau Holzner  
Telefon: 08561 20-302  
Telefax: 08561 20-353  
andrea.holzner@rottal-inn.de

Anschrift: Ringstraße 4-7, Gebäude 3  
84347 Pfarrkirchen

Zimmer Nr.: 324

Ihre Nachricht:  
Datum/Zeichen

Unser Zeichen: SG 42.3-1783

Pfarrkirchen, 17.07.2020

**Bodenschutzgesetz;**  
Bebauungspläne der Gemeinde Roßbach;  
Ihre E-Mail vom 15.06.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Beitler,

zu Ihrer E-Mail vom 15.06.2020 der im Betreff genannten Angelegenheit wird folgendes mitgeteilt.

Die von Ihnen in der obigen E-Mail aufgeführten Grundstücke, Gemarkung Münchsdorf, Gemeinde Roßbach, sind nicht im Altlastenkataster ABuDIS erfasst. Dem Landratsamt Rottal-Inn liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten auf der Fläche vor.

Bei dem Altlastenkataster handelt es sich um ein behördeninternes, strukturiertes Flächeninformationssystem zur Erhebung von Daten über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie stofflichen schädlichen Bodenveränderungen in Bayern. Eine Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster kann immer nur den derzeitigen Kenntnisstand der Behörde wiedergeben. Es besteht daher immer ein Restrisiko, dass ein Grundstück durch bisher nicht bekannte Altlasten oder stoffliche Bodenveränderungen belastet ist.

Sofern bei Aushubarbeiten eventuell verunreinigtes Bodenmaterial gefunden wird, wäre dies zu separieren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Das Landratsamt Rottal-Inn, Fachbereich Wasserrecht und das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, wären über den Fund zu informieren. Auf die Möglichkeit einer Aushubüberwachung durch entsprechend fachlich qualifiziertes Personal wird hingewiesen.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

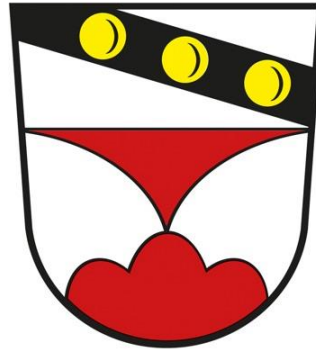
Holzner

## Anlage 2

# ARTENSCHUTZRECHTLICHE POTENTIALABSCHÄTZUNG



**Gemeinde  
Roßbach**



**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung**

**„WA, SO, GE Münchsdorf West“**

Gemeinde Roßbach  
Landkreis Rottal-Inn  
Regierungsbezirk Niederbayern

**Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung**

**Juli 2020  
mit Ergänzungen Oktober 2021**

COPLAN AG, Eggenfelden

Felicitas Kurmis, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur,  
Pia Beitler, B. Eng. Landschaftsarchitektur und  
Franziska Mühlstraßer, B. Eng. Landschaftsarchitektur

Projekt-Nr. 34218

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>GESETZLICHE GRUNDLAGEN.....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNG VORHANDENER LEBENSÄUUME.....</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>TABELLEN ZUR ERMITTLUNG DES ZU PRÜFENDEN ARTENSPEKTRUMS</b>	<b>6</b>
<b>4.1</b>	<b>Abschichtungskriterien .....</b>	<b>6</b>
	<b>Schritt 1: Relevanzprüfung .....</b>	<b>6</b>
<b>4.2</b>	<b>Abkürzungen von Gefährdungskategorien und Schutzstatus .....</b>	<b>7</b>
<b>4.2.1</b>	<b>Rote Liste Bayern: .....</b>	<b>7</b>
<b>4.2.2</b>	<b>Rote Liste Tiere/ Pflanzen Deutschland.....</b>	<b>7</b>
<b>4.2.3</b>	<b>Schutzstatus gem. BNatSchG .....</b>	<b>8</b>
<b>4.3</b>	<b>A Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.....</b>	<b>8</b>
<b>4.3.1</b>	<b>Tierarten .....</b>	<b>8</b>
<b>4.3.2</b>	<b>Gefäßpflanzen .....</b>	<b>17</b>
<b>4.4</b>	<b>B Vögel.....</b>	<b>18</b>
<b>4.4.1</b>	<b>Erläuterung zur Abschichtung der Vögel .....</b>	<b>24</b>
<b>4.4.2</b>	<b>Tiergruppenbezogene Bestandsbeschreibung und Wirkungsabschätzung .....</b>	<b>28</b>
<b>4.4.3</b>	<b>Fazit zur Tiergruppe der Vögel .....</b>	<b>29</b>
<b>5</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG UND GUTACHTERLICHES FAZIT .....</b>	<b>30</b>
<b>6</b>	<b>LITERATURVERZEICHNIS .....</b>	<b>31</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Flächen, Blick vom bestehenden GE Richtung Nordosten (Juli 2020)	2
Abbildung 2: Ruderalflur im Bereich der Schotterflächen des entwickelten GE (Juli 2020)	2
Abbildung 3: Blick auf ÖFK 63033 Richtung Süden (Begehung Scoping-Termin, Fachkräfte der Coplan AG, Juli 2020)	3
Abbildung 4: Blick auf ÖFK 63033 Richtung Norden (Überprüfung durch M. Karlstetter, Mai 2021)	3
Abbildung 5: Blick auf ÖFK 63034 Richtung Süden, (Begehung Scoping-Termin, Fachkräfte der Coplan AG, Juli 2020)	4

**Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung**

Abbildung 6: Blick auf ÖFK 63034 Richtung Westen (Begehung Scoping-Termin, Fachkräfte der Coplan AG, Juli 2020)	4
Abbildung 7: Blick auf ÖFK 63034 Richtung Westen (M. Karlstetter, Mai 2021)	5
Abbildung 8: Blick auf ÖFK 63034 Richtung Westen (H. Rieß, Oktober 2021)	5

## **1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG**

Im westlichen Gemeindegebiet der Gemeinde Roßbach soll der im Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für die Landwirtschaft, Mischgebiet und Gewerbegebiet ausgewiesene Bereich in Teilen in Wohngebiete, in sonstige Sondergebiete sowie in Gewerbegebiete umgewidmet werden. Ein Großteil der Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen und wird durch die im Parallelverfahren stattfindende Flächennutzungsplanänderung ergänzt.

Der Gemeinderat Roßbach hat deshalb die Aufstellung des Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplan „WA, SO, GE Münchsdorf West“ beschlossen. Der Geltungsbereich wird als allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO, Gewerbegebiete (GE) und eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) nach § 8 BauNVO, sowie als sonstige Sondergebiete SO „Einzelhandel“ und SO „Gesundheitszentrum, Betreutes Wohnen und Senioren-/Pflegeheim“ nach § 11 BauNVO ausgewiesen. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 8 ha.

Daten der Artenschutzkartierung liegen für das Gebiet nicht vor. Es finden sich jedoch Gehölzbestände im Gebiet, die potentiell als Lebensraum für planungsrelevanten Tierarten in Frage kommen. Aus diesem Grund wurde im Zuge des Scoping-Termins, welcher im Juli 2020 vor Ort stattfand, von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde die Erstellung einer artenschutzrechtlichen Abschätzung gefordert.

Ziel der artenschutzrechtlichen Abschätzung ist die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens planungsrelevanter Tierarten im Planungsgebiet zu ermitteln und anschließend zu prüfen, ob für die vorkommenden Tierarten ggf. Erfüllungen von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG zu erwarten sind. Abhängig vom Ergebnis werden anschließend allgemeine Maßnahmen (z. B. Bauzeitenregelung) formuliert, die den Eintritt eines Verbotstatbestandes verhindern können, ohne dass dafür weitere Kartierungen und Untersuchungen notwendig werden. Sollten darüber hinaus planungsrelevante Tierarten betroffen sein, für die die Festschreibung dieser allgemeinen Maßnahmen nicht ausreichend ist, um die Erfüllung eines Verbotstatbestandes zu gewährleisten, muss ggf. eine Kartierung durchgeführt und weitere Maßnahmen getroffen werden.

## **2 GESETZLICHE GRUNDLAGEN**

Grundlage für die Berücksichtigung besonders und streng geschützter Arten in der Bauleitplanung bildet §44 BNatSchG. Nach diesem ist es verboten wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Es ist ferner verboten wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.

Das Gesetz schützt nicht nur die Individuen der Art selbst, sondern darüber hinaus auch deren Lebensstätten bzw. Standorte. So ist es nach Abs. 2 verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, sowie wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 BNatSchG).

Das Artenschutzrecht unterliegt nicht der Abwägung und ist daher auch im Zuge von Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

*In Bauleitplanverfahren werden Flächen für eine spätere bauliche Nutzung überplant. Die Planung selbst ist noch nicht verbotsrelevant. Die artenschutzrechtlichen Verbote (§ 44 BNatSchG) beziehen sich auf konkrete Handlungen (Vorhaben). Die Verbotstatbestände entfalten daher erst beim Planvollzug (Herstellung der Erschließungsmaßnahmen und bauliche Anlagen) ihre konkrete Wirkung. Der Bebauungsplan muss jedoch gewährleisten, dass artenschutzrechtliche Probleme beim späteren Planvollzug bewältigt werden können (BayLfU 2020).*



## Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu prüfen (zu prüfendes Artenspektrum gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG). In Bayern wird diese Prüfung als spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bezeichnet. Die Regelungen zum besonderen Artenschutz (§§ 44 bis 47 BNatSchG) gehen über die Regelungen zum allgemeinen Artenschutz (§ 39 BNatSchG) hinaus (BayLfU 2020).

Die vorliegende artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung wurde nach der Mustervorlage des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (BayLfU) für die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung aufgebaut.

Es wird abgeschätzt, wie wahrscheinlich das Vorkommen folgender europäisch und national geschützter Tierarten ist bzw. ob für diese durch das Vorhaben Artenschutzbelange berührt werden. Das zu prüfende Spektrum beinhaltet

- Arten gemäß Anhang IV der europäischen Flora–Fauna–Habitat–Richtlinie (FFH-RL)
- "europäische Vögel" im Sinne des Art. 1 der EG-Vogelschutzrichtlinie-Richtlinie

### 3 BESCHREIBUNG VORHANDENER LEBENSÄUUME

Das Planungsgebiet am westlichen Ortsrand des Ortsteils Münchsdorf weist sowohl sehr strukturarme Lebensräume (Acker) wie auch sehr strukturreiche (Gehölzbestände) auf. Der Großteil des Gebiets wird zu intensiven Landwirtschaft genutzt. Aktuell wird die Fläche mit Mais, Raps und Getreide bestellt.



Abbildung 1: Intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Flächen, Blick vom bestehenden GE Richtung Nordosten (Juli 2020)

In den Geltungsbereich wird ein bestehendes Gewerbegebiet integriert. Hier wurden großflächige Flächen versiegelt bzw. Schotterflächen angelegt und Lagerhallen mit Nebenanlagen errichtet. Die Grünordnung, die im damaligen Bebauungsplan „GE Münchsdorf“ festgesetzt wurde, wurde größtenteils nicht umgesetzt. Vereinzelt haben sich Ruderalfluren mit Flieder und wild aufkommenden Gehölzsprösslingen wie z. B. Berg-Ahorn gebildet.



Abbildung 2: Ruderalflur im Bereich der Schotterflächen des entwickelten GE (Juli 2020)

Lebensräume mit höherer naturschutzfachlicher Bedeutung finden sich daher ausschließlich im Bereich der Ökokontofflächen (ÖFK ID 63034 und 63033). Auf beiden finden sich Sträucher und Bäume überwiegend

## Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

mittleren Bestandsalters. Vereinzelt finden sich ältere Gehölze mit hohem Stammdurchmesser in den Beständen. Besonders alte Baumstrukturen sind für den Artenschutz von sehr großer Bedeutung. In der Ökokontofläche 63034 ist diesbezüglich eine alte Silber-Weide hervorzuheben.

Insbesondere in den älteren Gehölzen kann das Vorhandensein von Höhlen- bzw. Spaltquartieren nicht ausgeschlossen werden.

Die Ökokontofläche 63033 verläuft entlang eines Grabens. Sie wurde mit folgenden Entwicklungszielen belegt:

1. Bäume, Feldgehölze, Gebüsche
2. Kraut- und Staudenflur
3. Grünland – extensiv, feucht, nass
4. Sukzessionsfläche

Die Ziele Nrn. 1, 2 und 4 können als „erreicht“ angesehen werden (Überprüfung durch *planwerkstatt karlstetter*, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Martin Karlstetter, 31.05.2021). Das Ziel Nr. 3 wird in Frage gestellt, da die ÖKF 63033 wohl kaum das Ziel „Grünland“ erreichen kann, wenn gleichzeitig das Ziel der Sukzession/ des Gehölzaufwuchses angestrebt wird.



Abbildung 3: Blick auf ÖFK 63033 Richtung Süden (Begehung Scoping-Termin, Fachkräfte der Coplan AG, Juli 2020)



Abbildung 4: Blick auf ÖFK 63033 Richtung Norden (Überprüfung durch M. Karlstetter, Mai 2021)

Die Ökokontofläche 63034 wurde als Regenrückhaltebecken angelegt. Auch diese wurde mit den gleichen Entwicklungszielen wie die Ökokontofläche 63033 versehen, wobei die Zielsetzung der Grünlandentwicklung hier ebenfalls wohl eher nicht angesetzt werden kann.

## Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Wie bereits beschrieben, war das Regenrückhaltebecken zum Zeitpunkt der Begehung im Juli 2020 mit Bäumen und Sträuchern bestell, wobei auf die genannte alte Silber-Weide in der Ökokontofläche 63034 besonders viel Wert gelegt wird.



Abbildung 5: Blick auf ÖFK 63034 Richtung Süden, (Begehung Scoping-Termin, Fachkräfte der Coplan AG, Juli 2020)



Abbildung 6: Blick auf ÖFK 63034 Richtung Westen (Begehung Scoping-Termin, Fachkräfte der Coplan AG, Juli 2020)

Stand Mai 2021 wurde die Fläche von Herrn Martin Karlstetter (Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt; planwerkstatt karlstetter) erneut betrachtet.

Um dem artenschutzrechtlichen Aspekt gerecht zu werden (Vögel/ Fledermäuse) wurde das Regenrückhaltebecken im Winter 2020/21 lediglich entbuscht.

## Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung



Abbildung 7: Blick auf ÖFK 63034 Richtung Westen (M. Karlstetter, Mai 2021)

Stand Oktober 2021 wurde die ÖFK 63034 von Herrn Hermann Rieß (Dipl.-Ing. Erschließungsplaner; Ingenieurbüro Aigner) erneut betrachtet. Diese wurde fachgerecht gemäht, wobei die größeren Gehölze nicht angetastet wurden. Somit stehen diese weiterhin Vögeln und Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Nahrungshabitat zur Verfügung und die Funktionsfähigkeit des Regenrückhaltebeckens ist gewährleistet. Um sich den Zielen 1 (Bäume, **Feldgehölze**, **Gebüsche**) und 4 (**Sukzessionsfläche**) wieder anzunähern und gleichzeitig dem Becken die Funktion der Regenrückhaltung einzuräumen, werden entsprechende Maßnahmen unter Kapitel 4.4.2 beschrieben.



Abbildung 8: Blick auf ÖFK 63034 Richtung Westen (H. Rieß, Oktober 2021)

Im Umfeld des Planungsgebiets finden sich sowohl im Osten als auch im Westen Wohngebäude. Diese können siedlungsbewohnenden Tierarten einen geeigneten Lebensraum bieten.

Näher untersucht wurden die Lebensraumtypen:

- Hecken und Gehölze
- Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume
- Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen

## 4 TABELLEN ZUR ERMITTLUNG DES ZU PRÜFENDEN ARTENSPEKTRUMS

### 4.1 Abschichtungskriterien

#### Schritt 1: Relevanzprüfung

V: Wirkraum des Vorhabens liegt:

**X** = innerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Bayern  
oder keine Angaben zur Verbreitung der Art in Bayern vorhanden (k.A.)

**0** = außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Bayern

➔ Zur Einschätzung dieses Kriteriums wird die Online-Arbeitshilfe des BayLfU herangezogen<sup>1</sup>. Mithilfe der Online-Abfrage zu saP-relevanten Arten kann ein Vorkommen dieser Arten im Wirkungsbereich eines Vorhabens ohne nähere Prüfung ausgeschlossen werden, wenn auf Landkreisebene keine Nachweise vorliegen. [...] Bei Vorhaben in der Nähe der Landkreisgrenze sollte auch der benachbarte Landkreis mitberücksichtigt werden.

Das Planungsgebiet findet sich nahe der nördlichen Grenze des Landkreis Rottal-Inn. Hier grenzen der Landkreis Dingolfing-Landau in 1,6 km Entfernung, der Landkreis Deggendorf in 5,5 km Entfernung und der Landkreis Passau in 6,24 km Entfernung an. Es werden die Daten des nächstgelegenen Landkreis Dingolfing-Landau bei der Abfrage des Verbreitungsgebiets berücksichtigt.

L: Erforderlicher Lebensraum/Standort der Art im Wirkraum des Vorhabens (Lebensraum-Grobfilter nach z.B. Feuchtlebensräume, Wälder, Gewässer):

**X** = vorkommend; spezifische Habitatansprüche der Art voraussichtlich erfüllt oder keine Angaben möglich (k.A.)

**0** = nicht vorkommend; spezifische Habitatansprüche der Art mit Sicherheit nicht erfüllt

E: Wirkungsempfindlichkeit der Art:

**X** = gegeben, oder nicht auszuschließen, dass Verbotstatbestände ausgelöst werden können

**0** = projektspezifisch so gering, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können (i.d.R. nur weitverbreitete, ungefährdete Arten)

Arten, bei denen *eines* der o.g. Kriterien mit "0" bewertet wurde, sind zunächst als nicht-relevant identifiziert und können von einer weiteren detaillierten Prüfung ausgeschlossen werden. Alle übrigen Arten sind als relevant identifiziert; für sie ist die Prüfung mit Schritt 2 fortzusetzen.

---

#### Schritt 2: Bestandsaufnahme

NW: Art im Wirkraum durch Bestandserfassung nachgewiesen

**X** = ja

**0** = nein

PO: potenzielles Vorkommen: Vorkommen im Untersuchungsgebiet möglich, d. h. ein Vorkommen ist nicht sicher auszuschließen und aufgrund der Lebensraumausstattung des Gebietes und der Verbreitung der Art in Bayern nicht unwahrscheinlich

**X** = ja

**0** = nein

Auf Grund der Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind die Ergebnisse der in der Relevanzprüfung (Schritt 1) vorgenommenen Abschichtung nochmals auf Plausibilität zu überprüfen.

Arten, bei denen *eines der* o.g. Kriterien mit "X" bewertet wurde, werden der weiteren Prüfung unterzogen. Für alle übrigen Arten ist dagegen eine weitergehende Bearbeitung in einer saP entbehrlich.

---

<sup>1</sup> BayLfU (2020): Arteninformation; <https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/> (aufgerufen am 05.10.2020).

**Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung**

**4.2 Abkürzungen von Gefährdungskategorien und Schutzstatus**

**4.2.1 Rote Liste Bayern:**

Alle bewerteten Arten der Roten Liste gefährdeter Tiere werden gem. LfU 2016 einem einheitlichen System von Gefährdungskategorien zugeordnet:

<i>Kategorie</i>	<i>Bedeutung</i>
0	Ausgestorben oder verschollen
1	Vom Aussterben bedroht
2	Stark gefährdet
3	Gefährdet
G	Gefährdung unbekanntes Ausmaßes
R	Extrem selten
V	Vorwarnliste
D	Daten unzureichend
*	Ungefährdet
◇	Nicht bewertet (meist Neozoen)
–	Kein Nachweis oder nicht etabliert (nur in Regionallisten)

Die in Bayern gefährdeten Gefäßpflanzen werden folgenden Kategorien zugeordnet<sup>2</sup>:

<i>Kategorie</i>	<i>Bedeutung</i>
0	Ausgestorben oder verschollen (0* ausgestorben, 0 verschollen)
1	Vom Aussterben bedroht
2	Stark gefährdet
3	Gefährdet
G	Gefährdung anzunehmen
R	Extrem selten (R* äußerst selten, R sehr selten)
V	Vorwarnstufe
•	Ungefährdet
••	Sicher ungefährdet
D	Daten mangelhaft

**4.2.2 Rote Liste Tiere/ Pflanzen Deutschland**

<i>Kategorie</i>	<i>Bedeutung</i>
0	Ausgestorben oder verschollen (0* ausgestorben, 0 verschollen)
1	Vom Aussterben bedroht
2	Stark gefährdet
3	Gefährdet
G	Gefährdung anzunehmen
R	Extrem selten (R* äußerst selten, R sehr selten)
V	Vorwarnstufe
D	Daten mangelhaft
*	Ungefährdet
◇	Nicht bewertet

<sup>2</sup> LfU 2003: [Grundlagen und Bilanzen](#) der Roten Liste gefährdeter Gefäßpflanzen Bayerns.

## Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

### 4.2.3 Schutzstatus gem. BNatSchG

Kategorie	Bedeutung
sg	streng geschützte Art nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG

## 4.3 A Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

### 4.3.1 Tierarten

#### 4.3.1.1 Fledermäuse

V	L	E	NW	PO	Artnamen (deutsch)	Artnamen (wiss.)	RLB	RLD	sg
0	0				Bechsteinfledermaus	Myotis bechsteinii	3	2	X
X	0				Brandfledermaus	Myotis brandtii	2	V	X
X	X	X	0	X	Braunes Langohr	Plecotus auritus		V	X
X	X				Breitflügel-Fledermaus	Eptesicus serotinus	3	G	X
X	0				Fransenfledermaus	Myotis nattereri			X
X	X	X	0	X	Graues Langohr	Plecotus austriacus	2	2	X
0	0				Große Hufeisennase	Rhinolophus ferrumequinum	1	1	X
X	X	0			Großer Abendsegler	Nyctalus noctula		V	X
X	0				Großes Mausohr	Myotis myotis		V	X
X	X	0			Kleinabendsegler	Nyctalus leisleri	2	D	X
X	X	X	0	X	Kleine Bartfledermaus	Myotis mystacinus			X
0	0				Kleine Hufeisennase	Rhinolophus hipposideros	2	1	X
X	0				Mopsfledermaus	Barbastella barbastellus	3	2	X
X	0				Mückenfledermaus	Pipistrellus pygmaeus	V	D	X
X	0				Nordfledermaus	Eptesicus nilssonii	3	G	X
0					Nymphenfledermaus	Myotis alcaethoe	1	1	X
X	0				Rauhhaufledermaus	Pipistrellus nathusii			X
X	0				Wasserfledermaus	Myotis daubentonii			X
0					Weißrandfledermaus	Pipistrellus kuhlii			X
0					Wimperfledermaus	Myotis emarginatus	1	2	X
X	0				Zweifarbige Fledermaus	Vespertilio murinus	2	D	X
X	X	X	0	X	Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus			X

#### 4.3.1.1.1 Erläuterung zur Abschichtung der Fledermäuse

##### Zu Braunes Langohr:

Das Braune Langohr gilt als charakteristische Waldart und kann hier eine breite Palette von Habitaten nutzen, zu der auch Nadelholzbestände gehören können. Die Art ist aber auch in Siedlungen heimisch und jagt hier u. a. an Gehölzstrukturen in den Ortschaften.

Beeinträchtigung der Jagdhabitats im ortsnahen Siedlungsbereich durch Flurbereinigung oder Siedlungsentwicklung.

Tabellarische Zusammenfassung Quartiere/ Flugverhalten/ Jagdgebiete/ Aktionsraum/ saisonale Ortswechsel

**Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung**

<b>Sommer- und Wochenstubenquartiere:</b>	Gebäude- und Baumquartiere (z.B. Dachböden, Fassadenverkleidungen, Mauerspaltten, Baumhöhlen, -spalten, Fledermauskästen)
<b>Winterquartiere:</b>	Höhlen, Bunker, Keller, möglicherweise auch Baumhöhlen und -spalten
<b>Flugverhalten:</b>	langsamer, sehr wendiger Flug, wobei die Beute von der Vegetation abgelesen wird, Jagd dicht über dem Boden bis in Kronenhöhe, niedriger Flug über offenem Gelände
<b>Jagdgebiete:</b>	v.a. Wälder, daneben in gehölzreichen Siedlungen und Siedlungsrändern; neben aktiver Ortung auch passiv akustische Beutetierdetektion anhand von Raschelgeräuschen
<b>Aktionsraum:</b>	Jagdgebiete wenige hundert Meter bis reichlich 2 km vom Tagesquartier entfernt
<b>Ortswechsel:</b>	ganzjährig standorttreu, Winterquartiere in der Nähe der Sommerquartiere

Bisher keine ASK-Daten zu dieser Fledermausart im Planungsgebiet/Umgebung bekannt.  
 Eine Betroffenheit dieser Art durch die Entbuschung und Mähen der betroffenen Ausgleichsfläche kann aufgrund von fehlender geeigneter Quartiersbäume ausgeschlossen werden. Zudem blieben die strukturbildenden Gehölze bestehen. Die Wahrscheinlichkeit diese Art in den Gehölzstrukturen entlang der vorhandenen Bäche anzutreffen, ist wesentlich höher.

**Zu Graues Langohr:**

Beim Grauen Langohr handelt es sich um eine typische Dorffledermaus, und als Bewohner von Siedlungs- und Ortsrandbereichen gilt sie als klassischer Kulturfolger.

Als Jagdgebiete werden Grünland einschließlich Weiden, Brachen und gehölzreiche Siedlungsbereiche und andere Lebensräume wie Streuobstwiesen und Gärten am Ortsrand bevorzugt. Aber auch in Laub- und Mischwald wurden bereits Tiere bei der Jagd beobachtet. Die gute Manövrierfähigkeit dieser Art ermöglicht es den Tieren, auch innerhalb von Gehölzen bis in die Kronen hoher Laubbäume zu jagen.

Beeinträchtigung der Jagdhabitate: in Wäldern durch Umbau von Laubwäldern in nadelholzreiche Waldbestände; im Siedlungsbereich durch Flurbereinigung oder Siedlungsentwicklung.

*Tabellarische Zusammenfassung Quartiere/ Flugverhalten/ Jagdgebiete/ Aktionsraum/ saisonale Ortswechsel*

<b>Sommer- und Wochenstubenquartiere:</b>	Dachböden
<b>Winterquartiere:</b>	Höhlen, Bunker, Keller
<b>Flugverhalten:</b>	langsamer, sehr wendiger Flug, niedrig im freien Luftraum sowie kleinräumig inmitten der Vegetation, Jagd dicht über dem Boden bis in Kronenhöhe, niedriger Flug über offenem Gelände



**Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung**

<b>Jagdgebiete:</b>	Laubwälder, Gärten und Obstgärten, Waldlichtungen, extensiv genutztes Grünland; neben aktiver Ortung der Beute auch passiv akustische Beutetierdetektion anhand von Raschelgeräuschen
<b>Aktionsraum:</b>	Jagdgebiete bis 5 km vom Tagesquartier entfernt
<b>Ortswechsel:</b>	ganzjährig standorttreu, Winterquartiere in der Nähe der Sommerquartiere

Bisher keine ASK-Daten zu dieser Fledermausart im Planungsgebiet/Umgebung bekannt. Da diese Fledermausart die eingangs beschriebenen Ökokontoflächen eher als Jagdgebiete verwendet, ist der Wegfall ebendieser aufgrund des Struktureichtums der Umgebung leicht zu kompensieren.

**Zu Kleine Bartfledermaus:**

Auf den ersten Blick Vorkommen möglich, da die Kleine Bartfledermaus ihr Quartier an Gebäuden in ländlichen Gegenden und eher im Randbereich von Städten sucht (typische Dorffledermaus). Sie ist hauptsächlich hinter Außenwandverkleidungen und Fensterläden von Wohnhäusern, Garagen und Scheunen zu finden, teilweise auch in Spalten zwischen Giebel und Dachüberstand.

Die Bartfledermaus jagt sowohl in Wäldern als auch in gut strukturierten Landschaften mit Gehölzen wie Hecken oder Obstgärten und an Gewässern mit Ufergehölzen. Typisch für diese Fledermausart ist auch ein häufiger Wechsel zwischen verschiedenen Jagdgebieten, die sich in der Regel im Umkreis von 3 km um das Quartier befinden.

