

Gemeinde: HOHENTHANN  
Landkreis: LANDSHUT  
Reg.Bez.: NIEDERBAYERN



## Teil 2

### Begründung Grünordnung

### Deckblatt 1 „Gewerbegebiet Schmatzhausen“

Auftraggeber: Gemeinde Hohenthann  
Rathausplatz 1  
84098 Hohenthann

Bebauungsplan, Begründung: Dipl. Ing. (FH) Zierer  
Architekt  
Hirtberg 5  
84076 Pfeffenhausen

Grünordnung, Eingriffsregelung: Landschaftsarchitekturbüro Büttner  
Eschenstraße 9  
84184 Untergolding

Aufgestellt: Gebilligt lt. Gemeinderatsbeschluss  
Hohenthann, den .....  
Hohenthann, den .....

.....  
Andrea Weiß - 1. Bürgermeisterin



## Inhalt:

- 1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
- 1.1 Beschreibung der zusätzlichen Auswirkungen des Vorhabens
- 1.2 Ermittlung und Festlegung des neuen Ausgleichs
- 1.3 Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen

## ANLAGE:

### **Ergänzungen zum Umweltbericht von 2016 „GE Schmatzhausen“**

1. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung
2. Beschreibung der zusätzlichen Auswirkungen des Vorhabens
3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)
5. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen
6. Alternative Planungsmöglichkeiten
7. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
8. Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)
9. Zusammenfassende Darstellung



## 1. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Mit dem Leitfaden (ergänzte Fassung 2003) 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung festgelegt. Die Grundsätze des Leitfadens werden für die folgende Ausgleichsbilanzierung herangezogen.

Da die Gesamtfläche erst 2016 naturschutzfachlich und artenschutzrechtlich betrachtet wurde und es sich hier um eine Erweiterung der Baugrenze auf dem gleichen Grundstück handelt wird auf die Ergebnisse im Grünordnungsplan und Umweltbericht zum 'GE Schmatzhausen' von 2016 verwiesen.

### 1.1 Beschreibung der zusätzlichen Auswirkungen des Vorhabens

#### Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Erweiterungsfläche deckt sich mit der im GOP 'GE Schmatzhausen' dargestellten Ausgleichsfläche im westlichen Bereich des Grundstückes. Die Ausgleichsfläche wurde bisher nicht hergestellt. Der zusätzliche Bedarf an Gewerbefläche hat sich im laufenden Betrieb dargestellt. Somit wurde der Bereich der geplanten Ausgleichsfläche vorab nicht umgesetzt.

Durch die bereits durchgeführten Baumaßnahmen im Gesamtbereich des 'GE Schmatzhausen' lässt sich das ursprünglich mögliche Vorkommen von Zauneidechsen mittlerweile ausschließen bzw. wäre durch erneute Baumaßnahmen im Ergänzungsbereich des Deckblattes nicht betroffen.

#### Schutzgut Boden

Siehe GOP 'GE Schmatzhausen'

#### Schutzgut Wasser

Siehe GOP 'GE Schmatzhausen'

#### Schutzgut Klima und Luft

Aus dem GOP 'GE Schmatzhausen': „Das in West - Ost Richtung verlaufende Tal des Baches besitzt wegen der überwiegend aus westlicher Richtung auftretenden Winde einen intensiven Luftaustausch.

Offene landwirtschaftlich genutzte Flächen spielen bei der Kaltluftproduktion eine wichtige Rolle. Für den Ortsbereich von Schmatzhausen hat die Kaltluftproduktion besondere Bedeutung, da bebaute Flächen keine Wärmeausgleichsfunktionen übernehmen.“

Durch die nun komplette Bebauung des Grundstückes wird diese Funktion mehr eingeschränkt als ursprünglich gedacht. Dennoch wird der Bereich weiterhin, wegen der lufthygienischen Vorbelastungen des angrenzenden Gewerbes nur eine geringe Größenordnung einnehmen.



#### Schutzgut Landschaftsbild

*Siehe GOP ,GE Schmatzhausen‘*

### **1.2 Ermittlung der Bestandskategorie und der Kompensationsfaktoren**

Wegen der überwiegend geringen Bedeutung des Gebietes für die aufgezeigten Schutzgüter wurde die landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche im B-GOP ,GE Schmatzhausen‘ der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) zugeordnet.