*Tabellarische Zusammenfassung Quartiere/ Flugverhalten/ Jagdgebiete/ Aktionsraum/ saisonale Ortswechsel*

<b>Sommer- und Wochenstubenquartiere:</b>	Spaltenquartiere an Gebäuden, Baumhöhlen und -spalten
<b>Winterquartiere:</b>	Höhlen
<b>Flugverhalten:</b>	schneller, wendiger Flug, Jagd in Gehölznähe, oft sehr niedrig in ca. 1-3 m Höhe, aber auch in Baumkronenhöhe
<b>Jagdgebiete:</b>	flexible Jagdgebietswahl in gut strukturierten gehölzreichen Landschaften, Wäldern, Siedlungen, an Gewässern
<b>Aktionsraum:</b>	Entfernung zwischen Quartier und Jagdgebiet etwa 1 km
<b>Ortswechsel:</b>	saisonale Wanderungen von > 100 km möglich

Die Pflegemaßnahmen des Regenrückhaltebeckens (Ökokontofläche 63034) tangieren diese Fledermausart eher nicht, da die großen, strukturbildenden Gehölze sowie weitere Feldgehölzstrukturen im Plangebiet

**Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung**

unbeeinträchtigt erhalten bleiben (Hecken/ Gehölze im Planungsgebiet, u.a. Ökokonto 63033). Zudem werden neue Gehölzstrukturen mit Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen geschaffen. Daher kann eine Betroffenheit der kleinen Bartfledermaus ausgeschlossen werden.

**Zu Zwergfledermaus:**

Die Zwergfledermaus ist wohl die anpassungsfähigste unserer Fledermausarten. Sie ist sowohl in der Kulturlandschaft einschließlich der Alpen als auch in Dörfern und in Großstädten zu finden und nutzt hier unterschiedlichste Quartiere und Jagdhabitats. Bejagt werden Gehölzsäume aller Art, Gärten oder von Gehölzen umstandene Gewässer, Straßenlaternen, aber auch im geschlossenen Wald oder über Waldwegen ist sie nicht selten. Die Jagd findet i. d. R. in fünf bis 20 m Höhe statt. Bei jeder Untersuchung der Fledermausaktivität an Windenergieanlagen gelingen aber auch Nachweise in 120 bis 140 m Höhe, allerdings ohne dass sicher ist, ob dies überwiegend auf Jagdflüge oder die Erkundung möglicher Quartiere zurückzuführen ist.

*Tabellarische Zusammenfassung Quartiere/ Flugverhalten/ Jagdgebiete/ Aktionsraum/ saisonale Ortswechsel*

<b>Sommer- und Wochenstubenquartiere:</b>	Spalten in und an Gebäuden, Männchen und Paarungsgruppen oft in Bäumen
<b>Winterquartiere:</b>	Feld- und Mauerspalten
<b>Flugverhalten:</b>	Jagd im freien Luftraum in Vegetationsnähe bis in Baumkronenhöhe, wendiger Flug mit schnellen Sturzflügen nach der Beute, ausdauerndes Patrouillieren entlang von Gehölzstreifen oder Waldrändern, Streckenflügen entlang von Gehölzen oder über unstrukturiertes Offenland
<b>Jagdgebiete:</b>	Gewässer und gehölzreiche Gewässerufer, Waldränder und Wälder, gehölzreiche Siedlungen, Wiesen und Weiden
<b>Aktionsraum:</b>	Jagdgebiet max. 2 km vom Tagesquartier entfernt
<b>Ortswechsel:</b>	Entfernung zwischen Sommer- und Winterquartier < 20-50 km, selten > 100 km

Bisher nicht im Raum Roßbach (TK 7443) bekannt.

Eine Betroffenheit dieser Fledermausart kann aufgrund der bevorzugten Quartierswahl in und an gebauter Strukturen sowie von fehlenden geeigneten Gehölzstrukturen ausgeschlossen werden.

**4.3.1.1.2 Tiergruppenbezogene Bestandsbeschreibung und Wirkungsabschätzung**

**Bestand:**

Im Planungsgebiet wurden bisher keine Quartierbäume in Form von Höhlen-, Rinden- und Spaltenquartiere erfasst, die für Fledermäuse geeignet sind. Eine Untersuchung vorhandener Gebäude (Siedlung/ Gewerbebetriebe) auf mögliche Fledermausquartiere wurde nicht durchgeführt.

Innerhalb des Eingriffsbereichs befinden sich keine potenziellen Quartiersbäume (landwirtschaftliche Flächen).

Da die Ökokontofläche 63034 gleichzeitig als Regenrückhaltung dient muss diese einer regelmäßigen Pflege unterzogen werden, um das notwendige Rückhaltevolumen der angesetzten Einzugsflächen bewältigen zu können.

## Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Im Winter 2020/21 wurde der aufkommende Gehölzbestand des Regenrückhaltebeckens fachgerecht entfernt sowie im Spätsommer 2021 gemäht, während die bestehenden Gehölze erhalten blieben.

Die Gehölzbestände auf der Ökokontofläche 63033 der Gemeinde werden nicht beseitigt. D.h. die Funktion als Leitstruktur für strukturgebunden fliegende Arten bleibt erhalten.

Eine Nutzung des Vorhabenbereichs als Jagdhabitat ist eher wahrscheinlich. Aufgrund der weitgehend intensiven Nutzung des Vorhabenbereichs kann davon ausgegangen werden, dass es sich nicht um ein essentielles Jagdhabitat für Fledermäuse handelt

### Wirkungsabschätzung:

Die Funktion des Gehölzbestandes bleibt als Leitstruktur erhalten.

Unter Berücksichtigung der geplanten grünordnerischen Maßnahmen und der aktuell intensiven Nutzung des Gebiets ist keine signifikante Verschlechterung der Qualität als Jagdhabitat zu erwarten.

Durch das vorhandene Busunternehmen und auch der Betriebswohnungsnutzung des Spenglereibetriebs, sowie der östlich liegenden Siedlung, ist auch im Ausgangszustand ein nächtlich beleuchteter Bereich gegeben. Mit der Entwicklung als Gewerbegebiet ist mit einer Zunahme der Belichtungswirkung zu rechnen.

Allgemein ergibt sich hauptsächlich eine Schädigung, wenn Fledermausquartiere künstlich beleuchtet werden würden. Bei Beleuchtung von Flugkorridoren könnten sich potenziell folgende Schädigungs-/Störwirkungen ergeben:

- erhöhtes Prädationsrisiko durch bessere Sichtverhältnisse für Prädatoren
- verändertes Jagd- und Flugverhalten bis hin zur Meidung des Flugkorridors
- Verlagerung von Beuteinsekten aus umgebenden Flächen in das Baugebiet mit Verringerung des Nahrungsangebots aus der freien Landschaft.

Durch die Baugebietszufahrt und die interne Erschließung wird die Anzahl an Verkehrsbewegungen erhöht. Damit kann sich potenziell ein erhöhtes Kollisionsrisiko ergeben. Aufgrund der zu erwartenden geringen Fahrgeschwindigkeiten, kurze Strecke der Zufahrten und der vermutlich geringen Anzahl von Verkehrsbewegungen zur Aktivitätszeit der Fledermäuse, wird das Kollisionsrisiko nicht als signifikant erhöht bewertet.

Da keine Gebäude abgebrochen, oder umgebaut werden, kann auf eine Untersuchung einer möglichen Betroffenheit von Gebäudefledermäusen verzichtet werden.

### Maßnahmen:

1. Maßnahmen der Wirkungsminimierung im Hinblick auf Beleuchtungseffekte:

- ein Beleuchten/ Anstrahlen der Gehölzbestände (Ökokontoflächen) im Geltungsbereich sowohl von privaten wie auch von öffentlichen Flächen aus sollte unterlassen werden, nach oben abstrahlende Beleuchtungskörper sind auszuschließen,
- sollte aufgrund von notwendiger Straßenbeleuchtung die Notwendigkeit von Beleuchtungskörpern (z.B. Straßenlaternen) vorhanden sein, sollten insektenschonende Beleuchtungssysteme verwendet werden, um die Anlockwirkung auf Insekten zu minimieren.

2. Bestandsschutzmaßnahmen:

- Die in der Ökokontofläche 63034 stehende Silber-Weide und Bäume mittleren Alters sind vor Baubeginn mit einem zwei Meter hohen Schutzzaun, der den gesamten Traufbereich umschließt, zu sichern. Ausgenommen sind Bereiche innerhalb bereits befestigter Verkehrsflächen. An diesen Stellen muss ein zusätzlicher Stammschutz, in Form von einer zwei Meter hohen Bohlenummantelung, ohne den Baum zu beschädigen angebracht werden. So kann gleichzeitig ein Wurzel- und Stammschutz erfolgen. (nach DIN 18920).

3. Ersatzmaßnahmen:

- Bäume ab einem mittleren Alter (26 Jahre) sind vor Entfernen aufgrund von z. B. Verkehrssicherheitsgründen an andere Stelle zu kompensieren. Dies kann über die Ausweisung von drei aus der Nutzung und Verkehrssicherungspflicht genommenen Biotopbäumen pro gefälltten Baum geschehen. Hierfür bieten sich mittlere/ alte Bäume entlang einer Gewässerstruktur (Kollbach, Radelsbach oder Bubacher Bachtal) und deren Sicherung durch Drahtosen als Schutzmaßnahme vor dem Biber an.

**Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung**

**Zum Fledermausschutz allgemein:**

Grundsätzlich ist allgemein anzumerken, dass im Vergleich zu Fledermäusen zum Beispiel potenziell betroffene, höhlenbrütende Vogelarten Kästen als Ersatz in der Regel schnell akzeptieren, während im Falle der Fledermäuse kurzfristig kein Ersatz von Baumhöhlen durch Kästen möglich ist, da Fledermäuse Kästen an Bäumen nur sehr langsam annehmen, so dass sie sich kaum als CEF-Maßnahmen eignen (Informationsdienst Umweltrecht, Schnellbrief Nr. 205). Alternativ könnten Bäume mit einer entsprechenden Zahl von Baumhöhlen aus der Nutzung genommen werden. Sie müssen sich in forstwirtschaftlich genutzten Wäldern befinden, so dass ein Verzicht auf ihre Ernte im Rahmen der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung tatsächlich einen potenziellen Vorteil für die betroffenen Fledermausarten darstellt.

Eine Fällung von Bäumen mit Quartierstrukturen sollte idealerweise im Herbst (September/Okttober) erfolgen. Bei einer Fällung im Winter besteht das Risiko einer Tötung vorhandener Fledermäuse. Dieses Risiko lässt sich allerdings erheblich verringern, wenn Äste und Stammabschnitte mit Faulhöhlen geborgen und „sanft“ mit der Öffnung nach oben abgelegt werden können.

Eine Fällung im Winter, insofern von der Unteren Naturschutzbehörde gebilligt, sollte in einer frostfreien Periode erfolgen. Ggf. können die Stämme und dickeren Äste nach der Fällung kontrolliert werden, damit die Tiefe bzw. Qualität vorhandener Faulhöhlen überprüft und somit ein Ausgleichsbedarf genauer eingeschätzt werden kann.

**4.3.1.1.3 Fazit zur Tiergruppe der Fledermäuse**

Für die Fledermausarten, welche aufgrund der Potenzialabschätzung im Gebiet vorkommen könnten (gelb hinterlegte Arten, siehe Liste S. 6) kann aufgrund der oben durchgeführten Erläuterung zur Tierart der Fledermäuse, der tiergruppenbezogenen Bestandsbeschreibung und Wirkungsabschätzung, sowie der örtlichen Begebenheiten eine Betroffenheit der Art durch das Vorhaben aus folgenden Gründen ausgeschlossen werden:

- Sie kommen entweder aufgrund von Siedlungsdruck nicht vor,
- die relevanten Strukturen (Gehölzbestände) bleiben erhalten,
- oder in Bezug auf möglicher Jagdhabitats umliegend ausreichend geeignete ähnliche Lebensräume zur Verfügung stehen.
- Darüber hinaus sind Fledermäuse relativ störungstolerant gegenüber Lärm.

Essentiell ist der konsequente Erhalt der kartierten A/E-Flächen (Flurbereinigungsflächen) – ÖFK 63033 und ÖFK-ID 63034 – im Planungsgebiet!

**4.3.1.2 Säugetiere ohne Fledermäuse**

V	L	E	NW	PO	Artname (deutsch)	Artname (wiss.)	RLB	RLD	sg
0					Baumschläfer	Dryomys nitedula	1	R	X
X	0				Biber	Castor fiber		V	X
0					Feldhamster	Cricetus cricetus	1	1	X
X	0				Fischotter	Lutra lutra	3	3	X
X	0				Haselmaus	Muscardinus avellanarius		G	X
0					Luchs	Lynx lynx	1	2	X
0					Waldbirkenmaus	Sicista betulina	2	1	X
0					Wildkatze	Felis sylvestris	2	3	X

**4.3.1.2.1 Erläuterung zur Abschichtung der Säugetiere ohne Fledermäuse**

Notwendige Lebensraumausstattung für o.g. Tiere fehlt.

**Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung**

**4.3.1.2.2 Fazit zur Tiergruppe der Säugetiere ohne Fledermäuse**

Für die o.g. Säugetiere, kann aufgrund der oben durchgeführten Erläuterung zur Tierart der Säugetiere ohne Fledermäuse eine Betroffenheit der Art durch das Vorhaben aus o.g. Gründen ausgeschlossen werden.

**4.3.1.3 Kriechtiere**

V	L	E	NW	PO	Artname (deutsch)	Artname (wiss.)	RLB	RLD	sg
0					Mauereidechse	Podarcis muralis	1	V	X
X	0				Schlingnatter	Coronella austriaca	2	3	X
0					Sumpfschildkröte	Emys orbicularis	1	1	X
X	0				Zauneidechse	Lacerta agilis	V	V	X
X	0				Äskulapnatter	Zamenis longissimus	1	2	X
0	0				Östliche Smaragdeidechse	Lacerta viridis	1	1	x

**4.3.1.3.1 Erläuterung zur Abschichtung der Kriechtiere**

Notwendige Lebensraumausstattung für o.g. Tiere fehlt.  
Keine essenziellen Lebensraum-Strukturen (sandige Bereiche, sonnige trocken-warme Säume) im Gebiet.

**4.3.1.3.2 Fazit zur Tiergruppe der Kriechtiere**

Für die o.g. Kriechtiere, kann aufgrund der oben durchgeführten Erläuterung zur Tierart der Kriechtiere eine Betroffenheit der Art durch das Vorhaben aus o.g. Gründen ausgeschlossen werden.

**4.3.1.4 Lurche**

V	L	E	NW	PO	Artname (deutsch)	Artname (wiss.)	RLB	RLD	sg
0					Alpensalamander	Salamandra atra			X
0					Geburtshelferkröte	Alytes obstetricans	1	3	X
X	0				Gelbbauchunke	Bombina variegata	2	2	X
X	0				Kammolch	Triturus cristatus	2	V	X
X	0				Kleiner Wasserfrosch	Pelophylax lessonae	D	G	X
X					Knoblauchkröte	Pelobates fuscus	2	3	X
X					Kreuzkröte	Bufo calamita	2	V	X
X	0				Laubfrosch	Hyla arborea	2	3	X
0					Moorfrosch	Rana arvalis	1	3	X
X	0				Springfrosch	Rana dalmatina	3		X
X	0				Wechselkröte	Pseudepidalea viridis	1	3	X

**4.3.1.4.1 Erläuterung zur Abschichtung der Lurche**

Notwendige Lebensraumausstattung für o.g. Tiere fehlt.  
Gewässer (hier Regenrückhaltebecken) nicht besonnt/ zu stark verschattet. Für Kammolch außerdem zu klein und seicht.

**Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung**

**4.3.1.4.2 Fazit zur Tiergruppe der Lurche**

Für die o.g. Lurche, kann aufgrund der oben durchgeführten Erläuterung zur Tierart der Lurche eine Betroffenheit der Art durch das Vorhaben aus o.g. Gründen ausgeschlossen werden.

**4.3.1.5 Fische**

V	L	E	NW	PO	Artname (deutsch)	Artname (wiss.)	RLB	RLD	sg
0					Balons Kaulbarsch	Gymnocephalus baloni			X

**4.3.1.5.1 Erläuterung zur Abschichtung der Fische**

Kein Lebensraum für Fische im Planungsgebiet vorhanden.

**4.3.1.5.2 Fazit zur Tiergruppe der Fische**

Für die o.g. Fische, kann aufgrund der oben durchgeführten Erläuterung zur Tierart der Fische eine Betroffenheit der Art durch das Vorhaben aus o.g. Gründen ausgeschlossen werden.

**4.3.1.6 Libellen**

V	L	E	NW	PO	Artname (deutsch)	Artname (wiss.)	RLB	RLD	sg
X	0				Asiatische Keiljungfer	Gomphus flavipes	3		X
0					Östliche Moosjungfer	Leucorrhinia albifrons	1	2	X
0					Zierliche Moosjungfer	Leucorrhinia caudalis	1	3	X
X	0				Große Moosjungfer	Leucorrhinia pectoralis	2	3	X
X	0				Grüne Keiljungfer	Ophiogomphus cecilia	V		X
0					Sibirische Winterlibelle	Sympecma paedisca (S. braueri)	2	1	X

**4.3.1.6.1 Erläuterung zur Abschichtung der Libellen**

Gewässer (Regenrückhaltebecken) zu stark bewachsen.

**4.3.1.6.2 Fazit zur Tiergruppe der Libellen**

Für die o.g. Libellen, kann aufgrund der oben durchgeführten Erläuterung zur Tierart der Libellen eine Betroffenheit der Art durch das Vorhaben aus o.g. Gründen ausgeschlossen werden.

**4.3.1.7 Käfer**

V	L	E	NW	PO	Artname (deutsch)	Artname (wiss.)	RLB	RLD	sg
0					Alpenbock	Rosalia alpina	2	2	X
0					Breitrand	Dytiscus latissimus	1	1	X
X	0				Eremit	Osmoderma eremita	2	2	X
X	0				Fam. Laufkäfer	Carabus variolosus nodulosus	1	1	X
0					Großer Eichenbock	Cerambyx cerdo	1	1	X
X	0				Scharlach-Plattkäfer	Cucujus cinnaberinus	R	1	X
0					Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	Graphoderus bilineatus	0	1	X

## Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

### 4.3.1.7.1 Erläuterung zur Abschichtung der Käfer

Notwendige Lebensraumausstattung für o.g. Tiere fehlt.

**Zu Eremit:**

Keine mit Mulm gefüllten Höhlen im Gebiet vorhanden (mehrere Liter Mulm/ Höhle) notwendig.

### 4.3.1.7.2 Fazit zur Tiergruppe der Käfer

Für die o.g. Käfer, kann aufgrund der oben durchgeführten Erläuterung zur Tierart der Käfer eine Betroffenheit der Art durch das Vorhaben aus o.g. Gründen ausgeschlossen werden.

### 4.3.1.8 Tagfalter

V	L	E	NW	PO	Artname (deutsch)	Artname (wiss.)	RLB	RLD	sg
0					Apollo	Parnassius apollo	2	2	X
0					Blauschillernder Feuerfalter	Lycaena helle	2	2	X
X	0				Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	Phengaris nausithous	V	V	X
0					Gelbringfalter	Lopinga achine	2	2	X
0					Großer Feuerfalter	Lycaena dispar	R	3	X
X	0				Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling	Phengaris teleius	2	2	X
0					Maivogel	Euphydryas maturna	1	1	X
0					Schwarzer Apollo	Parnassius mnemosyne			X
0					Thymian-Ameisenbläuling	Phengaris arion	2	3	X
0					Wald-Wiesenvögelchen	Coenonympha hero	2	2	X

#### 4.3.1.8.1 Erläuterung zur Abschichtung der Tagfalter

Notwendige Lebensraumausstattung für o.g. Tiere fehlt.

**Zu Heller und Dunkler Wiesenknopf:**

Keine feuchten Hochstaudenfluren. Zudem ist kein Vorkommen des Wiesenknopfs im Gebiet bekannt.

#### 4.3.1.8.2 Fazit zur Tiergruppe der Tagfalter

Für die o.g. Tagfalter, kann aufgrund der oben durchgeführten Erläuterung zur Tierart der Tagfalter eine Betroffenheit der Art durch das Vorhaben aus o.g. Gründen ausgeschlossen werden.

### 4.3.1.9 Nachtfalter

V	L	E	NW	PO	Artname (deutsch)	Artname (wiss.)	RLB	RLD	sg
0					Heckenwollfalter	Eriogaster catax	1	1	X
0					Haarstrangwurzeleule	Gortyna borelii	1	1	X
X	0				Nachtkerzenschwärmer	Proserpinus proserpina	V		X

#### 4.3.1.9.1 Erläuterung zur Abschichtung der Nachtfalter

Futterpflanzen des Nachtkerzenschwärmers im Planungsgebiet nicht vorhanden.

## Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

### 4.3.1.9.2 Fazit zur Tiergruppe der Nachtfalter

Für die o.g. Nachtfalter, kann aufgrund der oben durchgeführten Erläuterung zur Tierart der Nachtfalter eine Betroffenheit der Art durch das Vorhaben aus o.g. Gründen ausgeschlossen werden.

### 4.3.1.10 Schnecken

V	L	E	NW	PO	Artnamen (deutsch)	Artnamen (wiss.)	RLB	RLD	sg
0					Gebänderte Kahnschnecke	Theodoxus transversalis	1	1	X
0					Zierliche Tellerschnecke	Anisus vorticulus	1	1	X

#### 4.3.1.10.1 Erläuterung zur Abschichtung der Schnecken

Kein Lebensraum für gelistete Wasserschnecken im Planungsgebiet vorhanden.

#### 4.3.1.10.2 Fazit zur Tiergruppe der Schnecken

Für die o.g. Schnecken, kann aufgrund der oben durchgeführten Erläuterung zur Tierart der Schnecken eine Betroffenheit der Art durch das Vorhaben aus o.g. Gründen ausgeschlossen werden.

### 4.3.1.11 Muscheln

V	L	E	NW	PO	Artnamen (deutsch)	Artnamen (wiss.)	RLB	RLD	sg
X	0				Bachmuschel	Unio crassus (Gesamtart)	1	1	x

#### 4.3.1.11.1 Erläuterung zur Abschichtung der Muscheln

Kein Lebensraum für Muscheln im Planungsgebiet vorhanden.

#### 4.3.1.11.2 Fazit zur Tiergruppe der Muscheln

Für die o.g. Muscheln, kann aufgrund der oben durchgeführten Erläuterung zur Tierart der Muscheln eine Betroffenheit der Art durch das Vorhaben aus o.g. Gründen ausgeschlossen werden.

## 4.3.2 Gefäßpflanzen

V	L	E	NW	PO	Artnamen (deutsch)	Artnamen (wiss.)	RLB	RLD	sg
0					Bayerisches Federgras	Stipa pulcherrima subsp. bavarica	1	1	X
0					Bodensee-Vergissmeinnicht	Myosotis rehsteineri	1	1	X
0					Braungrüner Streifenfarn	Asplenium adulterinum	2	2	X
0					Böhmischer Fransenezian	Gentianella bohemica	1	1	X
0					Dicke Trespe	Bromus grossus	1	1	X
X	0				Europäischer Frauenschuh	Cypripedium calceolus	3	3	X
0					Finger-Küchenschelle	Pulsatilla patens	1	1	X
0					Froschkraut	Luronium natans	0	2	X
0					Herzlöffel	Caldesia parnassifolia	1	1	X
X	0				Kriechender Sumpfschirm, Kriechendes Sellerie	Thalictrum flavum	2	1	X
0					Liegendes Büchsenkraut	Lindernia procumbens	2	2	X
X	0				Lilienblättrige Becherglocke	Adenophora liliifolia	1	1	X
0					Moor-Steinbrech	Saxifraga hirculus	0	1	X



## Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

V	L	E	NW	PO	Artnamen (deutsch)	Artnamen (wiss.)	RLB	RLD	sg
0					Prächtiger Dünnpfarn	Trichomanes speciosum	R		X
0					Sand-Silberschärpe	Jurinea cyanoides	1	2	X
0					Sommer-Wendelähre	Spiranthes aestivalis	2	2	X
X	0				Sumpf-Glanzkraut	Liparis loeselii	2	2	X
0					Sumpf-Siegwurz	Gladiolus palustris	2	2	X

### 4.3.2.1.1 Erläuterung zur Abschichtung der Gefäßpflanzen

Kein Lebensraum für o.g. Gefäßpflanzen im Planungsgebiet vorhanden.

### 4.3.2.1.2 Fazit zur Tiergruppe der Tagfalter

Für die o.g. Gefäßpflanzen, kann aufgrund der oben durchgeführten Erläuterung der Gefäßpflanzen eine Betroffenheit durch das Vorhaben aus o.g. Gründen ausgeschlossen werden.

## 4.4 B Vögel

**Nachgewiesene Brutvogelarten in Bayern (2005 bis 2009 nach RÖDL ET AL. 2012) ohne Gefangenschaftsflüchtlinge, Neozoen, Vermehrungsgäste und Irrgäste**

V	L	E	NW	PO	Artnamen (deutsch)	Artnamen (wiss.)	RLB	RLD	sg
0					Alpenbraunelle	Prunella collaris		R	
0					Alpendohle	Pyrrhocorax graculus		R	
0					Alpenschnepfen	Lagopus muta	R	R	
0					Alpensegler	Apus melba	1	R	
0					Alpenstrandläufer	Calidris alpina		1	X
X	X	0			Amsel*)	Turdus merula			
0					Auerhuhn	Tetrao urogallus	1	1	X
X	X	0			Bachstelze*)	Motacilla alba			
0					Bartmeise	Panurus biarmicus	R		
X	X	X	0	X	Baumfalke	Falco subbuteo		3	
X	0				Baumpieper	Anthus trivialis	2	3	
X	0				Bekassine	Gallinago gallinago	1	1	X
0					Bergfink	Fringilla montifringilla			
0					Berglaubsänger	Phylloscopus bonelli			X
X	0				Bergpieper	Anthus spinoletta			
X	0				Beutelmeise	Remiz pendulinus	V		
X	0				Bienenfresser	Merops apiaster	R		X
X	0				Birkenzeisig	Carduelis flammea			
0					Birkhuhn	Tetrao tetrix	1	2	X
X	0				Blässhuhn*)	Fulica atra			
X	0				Blaukehlchen	Luscinia svecica			X
X	X	0			Blaumeise*)	Parus caeruleus			

Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

V	L	E	NW	PO	Artnamen (deutsch)	Artnamen (wiss.)	RLB	RLD	sg
X	0				Bluthänfling	Carduelis cannabina	2	3	
0					Blässgans	Anser albifrons			
0					Brachpieper	Anthus campestris	0	1	X
X	0				Brandgans	Tadorna tadorna	R		
X	0				Braunkehlchen	Saxicola rubetra	1	2	
X	X	0			Buchfink <sup>*)</sup>	Fringilla coelebs			
X	0				Buntspecht <sup>*)</sup>	Dendrocopos major			
X	0				Bruchwasserläufer	Tringa glareola		1	X
X	0				Dohle	Coleus monedula	V		
X	X	0			Dorngrasmücke	Sylvia communis	V		
0	0				Dreizehenspecht	Picoides tridactylus			X
X	0				Drosselrohrsänger	Acrocephalus arundinaceus	3		X
X	0				Eichelhäher <sup>*)</sup>	Garrulus glandarius			
X	0				Eisvogel	Alcedo atthis	3		X
X	X	0			Elster <sup>*)</sup>	Pica pica			
X	0				Erlenzeisig	Carduelis spinus			
X	X	0			Feldlerche	Alauda arvensis	3	3	
X	0				Feldschwirl	Locustella naevia	V	3	
X	X	0			Feldsperling	Passer montanus	V	V	
0					Felsenschwalbe	Ptyonoprogne rupestris	R	R	X
X	0				Fichtenkreuzschnabel <sup>*)</sup>	Loxia curvirostra			
X	0				Fischadler	Pandion haliaetus	1	3	
X	X	0			Fitis <sup>*)</sup>	Phylloscopus trochilus			
X	0				Flussregenpfeifer	Charadrius dubius	3		X
X	0				Flusseeschwalbe	Sterna hirundo	3	2	X
X	0				Flussuferläufer	Actitis hypoleucos	1	2	X
0					Gänsesäger	Mergus merganser		V	
X	X	0			Gartenbaumläufer <sup>*)</sup>	Certhia brachydactyla			
X	X	0			Gartengrasmücke <sup>*)</sup>	Sylvia borin			
X	X	0			Gartenrotschwanz	Phoenicurus phoenicurus	3	V	
X	0				Gebirgsstelze <sup>*)</sup>	Motacilla cinerea			
X	X	0			Gelbspötter	Hippolais icterina	3		
X	X	0			Gimpel <sup>*)</sup>	Pyrrhula pyrrhula			
X	X	0			Girlitz <sup>*)</sup>	Serinus serinus			
X	X	0			Goldammer	Emberiza citrinella		V	
X	X	0			Grauammer	Emberiza calandra	1	V	
X	0				Graugans	Anser anser			
X	0				Graureiher	Ardea cinerea	V		

Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

V	L	E	NW	PO	Artnamen (deutsch)	Artnamen (wiss.)	RLB	RLD	sg
X	X	0			Grauschnäpper*)	Muscicapa striata			
X	0				Grauspecht	Picus canus	3	2	X
X	0				Großer Brachvogel	Numenius arquata	1	1	X
X	X	0			Grünfink*)	Carduelis chloris			
X	0				Grünspecht	Picus viridis			X
X	0				Gänsesäger	Mergus merganser		V	
X	0				Habicht	Accipiter gentilis	V		
0					Habichtskauz	Strix uralensis	R	R	
X	0				Halsbandschnäpper	Ficedula albicollis	3	3	X
0					Haselhuhn	Tetrastes bonasia	3	2	
X	0				Haubenlerche	Galerida cristata	1	1	X
X	X	0			Haubenmeise*)	Parus cristatus			
X	0				Haubentaucher	Podiceps cristatus			
X	X	0			Hausrotschwanz*)	Phoenicurus ochruros			
X	X	0			Hausperling*)	Passer domesticus			
X	X	0			Heckenbraunelle*)	Prunella modularis			
X	0				Heidelerche	Lullula arborea	2	V	
X	0				Höckerschwan	Cygnus olor			
X	0				Hohлтаube	Columba oenas			
X	X	0			Jagdfasan*)	Phasianus colchicus			
X	0				Kampfläufer	Calidris pugnax	0	1	X
X	0				Kanadagans	Branta canadensis			
0					Karmingimpel	Carpodacus erythrinus	1		X
X	X	0			Kernbeißer*)	Coccothraustes coccothraustes			
X	X	0			Kiebitz	Vanellus vanellus	2	2	X
X	X	0			Klappergrasmücke	Sylvia curruca	3		
0	X	0			Kleiber*)	Sitta europaea			
0					Kleines Sumpfhuhn	Zapornia parva		1	X
X	0				Kleinspecht	Dryobates minor	V	V	
X	0				Knäkente	Anas querquedula	1	2	
X	X	0			Kohlmeise*)	Parus major			
X	0				Kolbenente	Netta rufina			
X	X	0			Kolkrabe	Corvus corax			
X	0				Kormoran	Phalacrocorax carbo			
X	X	0			Kornweihe	Circus cyaneus	0	1	
X	0				Kranich	Grus grus	1		
X	0				Krickente	Anas crecca	3	3	
X	X	X	0	X	Kuckuck	Cuculus canorus	V	V	

Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

V	L	E	NW	PO	Artnamen (deutsch)	Artnamen (wiss.)	RLB	RLD	sg
X	0				Lachmöwe	Larus ridibundus			
X	0				Löffelente	Anas clypeata	1	3	
0					Mauerläufer	Tichodroma muraria	R	R	
X	0				Mauersegler	Apus apus	3		
X	X	X	0	X	Mäusebussard	Buteo buteo			
X	0				Mehlschwalbe	Delichon urbicum	3	3	
X	0				Misteldrossel*)	Turdus viscivorus			
X	0				Mittelmeermöwe	Larus michahellis			
X	0				Mittelspecht	Dendrocopos medius			X
X	0				Mönchsgrasmücke*)	Sylvia atricapilla			
0					Moorente	Aythya nyroca	0	1	X
X	0				Nachtigall	Luscinia megarhynchos			
X	0				Nachtreiher	Nycticorax nycticorax	R	2	X
X	X	X	0	X	Neuntöter	Lanius collurio	V		
X	0				Ortolan	Emberiza hortulana	1	3	X
X	0				Pirol	Oriolus oriolus	V	V	
0					Prachtaucher	Gavia arctica			
0					Purpurreiher	Ardea purpurea	R	R	X
X	X	0			Rabenkrähe*)	Corvus corone			
X	0				Raubwürger	Lanius excubitor	1	2	X
X	X	0			Rauchschwalbe	Hirundo rustica	V	3	
0					Raufußkauz	Aegolius funereus			
X	0				Rebhuhn	Perdix perdix	2	2	
X	0				Reiherente*)	Aythya fuligula			
0					Ringdrossel	Turdus torquatus			
X	X	0			Ringeltaube*)	Columba palumbus			
X	0				Rohrhammer*)	Emberiza schoeniclus			
X	0				Rohrdommel	Botaurus stellaris	1	3	
X	0				Rohrschwirl	Locustella luscinioides			X
X	X	0			Rohrweihe	Circus aeruginosus			
0					Rostgans	Tadorna ferruginea			
X	X	0			Rotkehlchen*)	Erithacus rubecula			
0					Rotmilan	Milvus milvus	V	V	
X	0				Rotschenkel	Tringa totanus	1	3	X
0					Saatkrähe	Corvus frugilegus			
X	0				Schellente	Bucephala clangula			
X	0				Schilfrohrsänger	Acrocephalus schoenobaenus			X
X	0				Schlagschwirl	Locustella fluviatilis	V		

**Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung**

V	L	E	NW	PO	Artname (deutsch)	Artname (wiss.)	RLB	RLD	sg
X	X	0			Schleiereule	Tyto alba	3		
X	0				Schnatterente	Anas strepera			
0					Schneesperling	Montifringilla nivalis	R	R	
X	X				Schwanzmeise*)	Aegithalos caudatus			
0					Schwarzhalstaucher	Podiceps nigricollis	2		X
0					Schwarzkehlchen	Saxicola rubicola	V		
0					Schwarzkopfmöwe	Larus melanocephalus	R		
X	0				Schwarzmilan	Milvus migrans			
X	0				Schwarzspecht	Dryocopus martius			X
X	0				Schwarzstorch	Ciconia nigra			
X	0				Seeadler	Haliaeetus albicilla	R		
X	0				Seidenreiher	Egretta garzetta			
X	0				Singdrossel*)	Turdus philomelos			
X	0				Sommergoldhähnchen*)	Regulus ignicapillus			
X	0				Seidenreiher	Egretta garzetta			
0					Silbermöwe	Larus argentatus			
X	0				Silberreiher	Ardea alba			
0					Singschwan	Cygnus cygnus		R	X
X	X	0			Sperber	Accipiter nisus			
0					Sperbergrasmücke	Sylvia nisoria	1	3	X
0					Sperlingskauz	Glaucidium passerinum			
X	0				Star*)	Sturnus vulgaris			
X	0				Spiessente	Anus acuta		3	
0					Steinadler	Aquila chrysaetos	R	R	
0					Steinhuhn	Alectoris graeca	R	R	X
0					Steinkauz	Athene noctua	3	3	
0					Steinrötel	Monticola saxatilis	1	2	X
X	0				Steinschmätzer	Oenanthe oenanthe	1	1	
X	X	0			Stieglitz*)	Carduelis carduelis	V		
X	0				Stockente*)	Anas platyrhynchos			
X	0				Straßentaube*)	Columba livia f. domestica			
0					Steppenmöwe	Larus cachinnans		R	
0					Sterntaucher	Gavia stellata			
X	0				Sturmmöwe	Larus canus	R		
X	0				Sumpfmeise*)	Parus palustris			
X	0				Sumpfohreule	Asio flammeus	0	1	
X	0				Sumpfrohrsänger*)	Acrocephalus palustris			
X	0				Tafelente	Aythya ferina			

Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

V	L	E	NW	PO	Artname (deutsch)	Artname (wiss.)	RLB	RLD	sg
X	0				Tannenhäher*)	Nucifraga caryocatactes			
X	X	0			Tannenmeise*)	Parus ater			
X	0				Teichhuhn	Gallinula chloropus		V	X
X	0				Teichrohrsänger	Acrocephalus scirpaceus			
X	0				Trauerschnäpper	Ficedula hypoleuca	V	3	
X	0				Trauerseeschwalbe	Chlidonias niger	0	1	X
X	X	X	0	X	Turmfalke	Falco tinnunculus			
X	0				Turteltaube	Streptopelia turtur	2	2	
X	0				Tüpfelsumpfhuhn	Porzana porzana	1	3	X
X	X	0			Türkentaube*)	Streptopelia decaocto			
X	0				Uferschnepfe	Limosa limosa	1	1	X
X	0				Uferschwalbe	Riparia riparia	V	V	X
X	0				Uhu	Bubo bubo			
X	X	0			Wacholderdrossel*)	Turdus pilaris			
X	X	X	0	X	Wachtel	Coturnix coturnix	3	V	
X	0				Wachtelkönig	Crex crex	2	2	X
X	0				Waldbaumläufer*)	Certhia familiaris			
X	0				Waldkauz	Strix aluco			
X	0				Waldlaubsänger*)	Phylloscopus sibilatrix	2		
X	X	0			Waldohreule	Asio otus			
X	0				Waldschnepfe	Scolopax rusticola		V	
X	0				Waldwasserläufer	Tringa ochropus	R		X
X	0				Wanderfalke	Falco peregrinus			
X	0				Wasseramsel	Cinclus cinclus			
X	0				Wasserralle	Rallus aquaticus	3	V	
X	0				Weidenmeise*)	Parus montanus			
0					Weißrückenspecht	Dendrocopos leucotus	3	2	X
X	0				Weißstorch	Ciconia ciconia		3	X
X	0				Wendehals	Jynx torquilla	1	2	X
X	0				Wespenbussard	Pernis apivorus	V	3	
X	0				Wiedehopf	Upupa epops	1	3	X
X	0				Wiesenpieper	Anthus pratensis	1	2	
X	0				Wiesenschafstelze	Motacilla flava			
X	X	X	0	X	Wiesenweihe	Circus pygargus	R	2	
X	0				Wintergoldhähnchen*)	Regulus regulus			
X	X	0			Zaunkönig*)	Troglodytes troglodytes			
0					Ziegenmelker	Caprimulgus europaeus	1	3	X
X	0				Zilpzalp*)	Phylloscopus collybita			

**Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung**

V	L	E	NW	PO	Artnamen (deutsch)	Artnamen (wiss.)	RLB	RLD	sg
0					Zippammer	Emberiza cia	R	1	X
0					Zitronenzeisig	Carduelis citrinella		3	
X	0				Zwergdommel	Ixobrychus minutus	1	2	X
X	0				Zwergohreule	Otus scops	R	R	
0					Zwergschnäpper	Ficedula parva	2	V	X
0					Zwergschwan	Cygnus bewickii			
0					Zwergsänger	Mergellus albellus			
X	0				Zwergtaucher <sup>*)</sup>	Tachybaptus ruficollis			

<sup>\*)</sup> weit verbreitete Arten („Allerweltsarten“), bei denen regelmäßig davon auszugehen ist, dass durch Vorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt. Vgl. Abschnitt "Relevanzprüfung" der Internet-Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung bei der Vorhabenzulassung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt.

**4.4.1 Erläuterung zur Abschichtung der Vögel**

Aufgrund fehlender/ungeeigneter Lebensraumstrukturen im Planungsgebiet, konnten einige Vögel in der zweiten Spalte der Abschichtungsliste mit „0“ ausgeschlossen werden. Es gibt jedoch Ausnahmen, die aufgrund ihres Gefährdungsstatus nach der Roten Liste Bayern, ihrer regionalen Relevanz und ihrem potentiellen Vorkommen nachfolgend trotzdem betrachtet werden (in oben stehender Tabelle blau hinterlegt).

Weitere wurden näher betrachtet.

**Zu Gilde von Heckenbrütern/ Brütern der offenen Kulturlandschaft – Vorkommen möglich, allerdings NICHT im Raum Roßbach erfasst (Dorngrasmücke, Feldsperling, Gelbspötter, Grauammer, Klappergrasmücke, Kolkrahe, Zaunkönig):**

Die genannten Vogelarten wurden bisher im Raum Roßbach (TK 7443) nicht erfasst. Vorkommen kann allerdings nicht ausgeschlossen werden.

Da die bestehenden Gehölzstrukturen nicht beseitigt werden und zudem das zukünftige Gewerbegebiet neue Grünstrukturen in Form von Hecken und Straßenbegleitgrün erfahren soll, wird neuer Lebensraum für Heckenbrüter generiert. Es ist daher kein Verlust der Population zu erwarten. Der Bezug zur offenen Kulturlandschaft wird weiterhin gewahrt, da umliegend weiterhin offene Landschaft bestehen bleibt.

Eine Betroffenheit der Arten wird daher ausgeschlossen.

**Weitere Vogelarten, die im Raum Roßbach NICHT erfasst wurden, aber dennoch näher betrachtet wurden:**

**Zu Baumfalke:**

Brutplätze sind Gehölzränder oder Lichtungen in Altholzbeständen, kleine Gehölze und auch einzeln stehende hohe Bäume und manchmal hohe Leitungsmasten; freier Anflug spielt eine Rolle. Entscheidend ist aber das Angebot von alten Nestern (meist Krähen). Die Nähe von offenen Flächen wird bevorzugt, vor allem über Ödland, Mooren, Feuchtgebieten und an Gewässern liegen die wichtigsten Jagdgründe für Insekten (v.a. Libellen, aber auch Zuckmücken, Käfer, Schmetterlinge) und Singvögel (v.a. Schwalben, Feldlerchen). Die Jagdgebiete können bis zu 5 km von den Brutplätzen entfernt liegen. Nester können auch in Siedlungsnähe oder großen Stadtparks stehen, aber kaum in geschlossenen Wäldern. Die Neststandorte sind oft ungleichmäßig über größere Flächen verteilt, können aber auch nur wenige hundert Meter voneinander entfernt sein. In günstigen Jagdgebieten sammeln sich mitunter kleine Trupps bis zu 15 Individuen.

Bisher nicht im Raum Roßbach (TK 7443) bekannt. Aufgrund der Mobilität der Art, wird eine Betroffenheit ausgeschlossen.

## Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Da die bestehenden Gehölzstrukturen nicht beseitigt werden und zudem das zukünftige Gewerbegebiet neue Grünstrukturen in Form von Hecken und Straßenbegleitgrün erfahren soll, wird neuer Lebensraum für Hecken-/Baumbrüter generiert und somit auch für Baumfalken das Angebot alter Nester erhöht. Es ist daher kein Verlust der Population aufgrund der Ausweisung eines Gewerbegebietes zu erwarten. Der Bezug zur offenen Kulturlandschaft wird weiterhin gewahrt, da umliegend weiterhin offene Landschaft bestehen bleibt.