Diese Einstufung wird auch auf die Erweiterungsfläche angewandt. Da die 2016 festgesetzte Ausgleichsfläche noch nicht umgesetzt wurde, ist die Wertigkeit der Fläche nicht erhöht. Somit wird der Ausgleichsfaktor auf der gleichen Basis wie beim B-GOP ,GE Schmatzhausen‘ = Landwirtschaftliche Nutzfläche ermittelt.

Die möglichen Kompensationsfaktoren liegen bei einer hohen Eingriffsschwere (Typ A, GRZ > 0,35) in Verbindung mit Kategorie I zwischen 0,3 und 0,6.

### **1.3 Festlegungen der Kompensationsfaktoren**

#### **Maßnahmen zum Schutzgut Arten und Lebensräume**

*Siehe GOP ,GE Schmatzhausen‘*

Maßnahmen für die Zauneidechsen sind für die Erweiterung nicht mehr erforderlich

#### **Vögel**

*Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 Satz 1 – 3 u. 5 BNatSchG können durch eine zeitliche Vorgabe zur Beseitigung der Hochstauden- und Ruderalvegetation vermieden werden. Es wird vorgegeben, dass die Vegetationsstrukturen im Eingriffsbereich nur außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) der Arten im Zeitraum Oktober bis März beseitigt werden.*

**Maßnahmen zu allen weiteren Schutzgütern siehe GOP ,GE Schmatzhausen‘**

#### **Ausgleichsflächenberechnung**

*Siehe GOP ,GE Schmatzhausen‘*

Der Kompensationsfaktor war im GOP ,GE Schmatzhausen‘ mit 0,45 festgelegt. Dieser Faktor wird ebenso auf die im Deckblatt 1 behandelten Ergänzungsflächen angewandt.



Für die Ausgleichsflächenberechnung zu berücksichtigende Fläche:  
Gesamt ca. 890 m<sup>2</sup>

Demnach errechnet sich folgender Ausgleichsbedarf im Bereich DB 1 ‚GE Schmatzhausen‘:

Ausgleichsbedarf 890 m<sup>2</sup> x (f) 0,45 = 400 m<sup>2</sup>  
Zuzügliche ursprünglicher Ausgleich auf der nun überplanten Fläche = 650 m<sup>2</sup>

---

Notwendiger Gesamtausgleich = 1.050 m<sup>2</sup>

Zum Ausgleich des verursachten Eingriffes in den Naturhaushalt ist eine rund 1.050 m<sup>2</sup> große, aufwertbare Fläche zur Verfügung zu stellen.

## 1.4 Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen

### 1.4.1 Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches

Die bisher auf dem Grundstück auszugleichende Fläche von 650 m<sup>2</sup> sowie der durch das DB1 zusätzlich notwendige Ausgleich von 400 m<sup>2</sup> kann, wie auch schon der externe Ausgleich des B-GOP ‚GE Schmatzhausen‘ auf einer Teilflächen der Fl. Nr. 89, Gemarkung Niederhatzkofen durchgeführt werden.