### Zu Wachtel:

Die Wachtel brütet in der offenen Kulturlandschaft auf Flächen mit einer relativ hohen Krautschicht, die ausreichend Deckung bietet, aber auch mit Stellen schütterer Vegetation, die das Laufen erleichtert. Wichtige Habitatbestandteile sind Weg- und Ackerraine sowie unbefestigte Wege zur

Aufnahme von Insektennahrung und Magensteinen. Besiedelt werden Acker- und Grünlandflächen, auch Feucht- und Nasswiesen, Niedermoore oder Brachflächen. Regional werden rufende Hähne überwiegend aus Getreidefeldern, seltener aus Kleefeldern gehört. Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen spielen wegen ihrer Mehrschürigkeit kaum eine Rolle.

Bisher nicht im Raum Roßbach (TK 7443) bekannt.

Aufgrund der Nähe zum Siedlungsgebiet und einhergehender Raubdruck (z.B. durch Katzen/ Hunde) Brut und Aufzucht im Gebiet fraglich.

Es wird eine Betroffenheit ausgeschlossen.

### Zu Wiesenweihe:

Seit einigen Jahrzehnten gibt es europaweit eine Umorientierung in der Brutplatzwahl. Brutvorkommen in feuchten Niederungen, Flachmooren und breiten Flusstälern sind auch in Bayern inzwischen selten. Wiesenweihen bevorzugen heute Getreidefelder als Brutplatz, in erster Linie Wintergersten-Schläge. Brutgebiete sind fruchtbare Ackerlandschaften mit geringen bis mittleren Niederschlagsmengen. Sie sind arm an Gehölzstrukturen, weiträumig offen und flachwellig. Wahrscheinlich ist sehr gute Bodenqualität die Ursache für ausreichende Nahrung (Kleinsäuger). Während Getreidefelder mit fortschreitender Jahreszeit wegen ihrer Halmdichte und -höhe als Jagdgebiet kaum noch in Frage kommen, bieten Rüben- und Gemüsegelder auch danach noch gute Jagdmöglichkeiten. Wenn auch diese Schläge immer mehr zuwachsen, entstehen geeignete Jagdflächen auf den ersten abgeernteten Wintergersten-Feldern.

Bisher nicht im Raum Roßbach (TK 7443) bekannt.

Da der Bezug zur offenen Kulturlandschaft weiterhin gewahrt wird, da umliegend offene Landschaft bestehen bleibt, wird keine Betroffenheit der Art erwartet.

### Zu Gilde von Heckenbrütern/ Brütern der offenen Kulturlandschaft – im Raum Roßbach erfasst (Gartenrotschwanz, Goldammer):

Da die bestehenden Gehölzstrukturen nicht beseitigt werden und zudem das zukünftige Gewerbegebiet neue Grünstrukturen in Form von Hecken und Straßenbegleitgrün erfahren soll wird neuer Lebensraum für Heckenbrüter wieder generiert. Es ist daher kein Verlust der Population zu erwarten. Der Bezug zur offenen Kulturlandschaft wird weiterhin gewahrt, da umliegend weiterhin offene Landschaft bestehen bleibt.

Eine Betroffenheit der Arten wird daher ausgeschlossen.

### Weitere Vogelarten, die im Raum Roßbach erfasst und mit der Potentialanalyse näher betrachtet wurden:

#### Zu Feldlerche:

Als "Steppenvogel" brütet die Feldlerche in Bayern vor allem in der offenen Feldflur sowie auf größeren Rodungsinseln und Kahlschlägen. Günstig in der Kulturlandschaft sind Brachflächen, Extensivgrünland und Sommergetreide, da hier am Beginn der Brutzeit die Vegetation niedrig und lückenhaft ist. Auch in Bayern bevorzugt die Feldlerche daher ab Juli Hackfrucht- und Maisäcker und meidet ab April/Mai Rapsschläge.

Bisher keine Artenschutzkartierung im Bereich des Planungsgebietes bekannt.

Aufgrund der Nähe zum Siedlungsgebiet und einhergehender Raubdruck (z.B. durch Katzen/ Hunde) Brut und Aufzucht im Gebiet fraglich.

Eine Betroffenheit dieser Art wird daher ausgeschlossen.

#### Zu Kiebitz:



## Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Die Brutplätze liegen in offenen, zumeist flachen und baumarmen Landschaften. Am Nistplatz darf die Vegetationshöhe zum Brutbeginn nicht zu hoch sein, toleriert werden etwa 10 cm, bei sehr geringer Vegetationsdichte auch etwas mehr.

Während der Kiebitz zu Beginn des 20. Jh. noch fast ausschließlich in Feuchtwiesen brütete, findet sich heute der Großteil der Gelege in Äckern. Wiesen werden bevorzugt dann besiedelt, wenn sie extensiv bewirtschaftet werden und noch Feuchtstellen aufweisen. Intensiv genutzte Silagewiesen sind dagegen als Brutplatz ungeeignet. Auch Brachflächen mit niedriger Vegetation, die durchaus auch relativ trocken sein dürfen, werden besiedelt. Kiebitze brüten zumeist in Kolonien und verteidigen nur die Umgebung des Nestes gegenüber Artgenossen. Im Extremfall lagen Nester nur 3 m voneinander entfernt.

Bisher keine Artenschutzkartierung im Bereich des Planungsgebietes bekannt.

Aufgrund der Nähe zum Siedlungsgebiet und einhergehender Raubdruck (z.B. durch Katzen/ Hunde) Brut und Aufzucht im Gebiet fraglich.

Eine Betroffenheit dieser Art wird daher ausgeschlossen.

### Zu Kuckuck:

In Bayern sind etwa 25 Vogelarten als Wirte nachgewiesen, darunter Bachstelze, Teichrohrsänger, Rotkehlchen, Zaunkönig, Bergpieper, Haus- und Gartenrotschwanz. Daraus lässt sich ableiten, dass vor allem offene und halboffene Landschaften mit Büschen und Hecken bis hin zu lichten Wäldern zu den bevorzugten Habitaten zählen. Es sind dies z.B. Verlandungszonen stehender Gewässer, Riedgebiete und Moore ebenso wie nicht zu dichte Nadel-, Misch- und Laubwälder (vor allem Auwälder), reich gegliederte Kulturlandschaften mit hohem Angebot an Hecken und/oder Feldgehölzen, aber auch große Parkanlagen, die Umgebung ländlicher Siedlungen, sowie freie Flächen in der subalpinen und alpinen Stufe. Intensiv genutzte Ackerflächen, dichte Nadelforste und das Innere großer Städte werden in der Regel gemieden.

Vorkommen kann nicht ausgeschlossen werden. Bisher jedoch keine Artenschutzkartierung im Bereich des Planungsgebietes bekannt.

Da die bestehenden Gehölzstrukturen jedoch nicht beseitigt werden und zudem das zukünftige Gewerbegebiet neue Grünstrukturen in Form von Hecken und Straßenbegleitgrün erfahren soll wird neuer Lebensraum für Hecken-/Baumbrüter wieder generiert. D.h. der Lebensraum für die vom Kuckuck benötigten „Wirtsvögel“ bleibt erhalten und somit auch kein Verlust der Population des Kuckucks zu erwarten ist. Der Bezug zur offenen Kulturlandschaft wird weiterhin gewahrt, da umliegend weiterhin offene Landschaft bestehen bleibt.

Eine Betroffenheit dieser Art wird daher ausgeschlossen.

### Zu Mäusebussard:

Bruthabitat sind Laub-, Nadel- und Mischwälder. Horstbäume finden sich im Inneren geschlossener Wälder, in lichten Beständen und kleinen Waldstücken, vor allem aber in Randbereichen großer Wälder. Auch kleine Auwälder, Feldgehölze und Einzelbäume in offener Landschaft werden gewählt. Nahrungshabitats sind kurzrasige, offene Flächen, wie Felder, Wiesen, Lichtungen oder Teichlandschaften. Wegraine und vor allem Ränder viel befahrener Straßen (Straßenopfer) werden nicht nur im Winter, sondern auch zur Brutzeit aufgesucht.

Vorkommen kann nicht ausgeschlossen werden. Bisher jedoch keine Artenschutzkartierung im Bereich des Planungsgebietes bekannt.

Da die bestehenden Gehölzstrukturen jedoch nicht beseitigt werden und zudem das zukünftige Gewerbegebiet neue Grünstrukturen in Form von Hecken und Straßenbegleitgrün erfahren soll wird neuer Lebensraum für Hecken-/Baumbrüter und Kleinsäuger wieder generiert. D.h. das Nahrungsangebot bleibt erhalten und mögliche Bruthabitats neu geschaffen. Der Bezug zur offenen Kulturlandschaft wird weiterhin gewahrt, da umliegend offene Landschaft bestehen bleibt und somit die Jagdmöglichkeit auf Feldern immer noch gegeben ist.

Eine Betroffenheit dieser Art wird daher ausgeschlossen.

### Zu Neuntöter:

Die Art brütet in trockener und sonniger Lage in offenen und halboffenen Landschaften, die mit Büschen, Hecken, Feldgehölzen und Waldrändern ausgestattet sind. Waldlichtungen, sonnige Böschungen, jüngere Fichtenschonungen, aufgelassene Weinberge, Streuobstflächen, auch nicht mehr genutzte Sand- und Kiesgruben werden besetzt.

Zu den wichtigsten Niststräuchern zählen Brombeere, Schlehe, Weißdorn und Heckenrose; höhere Einzelsträucher werden als Jagdwarten und Wachplätze genutzt. Neben der vorherrschenden Flugjagd bieten vegetationsfreie, kurzrasige und beweidete Flächen Möglichkeiten zur wichtigen Bodenjagd. Die Nahrungsgrundlage des Neuntötters sind mittelgroße und große Insekten sowie regelmäßig auch Feldmäuse.

## Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Vorkommen kann nicht ausgeschlossen werden. Bisher jedoch keine Artenschutzkartierung im Bereich des Planungsgebietes bekannt.

Da die bestehenden Gehölzstrukturen jedoch nicht beseitigt werden und zudem das zukünftige Gewerbegebiet neue Grünstrukturen in Form von Hecken und Straßenbegleitgrün erfahren soll wird neuer Lebensraum für Hecken-/Baumbrüter und Kleinsäuger wieder generiert. D.h. das Nahrungsangebot bleibt erhalten und mögliche Bruthabitate neu geschaffen. Der Bezug zur offenen Kulturlandschaft wird weiterhin gewahrt, da umliegend offene Landschaft bestehen bleibt und somit die Jagdmöglichkeit auf Feldern immer noch gegeben ist.

Eine Betroffenheit dieser Art wird daher ausgeschlossen.

### Zu Rauchschnalbe:

Den Luftraum teilen sich Rauchschnalben mit Mehlschnalbe und Mauersegler. Brutplätze liegen vor allem in Dörfern und Einzelhäusern des ländlichen Raums, deutlich weniger als bei der Mehlschnalbe in städtischen Siedlungen, wohl deshalb, weil die Nester meist im Inneren von Gebäuden, vor allem in Viehställen, Scheunen usw. angelegt werden. Großflächige Röhrichtbestände werden vor und nach der Brutzeit als Massenschlafplätze aufgesucht.

Vorkommen im Landkreis und im Raum Roßbach bekannt, jedoch fehlt im Planungsgebiet die benötigte Lebensraumausstattung.

Eine Betroffenheit der Art wird daher ausgeschlossen.

### Zu Schleiereule:

Die Schleiereule ist ein Brutvogel des Tieflandes, da sie unter harten Wintern leidet. Ihre Brutplätze liegen in und an menschlichen Bauwerken. Jagdgebiet ist offenes Gelände am Rand von Siedlungen oder neben Straßen und Wegen und sonstigen Teilen der offenen Kulturlandschaft, die ein relativ hohes und vor allem auch leicht erreichbares Angebot von Kleinsäufern versprechen.

Vorkommen im Landkreis und im Raum Roßbach bekannt. Die Nutzung von Brutplätzen im Planungsgebiet kann ausgeschlossen werden, da hierfür die benötigten Voraussetzungen fehlen. Als Jagdgebiet wäre das Planungsgebiet geeignet. Der Bezug zur offenen Kulturlandschaft wird weiterhin gewahrt, da umliegend offene Landschaft bestehen bleibt und somit die Jagdmöglichkeit auf Feldern immer noch gegeben ist. Eine Betroffenheit der Art wird daher ausgeschlossen.

### Zu Turmfalke:

Turmfalke brüten in der Kulturlandschaft selbst wenn nur einige Bäume oder Feldscheunen mit Nistmöglichkeiten vorhanden sind. Auch in Siedlungsgebieten auf Kirchtürmen, Fabrikschornsteinen und anderen passenden hohen Gebäuden wird gebrütet, wie auch auf Gittermasten, in Felsen und Steinbrüchen, in den Alpen und in Mittelgebirgen in steilen Felswänden.

Jagdgebiete sind offene Flächen mit lückiger oder möglichst kurzer Vegetation, etwa Wiesen und Weiden, extensiv genutztes Grünland, saisonal auch Äcker, Brachflächen, Ödland, Ackerrandstreifen, Straßenböschungen, in Städten auch Gärten, Parks, Friedhofanlagen, Sportplätze.

Vorkommen im Landkreis und im Raum Roßbach bekannt. Die Nutzung von Brutplätzen im Planungsgebiet wird eher ausgeschlossen, da hierfür die bevorzugten Voraussetzungen nicht gesehen werden. Als Jagdgebiet wäre das Planungsgebiet geeignet. Da die bestehenden Gehölzstrukturen jedoch nicht beseitigt werden und zudem das zukünftige Gewerbegebiet neue Grünstrukturen in Form von Hecken und Straßenbegleitgrün erfahren soll wird neuer Lebensraum für Hecken-/Baumbrüter und Kleinsäuger wieder generiert. D.h. das Nahrungsangebot bleibt erhalten und mögliche Brut- und Jagdhabitate neu geschaffen. Der Bezug zur offenen Kulturlandschaft wird weiterhin gewahrt, da umliegend offene Landschaft bestehen bleibt und somit die Jagdmöglichkeit auch auf Feldern immer noch gegeben ist.

Eine Betroffenheit der Art wird daher ausgeschlossen.

### Zu Allerweltsarten allgemein:

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Vorschriften zum Vogelschutz bestehen keine Bedenken bezüglich eines Verlustes der Vogelpopulationen der Allerweltsarten.

Da die bestehenden Gehölzstrukturen nicht beseitigt werden und zudem das zukünftige Gewerbegebiet neue Grünstrukturen in Form von Hecken und Straßenbegleitgrün erfahren soll wird neuer Lebensraum wieder generiert. Der Bezug zur offenen Kulturlandschaft wird weiterhin gewahrt, da umliegend weiterhin offene Landschaft bestehen bleibt.

**Regelmäßige Gastvögel im Gebiet sind nicht bekannt.**

(vgl. z.B. [https://www.lfu.bayern.de/natur/monitoring\\_vogelbestand/rastende\\_wasservogel/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/monitoring_vogelbestand/rastende_wasservogel/index.htm))

**4.4.2 Tiergruppenbezogene Bestandsbeschreibung und Wirkungsabschätzung**

**Bestand:**

Das Planungsgebiet am westlichen Ortsrand des Ortsteils Münchsdorf weist sowohl sehr strukturarme Lebensräume (Acker) wie auch sehr strukturreiche (Gehölzbestände) auf.

Eine Vogelkartierung wurde nicht durchgeführt.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich Gehölzbestände (Ökokonten - ÖFK ID 63034 und 63033 – der Gemeinde) mit potentieller Lebensraumfunktion von Heckenvögeln, als auch Agrarflächen mit potentieller Funktion als Bruthabitat für Bodenbrüter, bzw. Nahrungshabitat für (Raub-)vögel.

Da das Gebüsch der Ökokontofläche 63034 im Winter 2020 entnommen wurde, stehen diese möglichen Heckenbrütern mittelfristig nicht mehr zur Verfügung. Aufgrund der gleichzeitigen Nutzung als Regenrückhaltebecken müssen hier in regelmäßigen Abständen Wartungs- und Pflegemaßnahmen durchgeführt werden. Um die Funktionsfähigkeit gewährleisten zu können, muss die Sohle von Bewuchs frei bleiben.

Aufgrund der intensiven Nutzung und/ oder Nähe zur Siedlung wird davon ausgegangen, dass die Flächen zumindest für Bodenbrüter eher uninteressant sind.

Der Gehölzbestand soll erhalten bleiben. Lediglich die Ackerflächen werden einer Bebauung, bzw. einer anderen grünen Gestaltung (Hecken und Pflanzung von Bäumen) unterzogen.

**Wirkungsabschätzung:**

Die Funktion der Gehölzbestände (Ökokontoflächen) als Lebensraumfunktion und Leitstruktur bleibt erhalten. Unter Berücksichtigung der geplanten grünordnerischen Maßnahmen und der aktuell intensiven Nutzung/ bzw. Nähe zur Siedlung ist keine signifikante Verschlechterung der Qualität zumindest für Heckenvögel zu erwarten. Auch bei Feldvögel ist fraglich, ob der Geltungsbereich überhaupt von diesen als Lebensraum genutzt wird. Bisher sind keine Artenschutzkartierungen bekannt.

Durch das vorhandene Busunternehmen und auch der Betriebswohnungsnutzung des Spenglereibetriebs, sowie der östlich liegenden Siedlung, ist auch im Ausgangszustand tagsüber mit einer gewissen Störung durch Spaziergängern mit Hunden/ Raubdruck durch Katzen und von einem nächtlich beleuchteten Bereich gegeben. Mit der Erweiterung von allgemeinem Wohngebiet, Gewerbegebiet und Weiterentwicklung von Sondergebiet ist mit einer Zunahme der Belichtungswirkung zu rechnen.

Allgemein ergibt sich hauptsächlich eine potenziell folgende Schädigungs-/Störwirkung:

- erhöhtes Prädationsrisiko durch bessere Sichtverhältnisse für Prädatoren (nachts durch Beleuchtung).
- verändertes Jagd- und Flugverhalten, da Ackerflächen als Jagdhabitat wegfallen.
- Verlagerung von Beuteinsekten aus umgebenden Flächen in das Baugebiet mit Verringerung des Nahrungsangebots aus der freien Landschaft.

Durch die Baugebietszufahrt und die interne Erschließung wird die Anzahl an Verkehrsbewegungen erhöht. Damit kann sich potenziell ein erhöhtes Kollisionsrisiko ergeben. Aufgrund der zu erwartenden geringen Fahrgeschwindigkeit, kurzer Strecken der Zufahrten und der vermutlich geringen Anzahl von Verkehrsbewegungen zur Aktivitätszeit der Fledermäuse, wird das Kollisionsrisiko nicht als signifikant erhöht bewertet.

Der Bezug zur offenen Kulturlandschaft wird weiterhin gewahrt, da umliegend weiterhin offene Landschaft bestehen bleibt.

**Maßnahmen:**

1. Maßnahmen der Wirkungsminimierung im Hinblick auf Heckenbrüter:

- Neuschaffung von Hecken und Baumpflanzungen durch Grünordnung
- Zwingender Erhalt der kartierten A/E-Flächen (Flurbereinigungsflächen) – ÖFK 63033
- Zwingender Erhalt der Baumstrukturen der kartierten A/E-Flächen (Flurbereinigungsflächen) – ÖFK-ID 63034

## Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

2. Im Rahmen der Funktionsgewährleistung des Regenrückhaltebeckens müssen in regelmäßigen Abständen Wartungs- und Pflegemaßnahmen, vor allem im Bereich der Beckensohle und des Abflussbereichs, durchgeführt werden.

Um jedoch wieder das Entwicklungsziel eines naturnahen Feldgehölzes zu erreichen, werden entsprechende Maßnahmen hierfür angesetzt, die Pflege und Regenrückhaltung als auch Artenschutz in Einklang bringen.

Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für das Regenrückhaltebeckens in ÖFK 63034:

- Räumen der Beckensohle zweimalig im Jahr (Frühjahr/Herbst):  
Damit eingeschwemmte Sedimente und sich ansammelndes Laub den Abfluss des Rückhaltebeckens nicht verstopfen und aufkommende Gehölze in der Beckensohle den Abfluss nicht hindern, wird ein zweimaliges Räumen der Beckensohle als Pflegemaßnahme angesetzt.
  - Mahd der Beckensohle ab Anfang Oktober. Das Mahdgut muss abtransportiert werden.
  - Reinigung der Beckensohle ab Anfang März. Der anfallende Schlamm muss abtransportiert werden.
- Wiederentwicklung des Feldgehölzes durch Sukzession. Seit dem letzten auf Stock setzten (Herbst 2021) bedarf es somit 15 Jahre lang keiner Pflege, damit sich das Feldgehölz wieder entwickeln kann.
- Ab dem Jahr 2036 ist das auf den Stock setzen der Fläche nur Abschnittsweise, in Rotation, vorzunehmen. Dabei wird die neue Hecke hierfür in drei Teilflächen gegliedert. Alle fünf Jahre wird ein anderer Teilbereich auf den Stock gesetzt.

Maßnahmen für Bodenbrüter können aufgrund von Siedlungsdruck und Jagddruck durch Greifvogelarten ausgeschlossen werden.

### Zum Vogelschutz allgemein:

Grundsätzlich sind die allgemein gültigen Artenschutzgesetze zu berücksichtigen, z.B. das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit (§ 39 BNatSchG).

### 4.4.3 Fazit zur Tiergruppe der Vögel

Da die Gehölzbestände im Planungsgebiet erhalten bleiben, wird durch das Vorhaben keine Beeinträchtigung von potenziell vorkommenden Vogelarten erwartet.

Für die Vogelarten, welche aufgrund der Potenzialabschätzung im Gebiet vorkommen könnten (gelb hinterlegte Arten, siehe Liste S. 13 ff) kann aufgrund der oben durchgeführten Erläuterung zur Tierart der Vögel, der tiergruppenbezogenen Bestandsbeschreibung und Wirkungsabschätzung, sowie der örtlichen Begebenheiten eine Betroffenheit der Art durch das Vorhaben aus folgenden Gründen ausgeschlossen werden:

- Sie kommen entweder aufgrund von Siedlungsdruck nicht vor,
- die relevanten Strukturen (Gehölzbestände) bleiben erhalten (!),
- oder in Bezug auf möglicher Jagdhabitats umliegend ausreichend geeignete ähnliche Lebensräume zur Verfügung stehen.

Essentiell ist der konsequente Erhalt der kartierten A/E-Flächen (Flurbereinigungsflächen) – ÖFK 63033 und der Baumbestand auf der Fläche ÖFK-ID 63034 – im Planungsgebiet!

## **5 ZUSAMMENFASSUNG UND GUTACHTERLICHES FAZIT**

Der Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Münchsdorf, der Gemeinde Roßbach und wird als allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO, Gewerbegebiete (GE) und eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) nach § 8 BauNVO, sowie als sonstige Sondergebiete SO „Einzelhandel“ und SO „Gesundheitszentrum, Betreutes Wohnen und Senioren-/Pflegeheim“ nach § 11 BauNVO ausgewiesen. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 8 ha.

Es wurde eine artenschutzrechtliche Abschätzung für das Planungsgebiet durchgeführt. Die gesetzliche Grundlage für die Berücksichtigung besonders und streng geschützter Arten in der Bauleitplanung bildet § 44 BNatSchG. Das Artenschutzrecht unterliegt nicht der Abwägung und ist daher auch im Zuge von Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Die vorliegende artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung wurde nach der Mustervorlage des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (BayLfU) für die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung aufgebaut.

Es wurde abgeschätzt, wie wahrscheinlich das Vorkommen folgender europäisch und national geschützter Tierarten ist bzw. ob für diese durch das Vorhaben Artenschutzbelange berührt werden. Das geprüfte Spektrum beinhaltet

- Arten gemäß Anhang IV der europäischen Flora–Fauna-Habitat–Richtlinie (FFH-RL)
- "europäische Vögel" im Sinne des Art. 1 der EG-Vogelschutzrichtlinie-Richtlinie

Im Planungsgebiet befindet sich sehr strukturarme Ackerlandschaft, aber auch sehr strukturreiche Gehölzbestände durch Ökokontoflächen (ÖFK ID 63034 und 63033) als auch gewerblich genutzte Gebäude und allgemeines Wohngebiet. Daher wurden im Untersuchungsgebiet folgende Lebensraumtypen näher untersucht:

- Hecken und Gehölze
- Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume
- Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen

Anhand der dargestellten Kriterien in Kap. 4 wurde durch Abschichtung das artenschutzrechtlich zu prüfende Artenspektrum im Untersuchungsgebiet ermittelt<sup>3</sup>.

Auf Grund der Ergebnisse der Bestandsaufnahme wurden die Ergebnisse der in der Relevanzprüfung (Schritt 1) vorgenommenen Abschichtung nochmals auf Plausibilität überprüft.

Für alle übrigen Arten war dagegen eine weitergehende Betrachtung entbehrlich.

Es wurden die Tiergruppen Fledermäuse und Vögel näher betrachtet.

Für die Arten, welche aufgrund der Potenzialabschätzung im Gebiet vorkommen könnten (gelb hinterlegte Arten in den Listen) kann aufgrund der Erläuterungen sowie die örtlichen Begebenheiten eine Betroffenheit der Arten durch das Vorhaben ausgeschlossen werden, da sie entweder aufgrund von Siedlungsdruck nicht vorkommen, die relevanten Strukturen (Gehölzbestände) erhalten bleiben, oder in Bezug auf möglicher Jagdhabitate umliegend ausreichend geeignete ähnliche Lebensräume zur Verfügung stehen (vor allem bezogen auf Greifvögel).

Essentiell ist aber der konsequente Erhalt der kartierten A/E-Flächen (Flurbereinigungsflächen) – ÖFK 63033 und der Baumbestand auf der Fläche ÖFK-ID 63034 – im Planungsgebiet sowie deren fachgerechte Pflege und Instandhaltung!

---

<sup>3</sup> Die ausführliche Tabellendarstellung dient vorrangig als interne Checkliste zur Nachvollziehbarkeit der Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums und als Hilfe für die Abstimmung mit den Naturschutzbehörden. Die Ergebnisse der Auswahl der Arten müssen jedoch in geeigneter Form (z.B. in Form der ausgefüllten Listen) in den Genehmigungsunterlagen dokumentiert und hinreichend begründet werden.

## **6 LITERATURVERZEICHNIS**

BayLfU (Bayerisches Landesamt für Umwelt 2020): Arbeitshilfe. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung. Prüfablauf.–Augsburg.

BfN & DVL (Bundesamt für Naturschutz & Deutscher Verband für Landespflege e.V. 2001): Fledermäuse im Wald. Informationen und Empfehlungen für den Waldbewirtschafter - Heft 4 der DVL-Schriftenreihe „Landschaft als Lebensraum“. 2. korr. Auflage. Bonn/Ansbach.

PHILIPP-GERLACH, U. (2017): Fledermauskästen und Nutzungsverzicht in Wäldern erfüllen die Anforderungen an vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nicht – Recht der Natur, Schnellbrief 205: 68-69. Frankfurt am Main. [www.idur.de](http://www.idur.de).

ZAHN, A. & HAMMER, M. (2016): Zur Wirksamkeit von Fledermauskästen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme – ANLiegen Natur 39(1): 27–35. Laufen. [www.anl.bayern.de/publikationen](http://www.anl.bayern.de/publikationen).