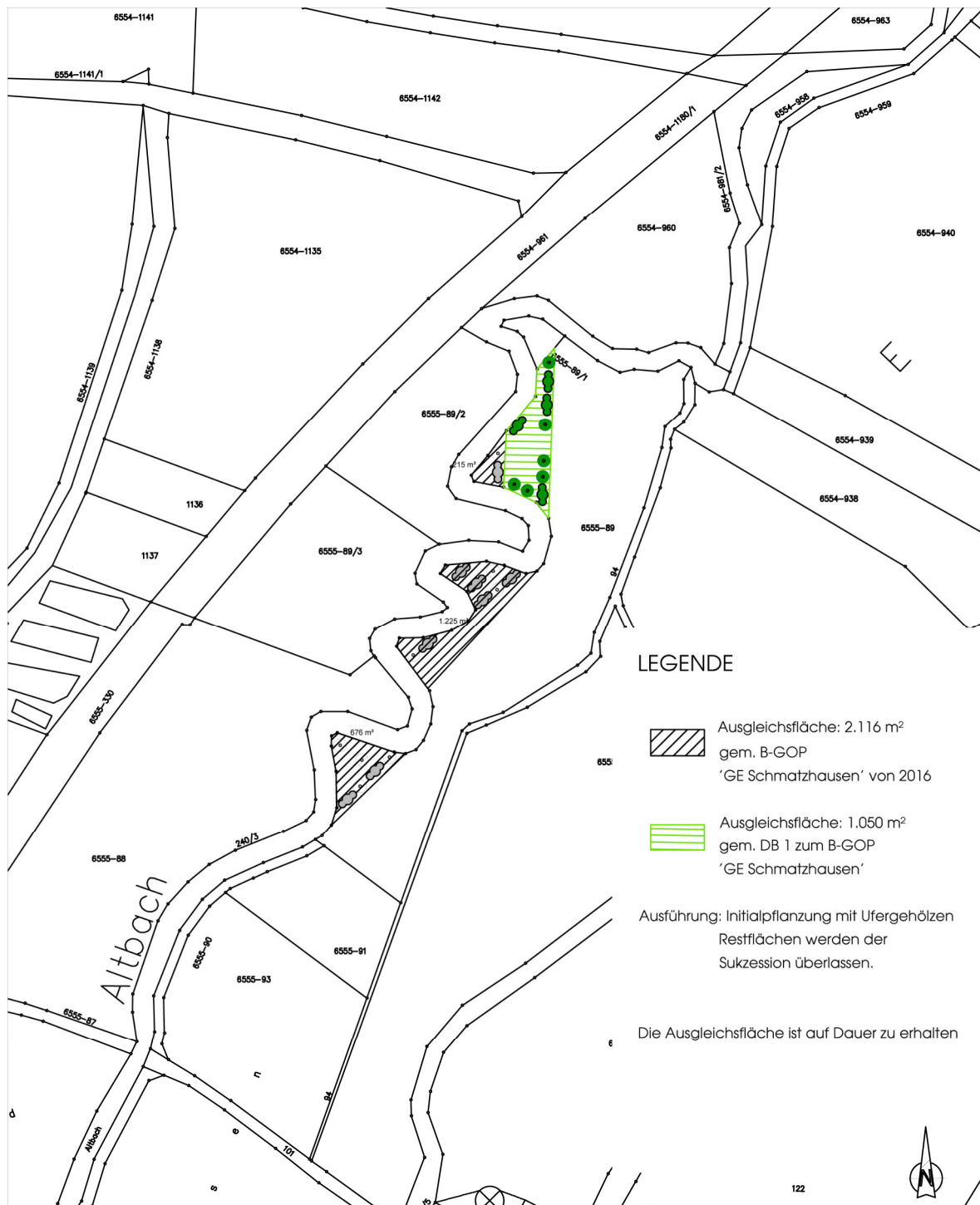
In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen an der Grenze zur landwirtschaftlichen Nutzung Initialpflanzungen mit Ufergehölzen. Die übrigen Flächen werden der Sukzession überlassen.

Folgende Vorgaben aus dem B-GOP ‚GE Schmatzhausen‘ gelten analog auch hier:

*„Um den angestrebten Zustand zu erreichen wird eine Durchführungskontrolle und mehrmalige Sichtkontrollen in den ersten 5 Jahren, weitere zwischen dem 5. und 10. Jahr erfolgen.*

*Die Ausgleichsfläche ist auf Dauer zu erhalten. Maßnahmen, die den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild beeinträchtigen können, sind untersagt. Änderungen des Konzeptes können nur aus fachlichen Gesichtspunkten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Landshut, vorgenommen werden. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Nicht angewachsene Sträucher sind zu ersetzen, soweit Ausfälle über 20% betragen oder in den Pflanzungen Lücken von 3 Metern und mehr entstehen.*

*Die Sicherung der Fläche erfolgt durch Eintragung der Unterlassungspflichten in das Grundbuch durch den Grundstückseigentümer, Herrn Sigl. Anschließend wird die Fläche an das Ökoflächenkataster gemeldet.*



M 1: 2.500

DB 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan  
 "Gewerbegebiet Schmatzhausen"

Planteil Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Lageplan Ausgleichsfläche, Fl.Nr. 6555-89,  
 Gemarkung Niederhatzkofen, Gemeinde Rottenburg  
 Stand: März 2020

**BÜTTNER + KLAUS**  
 Landschaftsarchitekten PartGmbB  
 Eschenstrasse 9  
 84184 Untergolding  
 Tel.: 0871/ 450 91 Fax: 0871/ 427 34  
 Email: info@bkla.de



## ANLAGE

### UMWELTBERICHT

**verkürzt auf den Einfluss der Erweiterungsfläche – nicht aufgeführte Punkte entsprechen dem Umweltbericht zum GOP ‚GE Schmatzhausen‘**

#### **Vorhaben**

Aus der Begründung des DB 1 B-GOP ‚GE Schmatzhausen‘:

*„Auf dem Grundstück Flurnummer 297/21 hat sich im Zuge der ... Bebauung mit einer LKW-Werkstatt der Bedarf eines Nebengebäudes für Anbaugeräte wie Schneepflüge, Kehrbesen etc. ergeben.*

*Die benötigte Baufläche befindet sich im Westen des B-Plan Gewerbegebiet Schmatzhausen auf einer für die Ausgleichsfläche vorgesehenen zu erstellenden Streuobstwiese.*

*Für den Betriebsablauf der LKW-Werkstatt muss der Vorplatz für Wendemöglichkeiten freigehalten werden, auch in Hinblick auf die Reparatur von Gigaliner.“*

#### **Beschreibung der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens**

##### Schutzgut Mensch

Bezogen auf das vorliegende Projekt sind zum Schutzgut Mensch die Lärmbelastungen und die naturbezogene Erholung zu untersuchen.

Die Erweiterung und angestrebte Nutzung emittiert so wenig Lärm, dass die Festsetzungen im B-Plan nicht zusätzlich erweitert / verändert werden müssen.

Hierzu wird auf die Schallschutztechnischen Untersuchungen des Büros GEO.VER.S.UM hingewiesen.

##### Naturbezogene Erholung

Das überplante Gebiet wird derzeit bereits als Teil des Betriebsgeländes genutzt. Der am Gebietsrand verlaufende Feldweg nimmt eine wichtige Funktion für die dorfbezogene Feierabend- und Wochenenderholung ein. Durch die Vorbelastung des Bereiches entsteht durch die Erweiterung nur eine geringe Belastung.

Für die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter werden keine negativen Auswirkungen erwartet.

##### Schutzgut Landschaft

Die im Vergleich zur Gesamtfläche relativ kleine Erweiterung des Gewerbegebietes entstehen keine bedeutenden neuen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft. Kleine Gehölzflächen an den Rändern begrünen den Bereich.



### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung und alternative Planungsmöglichkeiten**

Betriebsbedingt hat sich ein zusätzlicher Flächenbedarf ergeben.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde der betriebliche Ablauf eingeschränkt werden.

Der Bedarf an Gewerbeflächen könnte nicht gedeckt werden.

Durch die Erweiterung kann die ursprünglich geplante Ortsrandeingrünung und der Ausgleich auf der Fläche nur mehr reduziert verwirklicht werden. Durch die Vorbelastung der Fläche und den Anschluss an das bestehende GE sind alternativen Planungsansätzen jedoch nicht zielführend.

### **Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Die Gemeinde Hohenthann, als Vorhabensträger wird die Ausgleichsflächen melden und auf die entsprechende Pflege zum dauerhaften Erhalt (garantiert mind. 25 Jahre) achten.

Sie wird die Durchführung der Begrünungsmaßnahmen begleiten.

Sofern sich im Zuge der Überwachung unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen durch die geplante Maßnahme ergeben, wird die Gemeinde Hohenthann geeignete Abhilfemaßnahmen treffen.

### **Zusammenfassung**

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes durch das Deckblatt werden an das bestehende GE angrenzende und somit vorbelastete Flächen überplant. Einer Zersiedelung und einem unverhältnismäßigen Flächenverbrauch wird entgegengewirkt.

Der ursprüngliche Ausgleich von 650 m<sup>2</sup> wird mit dem zusätzlichen notwendigen von 400 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück mit der Fl.- Nr. 89 der Gemarkung Niederhatzkofen stattfinden.