## **Anlage 3**

# **PROTOKOLL SCOPING-TERMIN**

## Protokoll (Abt. IV, Nr. 2)

<b>Auftraggeber:</b>	Gemeinde Roßbach
<b>Projekt:</b>	FNP DB 17 / BBP „SO, GE Münchsdorf West“
<b>Projekt-Nr.:</b>	34218
<b>Ort/Raum:</b>	Münchsdorf West
<b>Datum/Uhrzeit:</b>	09.07.2020, 9:00 – 11:30
<b>Verfasser:</b>	Felicitas Kurmis, Coplan AG
<b>Thema:</b>	Scoping-Termin


Name	Büro/Firma	Teilnehmer	Verteiler	Versandadresse
Hr. Bgm. Eder	Gemeinde Roßbach	X	X	ludwig.eder@gemeinde-rossbach.de
Hr. Duschl	Gemeinde Roßbach	X	X	karlheinz.duschl@gemeinde-rossbach.de
Hr. Blenninger	Gemeinde Roßbach	X	X	anton.blenninger@gemeinde-rossbach.de
Fr. Kurmis	Coplan AG	X	X	Felicitas.kurmis@coplan-online.de
Hr. Eglseher	Sonnenwohnbau GmbH, Geschäftsführer	X	X	info@sonnenwohnbau.de
Fr. Schmid	LRA, Bauleitplanung, Sachgebietsleitung	X	X	birgit.schmid@rottal-inn.de
Hr. Hofer	LRA, Kreisbaumeister	X	X	peter.hofer@rottal-inn.de
Fr. Wojaczek	LRA, Denkmalschutz		X	andrea.wojaczek@rottal-inn.de
Hr. Hempelmann, Dr.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege		X	ralph.hempelmann@bfd.bayern.de
Hr. Wohlmannstetter	LRA, Technischer Umweltschutz	X	X	anton.wohlmannstetter@rottal-inn.de
Hr. Hampel	LRA, Wasserrecht		X	harald.hampel@rottal-inn.de
Hr. Moosbauer	WWA, DEG		X	martin.moosbauer@wwa-deg.bayern.de
Fr. Schmidt	WWA, DEG	X	X	marijana.schmidt@wwa-deg.bayern.de
Hr. Utza	WWA, DEG, Sachgebietsleitung	X	X	edward-christian.utza@wwa-deg.bayern.de
Hr. Koller	LRA, uNB	X	X	karlheinz.koller@rottal-inn.de
Fr. Zürcher-Seitz	ALEF		X	andrea.zuercher-seitz@aelf-pk.bayern.de
Fr. Hager	ALEF		X	Anna-elisabeth.hager@aelf-pk.bayern.de
Hr. Apfel	StBA	X	X	thomas.apfel@stbapa.bayern.de
Hr. Bauer	REG NB		X	sebastian.bauer@reg-nb.bayern.de
Hr. Seischab	REG NB		X	oliver.seischab@reg-nb.bayern.de

Unterschrift 	10.07.2020 Datum	Seite 1 von 5
--	---------------------	---------------




## Protokoll (Abt. IV, Nr. 2)


Hr. Moser	Fa. Mückenhausen	X	X	Helmut.moser@mueckenhausen.de
Hr. Kein	Fa. Mückenhausen	X		

TOP	Fakten/Aktionen/Beschlüsse:	Verantw.	Termine
	<p><b>Themen:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ziele des FNP-Deckblattes und des Bebauungsplanes</li> <li>2. Abgrenzung Geltungsbereich</li> <li>3. Wegeführung und Parzellierung</li> <li>4. Umgang mit Lärmschutz</li> <li>5. Umgang mit Wasserrückhaltung/Löschwasser</li> <li>6. Umgang mit Ökokontoflächen/ Ausgleichsflächen</li> <li>7. Umgang mit Bodendenkmalen</li> <li>8. Informationen von Fachstellen, die nicht anwesend sein konnten</li> </ol> <p><b>Zu 1: Ziele des FNP-Deckblattes und des Bebauungsplanes</b></p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt die Ausweisung eines Gewerbegebiets sowie eines Sondergebiets am westlichen Ortsrand.</p> <p>Durch die Ausweisung sollen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein medizinisches Versorgungszentrum (MVZ) sowie die Einrichtung für betreutes Wohnen (Seniorenwohnheim)</li> <li>- nicht störendes -/Gewerbe angesiedelt werden.</li> <li>- Bereits bestehendes Gewerbe (BBP „Gewerbegebiet Münchsdorf“) im neuen Bebauungsplan integriert werden.</li> </ul> <p>Dies bedeutet, dass die Schaffung neuer Arbeitsplätze, sowie das Angebot der gesundheitlichen Versorgung/ Betreuung verbessert werden.</p> <p>Es werden hierzu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ein GE/ GEe gem. §8 BauNVO,</li> <li>- ein Sondergebiet „Gesundheitszentrum und Betreutes Wohnen“ gem. §11 BauNVO</li> </ul> <p>BauNVO ausgewiesen.</p> <p><b>Zu 2. Abgrenzung Geltungsbereich:</b></p> <p>Die vorliegende Planung umfasst derzeit insgesamt eine Fläche von ca. 6,5 ha mit folgenden Flurstücken in der Gemarkung Münchsdorf, Gemeinde Roßbach:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 173/1</li> <li>• 1731/1</li> <li>• 1732</li> <li>• 1733</li> <li>• 1734</li> <li>• 1735/1 (T)</li> </ul>		
Unterschrift		10.07.2020 Datum	Seite 2 von 5

## Protokoll (Abt. IV, Nr. 2)


TOP	Fakten/Aktionen/Beschlüsse:	Verantw.	Termine
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1867</li> <li>• 1868</li> <li>• 1870 (T)</li> <li>• 1871</li> <li>• 1872</li> <li>• 1872/1</li> <li>• 1873</li> <li>• 1873/2</li> <li>• 1873/3</li> <li>• 1874</li> <li>• 1875</li> <li>• 1876</li> <li>• 1877</li> <li>• 1878 (T)</li> </ul> <p><b>Zu 3. Wegeführung und Parzellierung</b></p> <p>Aus straßenbauamtlicher Sicht wird der Ausbau der nördlich des Planungsgebiets angrenzenden Hauptstraße notwendig. Dies bedeutet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufweitung der Hauptstraße im nordwestlich anschließenden Straßenbereich der Eduard-Reichl-Straße (Fl.-Nrn. 1727/2, 1735, 1735/1 und 1736),</li> <li>- Integrierung eines Fahrbahnteilers in der Hauptstraße und</li> <li>- Linksabbiegespur östlich der Eduard-Reichl-Straße in der Hauptstraße.</li> </ul> <p>Die Eduard-Reichl-Straße muss für Sattelschlepper und Busverkehr verbreitert werden und soll mit einem Radweg ergänzt werden (Roßbacher Rundweg)</p> <p>Die Straßenplanung soll im Geltungsbereich aufgenommen werden.</p> <p><b>Zu 4. Umgang mit Lärmschutz</b></p> <p>Aus umwelttechnischer Sicht wird das Vorhaben zur Errichtung eines medizinischen Versorgungszentrums mit Seniorenwohnheim direkt angrenzend an Gewerbegebiet und Staatsstraße abgelehnt.</p> <p>Da die Weiterführung der Gartenstraße eine weitere Belastung des Sondergebietes im Zusammenhang mit der angestrebten Planung bedeuten würde, wird hier die Straße zurückgenommen und nur ein Fußweg als Verbindung zur Siedlung belassen. Forderungen:</p>	<p>Gmd Roßbach</p> <p>Coplan</p> <p>Gmd. Roßbach</p>	
Unterschrift		10.07.2020 Datum	Seite 3 von 5

## Protokoll (Abt. IV, Nr. 2)

TOP	Fakten/Aktionen/Beschlüsse:	Verantw.	Termine
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schalltechnische Untersuchung mit Kontingentierung, inklusive Berücksichtigung des Verkehrslärms</li> <li>- Entsprechende Festsetzungen, die den Schutzanforderungen gerecht werden.</li> <li>- Nachweis über die Einhaltung der Kontingentierung durch die zukünftigen Betriebe</li> </ul> <p>Die Gemeinde Roßbach hat bereits Frau Hentschel-Huber (Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, Freising) beauftragt ein Gutachten zu erstellen.</p> <p><b>Zu 5. Umgang mit Wasserrückhaltung/Löschwasser</b></p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen zum Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken sofern die Rückhaltung des Niederschlagswassers gewährleistet ist.</p> <p>Die Gemeinde Roßbach hat bereits die Überrechnung der bestehenden Rückhaltebecken beauftragt. Das Ergebnis wird in der Begründung zur Planung aufgenommen.</p> <p>Die Löschwasserversorgung für das Gebiet wird auf 96 m<sup>3</sup>/Std ausgebaut.</p> <p><b>Zu 6. Umgang mit Ökokontoflächen/ Ausgleichsflächen</b></p> <p>Es befinden sich zwei Ökoflächen innerhalb des Geltungsbereichs (Fl.-Nr. 1874, ÖFK ID 63033; 1875, ÖFK ID 63034).</p> <p>Im Zuge des Straßenausbaus auf den Fl.-Nrn. 1734 und 1876 werden Schutzmaßnahmen (z.B. Wurzelschutz) notwendig, um die Ökoflächen zu schützen.</p> <p>Evtl. muss im Bereich einer Engstelle zwischen Spenglerei und Ökokontoflächen aufgrund der benötigten Straßenbreite ein Teil der Ökokontoflächen entfernt und ersetzt werden. Die Gemeinde möchte jedoch das Gespräch mit der Spenglerei suchen, um einen Rückbau zu fordern, um die Beeinträchtigung der Ökokontoflächen zu umgehen.</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen sonst keine Einwände. Das Gebiet wird eine Lücke füllend in das Landschaftsbild integriert. Artenschutzkartierungen sind in dem Bereich nicht bekannt. Umgang mit ÖFK Eingriff und Maßnahmen wird gemeinsam mit der Coplan AG während der Planung noch geklärt.</p> <p>Die Coplan AG wird eine artenschutzrechtliche Abschätzung im Umweltbericht ergänzen und die artenschutzrechtlichen Belange entsprechend abhandeln.</p> <p>Ein Teil des Ausgleichs kann innerhalb des Plangebietes verwirklicht werden. Weiterer, benötigter Ausgleich wird auf der Gemeinde gehörenden externen Flächen verwirklicht. Der Ausgleich wird im Bebauungsplan und im Umweltbericht entsprechend dargestellt/beschrieben.</p>	<p>Gem. Roßbach/ Coplan</p> <p>Gem. Roßbach/ Coplan</p> <p>Gem. Roßbach</p> <p>Gem. Roßbach</p> <p>Coplan</p> <p>Coplan</p> <p>Gem. Rossbach/ Coplan</p>	
Unterschrift		10.07.2020 Datum	Seite 4 von 5

## Protokoll (Abt. IV, Nr. 2)

TOP	Fakten/Aktionen/Beschlüsse:	Verantw.	Termine
	<p><b>Zu 7. Umgang mit Bodendenkmalen</b></p> <p>Es wird ein Antrag auf Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG gestellt. Seitens der Gemeinde werden dann Schürfungen durchgeführt und dokumentiert. Das Landratsamt (Frau Wojaczek, Denkmalschutz) und Landesamt für Denkmalschutz (Herr Dr. Hempelmann) werden informiert/ hinzugezogen (siehe hierzu auch Pkt. 8, Denkmalschutz).</p> <p>Das Ergebnis der Schürfungen wird im Umweltbericht dokumentiert.</p> <p><b>Zu 8. Informationen von Fachstellen, die nicht anwesend sein konnten</b></p> <p><u>Regierung von Niederbayern (Hr. Bauer/ Hr. Seischab)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Überplanung bereits mit Gmde. besprochen.</li> <li>- Grundsätzlich keine Einwände v. S. höhere Planungsbehörde und Städtebau.</li> <li>- Ausweisung des Sondergebiets wird als sinnvolle Weiterentwicklung gesehen.</li> <li>- Festsetzungen werden mit Planer (Coplan AG) abgestimmt.</li> </ul> <p><u>Landesamt für Denkmalschutz (Hr. Dr. Hempelmann)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- BDM im Geltungsbereich → Antrag auf Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG</li> <li>- Stellungnahmen zum BBP „Gewerbegebiet Münchsdorf“ vorhanden, wurden aber anscheinend nicht beachtet, da BDM überbaut ist, ohne dass ein Antrag auf Genehmigung gestellt wurde bzw. archäologische Untersuchungen stattgefunden haben.</li> </ul> <p><u>Wasserrecht LRA SG 42 (Hr. Hampel)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinweis: Niederschlagswasserbeseitigung im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln (Versickerung, Einleitung in Vorfluter)</li> <li>- Besondere Belange des Wasserrechts durch BP verm. nicht betroffen, daher keine Beteiligung am Termin.</li> </ul>	<p>Gem. Roßbach</p> <p>Coplan</p>	

Unterschrift 	10.07.2020 Datum	Seite 5 von 5
--	---------------------	---------------

## Anlage 4

# WILDGEHÖLZE ROSSBACH

## Liste der heimischen Gehölzarten für die Gemeinde

### Roßbach (Landkreis Rottal-Inn)

Zu verwenden sind Herkünfte aus

#### **Vorkommensgebiet 6.1, Alpenvorland.**

Nach Möglichkeit Herkünfte aus dem Molassehügelland nutzen!

Bei den Baumarten, die dem Forstvermehrungsgutgesetz unterliegen (FoVG\* in der Spalte Anmerkungen), wird auch Forstware als autochthones Material akzeptiert, sofern sie **von Erntebeständen aus der ökologischen Grundeinheit 42** (Tertiäres Hügelland sowie Schwäbisch-Bayerische Schotterplatten und Altmoränenlandschaft) stammt<sup>1</sup>.

<b>BÄUME:</b>		Anmerkungen
<i>Abies alba</i>	Edeltanne, Weißtanne	FoVG*
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn, Maßholder	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	FoVG*
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	FoVG*
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle, Roterle	FoVG*
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle, Weiß-Erle	FoVG*
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke, Sandbirke	FoVG*
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche, Weißbuche	FoVG*
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	FoVG*
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	FoVG*
<i>Picea abies</i>	Fichte, Rottanne	FoVG*
<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer, Föhre	FoVG*
<i>Populus tremula</i>	Aspe, Espe, Zitterpappel	FoVG*
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	FoVG*
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche, Ahlkirsche	
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	FoVG*
<i>Salix alba</i>	Silberweide	
<i>Salix caprea</i>	Salweide	
<i>Sorbus aucuparia</i> s. str.	Gewöhnliche Eberesche	
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	FoVG*
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme	

<sup>1</sup>) Vgl. [http://fgrdeu.genres.de/index.php?tpl=fv\\_oeKGeMap](http://fgrdeu.genres.de/index.php?tpl=fv_oeKGeMap), Übersicht der ökologischen Grundeinheiten zur Abgrenzung forstlicher Herkunftsgebiete.

<b>STRÄUCHER:</b>		
<i>Berberis vulgaris</i>	Sauerdorn, Berberitze	
<i>Cornus sanguinea</i> subsp. <i>sanguinea</i>	Eigentlicher Roter Hartriegel	Auf diese Unterart achten!
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i> bevorzugen!
<i>Daphne mezereum</i>	Gewöhnlicher Seidelbast	
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen	
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	
<i>Juniperus communis</i>	Heidewacholder	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster	
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn	Möglichst Wildherkünfte aus dem Nahraum!
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn	
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere	Nur von siedlungsfernen Lagen!
<i>Rosa canina</i> s. str.	Eigentliche Hundsrose	Nur Wildherkünfte aus dem Nahraum!
<i>Rosa gallica</i>	Essigrose	Nur Wildherkünfte aus dem Nahraum!
<i>Rosa majalis</i>	Zimtrose	Möglichst Wildherkünfte aus dem Nahraum!
<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide	
<i>Salix cinerea</i>	Aschweide	
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide	
<i>Salix triandra</i> ssp. <i>triandra</i>	Gleichfarbige Mandelweide	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder, Hirschholunder, Roter Holler	
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball	