Gemarkung Michaelsbuch
Gemeinde Stephansposching
Landkreis Deggendorf
Regierungsbezirk Niederbayern

Bebauungsplan „eGE Hettenkofen, An der Firststraße“
mit integriertem Grünordnungsplan
Begründung mit Umweltbericht
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Änderungsfassung
06.10.2026

Planungsträger:

Gemeinde Stephansposching
vertreten durch 1. Bürgermeisterin Jutta Staudinger
Deggendorfer Straße 6, 94569 Stephansposching
Tel.: 09935 9500-0, Fax: 09935 9500-99
E-Mail: poststelle@stephansposching.de

Landschaftsplan/ Umweltbericht:

hausfreunde – Architekten PartG mbB
Daniela Engelmann und Christian Zellner
s.o.
Daniela Engelmann und Christian Zellner

studio 01:
Lindental 42, 94032 Passau
Tel: +49(0)851 2259591
Fax: +49(0)851 2259592

studio 02:
Bahnhofstraße 15, 94469 Deggendorf
Tel: +49(0)991 3831099
Fax: +49(0)321 21028735

studio 03:
Augustinerplatz 3, 93047 Regensburg
Tel: +49(0)941 5861 448 0
fax: +49(0)941 5861 448 1

E-Mail: mail@hausfreunde.eu

INHALTSVERZEICHNIS

I. UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN 4
1.1 Einleitung 4
1.1.1. Ziele und Darstellung 4
1.1.1.1 Ziel der Planung 4
1.1.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung 4
1.1.2 Lage im Raum 5
1.2 Beschreibung des Planungsbereiches und Bestandsaufnahme 5
1.2.1 Geltungsbereich, Größe und Bestand 5
1.2.2 Tatsächlicher Bestand 7
1.2.3 Topographie 7
1.2.4 Artenschutz 8
1.2.5 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkung bei Durchführung der Planung 8
1.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 10
1.4 Geplante Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 11
1.5 Planungsalternativen 12
1.5.1 Standortalternativen 12
1.5.2 Alternativen zur weiteren Nutzung der beplanten Fläche 12
1.6 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahme (Monitoring) 13
1.7 Beschreibung der verwendeten Methodik 13
1.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 13

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG 14
2.1 Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung 14
2.1.1. Flächen mit neutraler ökologischer Wertung 15
2.1.2. Flächen mit ökologischer Beeinträchtigung 15
2.2 Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere 15
2.3 Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs 15
2.4 Schritt 4: Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept 17
2.5 Schritt 5: Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung 18

UNTERSCHRIFTEN 20

I. UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN

Vorbemerkung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht zusammenzufassen.
Der vorliegende Umweltbericht wurde auf Grundlage der Planunterlagen zum Bebauungsplan „eGE Hettenkofen, An der Firststraße“, der vorhandenen Bestandsinformationen, der örtlichen Begehungen sowie der einschlägigen Fach- und Planungsgrundlagen erstellt.
Die im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden vorgebrachten Hinweise und Anregungen aus der Stellungnahme vom 14.07.2026 werden in der vorliegenden Überarbeitung berücksichtigt. Dies betrifft insbesondere die Belange des Artenschutzes, die Erhaltung vorhandener Gehölze, die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, die Ausgestaltung und Pflege der Ausgleichsfläche, den Vogelschutz bei großflächigen Verglasungen sowie die Belange des Wasserhaushalts.

1.1. Einleitung

1.1.1. Ziele und Darstellung

1.1.1.1. Ziel der Planung

Die Gemeinde Stephansposching beabsichtigt mit dem Bebauungsplan „eGE Hettenkofen, An der Firststraße“ die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs. Parallel erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 28. Die Erweiterungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Mit der Planung sollen die für die betriebliche Erweiterung erforderlichen Bau-, Betriebs-, Verkehrs- und Freiflächen geordnet und planungsrechtlich gesichert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Betriebs geschaffen werden.

Die Umweltprüfung ermittelt, beschreibt und bewertet die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bilanziert und durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

1.1.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Neben den naturschutzrechtlichen Vorgaben werden bei der Umweltprüfung insbesondere die Belange des Artenschutzes, von Boden und Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgütern sowie des Menschen berücksichtigt. Die fachlichen Planungen und Fachinformationen werden in den jeweiligen Schutzgutkapiteln konkret berücksichtigt. Verbleibende unvermeidbare Eingriffe werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen.

Der Flächennutzungsplan stellt den Planungsbereich derzeit teilweise als Dorfgebiet und die Erweiterungsfläche als landwirtschaftliche Fläche dar. Im Parallelverfahren soll durch Deckblatt Nr. 28 die Darstellung entsprechend der geplanten Nutzung angepasst werden.

Der Regionalplan „Donau-Wald“ (Region 12) weist Stephansposching als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum und als Teil einer Entwicklungsachse aus. Die Siedlungsentwicklung soll bedarfsgerecht erfolgen und die charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und geschont werden.

Die Planung ist daher insbesondere hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die angrenzende Wohnnutzung, die Ortsrandsituation und die freie Landschaft zu prüfen.

Die Umweltprüfung orientiert sich methodisch am Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ sowie für die Eingriffsregelung am Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Stand Dezember 2021.



Abb. 1.1: FNP alt



Abb. 1.2: FNP Planung

1.1.2. Lage im Raum

Das Plangebiet liegt südöstlich des Ortskerns der Gemeinde Stephansposching im Ortsteil Hettenkofen in einer Entfernung von etwa 4,7 km zum Ortskern. Der Geltungsbereich liegt an der Firststraße und grenzt im Südwesten an bereits bebaute Bereiche an. Nach Nordosten und Südosten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Südwesten befindet sich angrenzend eine Wohn- bzw. Dorfgebietsnutzung. Die Planung bildet damit einen Übergang zwischen bestehender Bebauung und freier Landschaft.

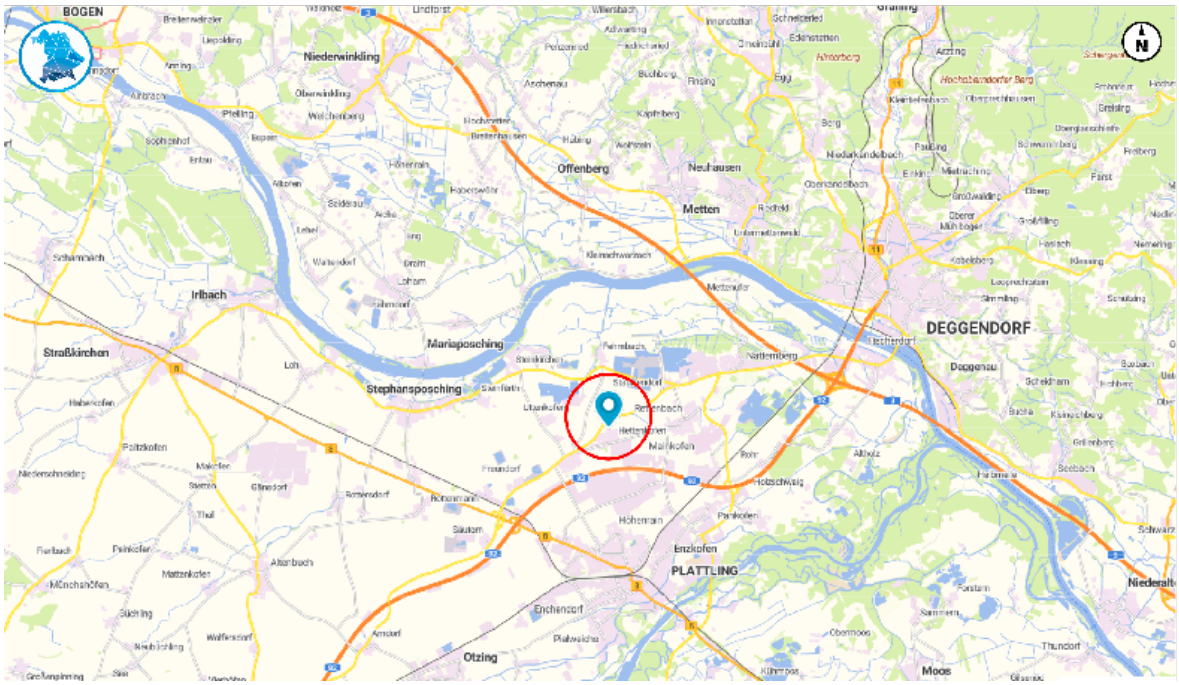


Abb. 1.3. Lage

1.2 Beschreibung des Planungsbereiches und Bestandsaufnahme

1.2.1 Geltungsbereich, Größe und Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 232 (Teilfläche) und 233 der Gemarkung Michaelsbuch.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs umfasst insgesamt eine Fläche von 7.734 qm, wobei 3.094 m² auf den bereits baulich bzw. gewerblich genutzten Bereich des Flurstücks 233 und 4.640 m² auf die neu in Anspruch genommene Teilfläche des Flurstücks 232.

Die neue Planzeichnung ordnet den Bereich als eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) und enthält Flächen für Betriebsgebäude, Verkehrs- und Betriebsflächen sowie Betriebsleiterwohnen.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Nordwesten durch die Firststraße, jenseits der Straße durch das Dorfgebiet bzw. landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Nordosten durch landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Südosten durch landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Südwesten durch die Fabianstraße und bestehende Dorf- bzw. Wohnnutzungen.

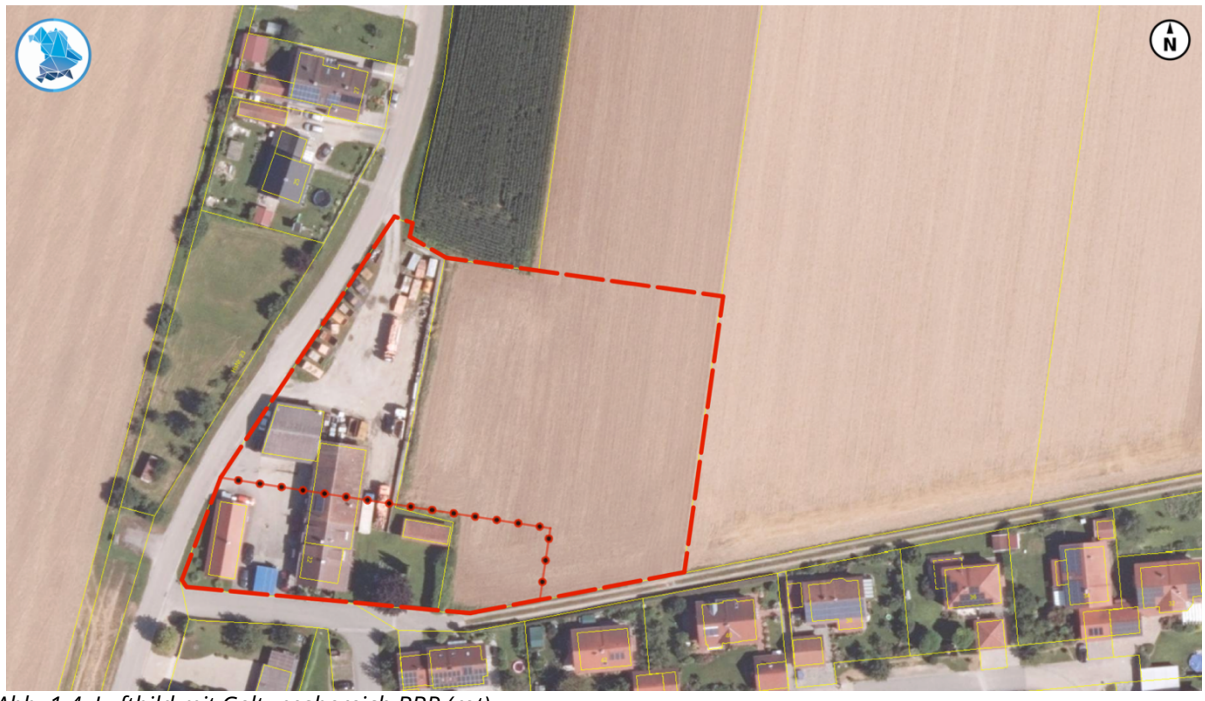


Abb. 1.4. Luftbild mit Geltungsbereich BBP (rot)

1.2.2. Tatsächlicher Bestand

Die neu überplante Erweiterungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich, im Wesentlichen als Acker, genutzt. Der westliche Bereich ist bereits baulich bzw. gewerblich genutzt; Teilflächen dienen als Containerabstellfläche und als private bzw. gärtnerisch geprägte Freiflächen. Vorhandene Einzelgehölze werden in der neuen Planzeichnung als zu erhaltende bzw. zu pflanzende Gehölze differenziert berücksichtigt.

Bei den zu erhaltenden Gehölzen handelt es sich im Einzelnen:

- eine Blutbuche (Fagus sylvatica f. purpurea)
- eine ca. 15 Meter lange Koniferen-Hecke (Thuja occidentalis „Smaragd“)
- im Bereich des Wohnhauses nach Süden zwei weitere einzelne Thuja- Sträucher, kegel- und wolkenförmig
- eine Chilenische Araukarie (Araucaria araucuna)
- ein Ranunkelstrauch, Goldröschen (Kerria japonica).

Als nicht erhaltenswert dagegen sind die Pampasgräser und das Chinaschilf entlang der Firststraße, sowie die Rutenhirse an der Fabianstraße einzustufen

Weitere Schutzgebiete sind nach den vorliegenden Unterlagen nicht unmittelbar betroffen. Das Plangebiet liegt vollständig im Naturpark Bayerischer Wald.

1.2.3 Topographie

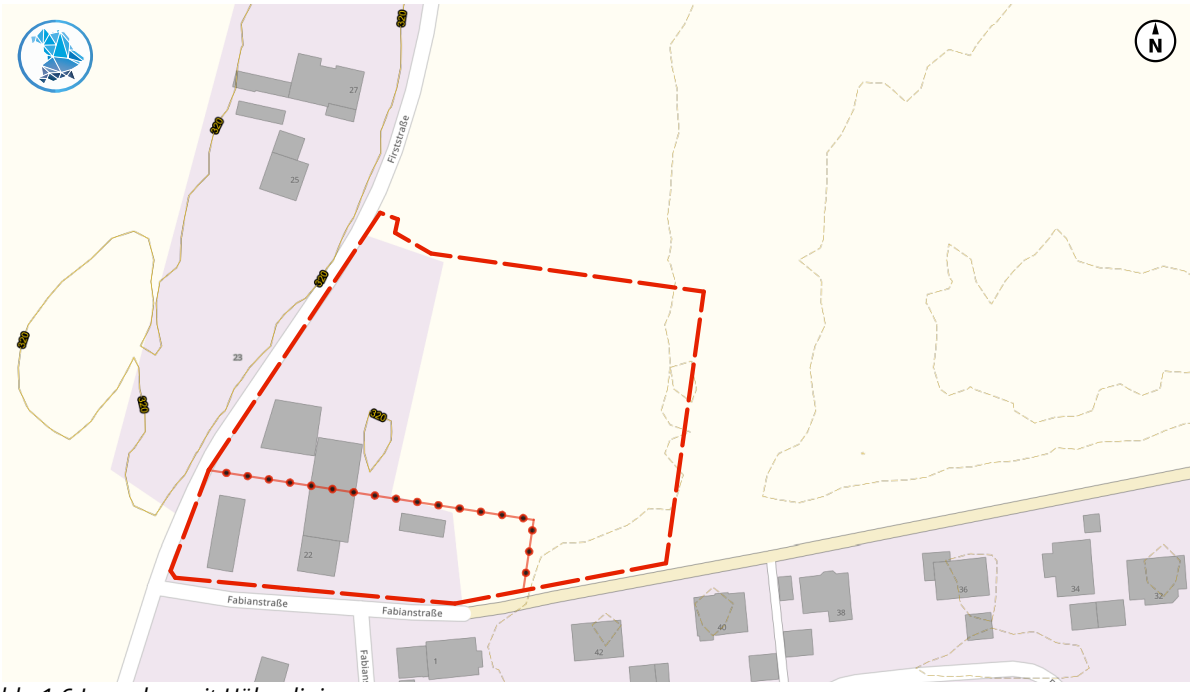


Abb. 1.6 Lageplan mit Höhenlinien

Die Höhenentwicklung im Planungsgebiet verläuft entlang der Firststraße vergleichsweise eben. Die Geländehöhe liegt dort bei ca. 320,20 m ü. NHN.
Das Gelände fällt bzw. steigt innerhalb des Planungsbereichs nur moderat an, im südöstlichen Bereich werden Höhen von etwa 322,80 m ü. NHN erreicht. So kann man feststellen, dass die Planungsfläche insgesamt um ca. 2,50 m von der Straße hin zur südöstlichen Grenze steigt. Im Moment fängt den größten Höhenunterschied eine Gabionen- Stützwand mit einer Höhe bis zu 1,10 m Höhe entlang der Grenze des Dorfgebiets einstufig ab. Rechnerich beträgt die Steigung hin zur südöstlichen Grenze auf die Grundstückstiefe von ca. 100 Metern 1,4 %.
Die vorhandene Stützwand soll im Zuge der Maßnahme zurückgebaut werden. Der erforderliche Höhensprung soll durch eine begrünte und bepflanzte Böschung abgefangen werden. Geländeveränderungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
Für die Genehmigungsplanung ist der ursprüngliche und geplante Geländeverlauf einschließlich der maßgeblichen Bezugshöhen nachvollziehbar darzustellen.

1.2.4 Artenschutzrecht

Der Artenschutz ist aufgrund der möglichen Betroffenheit geschützter Arten fachlich zu prüfen. Insbesondere der geplante Abbruch des bestehenden Stadels ist hinsichtlich möglicher Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen.

Vor Abriss des Gebäudes wird eine entsprechende artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Sollten geschützte Lebensstätten festgestellt werden, werden erforderliche Vermeidungs-, Minderungs - oder CEF-Maßnahmen festgelegt.

Mit der Prüfung des Stadels auf mögliches Vorkommen von Fledermäusen wird das Fachbüro Team Umwelt Landschaft, Landschaftsplanung + Biologie GbR, Deggendorf fristgerecht beauftragt. Die Ergebnisse sowie die daraus resultierenden Vermeidungs-, Minderungs- und CEF-Maßnahmen werden im weiteren Verfahrensverlauf in den Bebauungsplan eingearbeitet und berücksichtigt.

1.2.5 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Mit der Planung wird die bestehende gewerbliche Nutzung erweitert. Die gewerbliche Nutzung rückt damit im Bereich der Erweiterungsfläche näher an bestehende Wohnnutzungen im Süden heran.
Hieraus können insbesondere hinsichtlich der Schallimmissionen sowie der betriebsbedingten Bewegungs- und Verkehrsabläufe zusätzliche Auswirkungen auf die angrenzende Wohnnutzung entstehen.

Die immissionsschutzrechtlich relevanten Anforderungen aus der schalltechnischen Untersuchung werden durch rechtlich verbindlich Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt.

Durch die vorgesehene Eingrünung sowie die Anordnung von Puffer- und Freiflächen können Auswirkungen auf das Wohnumfeld zusätzlich gemindert werden.
Zusätzlich ist der Einbau von Öffnungen in die dem Wohngebiet zugewandten Südfassaden der Betriebshallen unzulässig.
Der Bereich nach Süden hin zur Fabianstraße wird verbindlich als Fläche für das „Betriebsleiterwohnen“ und dessen Nebengebäuden festgelegt. Diese Pufferung trägt dem Trennungsgebot Rechnung.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Mit der Überplanung der landwirtschaftlich genutzten Fläche gehen überwiegend geringwertige Lebensräume verloren. Durch die bauliche Nutzung, die Versiegelung und die erforderlichen Erschließungsflächen wird der Lebensraum für Pflanzen und Tiere verändert.
Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind dabei gesondert zu berücksichtigen. Soweit möglich, sollen bestehende Gehölze erhalten und dauerhaft gesichert werden.

Zur Minderung der Auswirkungen sind Begrünungs- und Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen. Die verbleibenden Eingriffe werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ermittelt und durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.
Die artenschutzrechtlichen Belange werden gesondert untersucht und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Schutzgut Boden und Fläche

Durch die Herstellung der gewerblichen Bauflächen, Stellplätze und Erschließungsanlagen kommt es zu einer teilweisen bzw. vollständigen Versiegelung des bislang landwirtschaftlich genutzten Bodens.

Hierdurch werden insbesondere die natürlichen Bodenfunktionen beeinträchtigt. Dazu gehören die Funktionen als Lebensraum, als Speicher- und Filtermedium sowie die Bedeutung für den Wasserhaushalt.
Die Beeinträchtigung wird durch eine möglichst flächensparende Erschließung, die Bündelung von Verkehrs- und Versorgungsflächen sowie durch wasserdurchlässige Beläge in dafür geeigneten Bereichen reduziert.
Geländeveränderungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die bislang landwirtschaftlich genutzte Erweiterungsfläche weist nach Angaben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Deggendorf-Straubing eine Ackerzahl von 76 auf. Es handelt sich damit um einen landwirtschaftlich besonders ertragreichen Boden mit hoher Bedeutung für die regionale Nahrungsmittelproduktion.

Durch die geplante gewerbliche Nutzung wird die landwirtschaftliche Produktionsfunktion der betroffenen Fläche dauerhaft aufgegeben. Neben dem Verlust natürlicher Bodenfunktionen ist daher auch der Verlust einer hochwertigen landwirtschaftlichen Produktionsfläche zu berücksichtigen.

Die Inanspruchnahme ist hinsichtlich der landwirtschaftlichen Produktionsfunktion als erhebliche nachteilige Auswirkung zu bewerten. Sie kann durch Maßnahmen zur Eingrünung oder durch naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen nicht in ihrer ursprünglichen Funktion wiederhergestellt werden.

Schutzgut Wasser

Durch die zusätzliche Versiegelung wird die natürliche Versickerungsfähigkeit der Fläche verringert und der Oberflächenabfluss verändert.
Das Niederschlagswasser ist deshalb möglichst ortsnah zurückzuhalten bzw. zu versickern. Die hierfür vorgesehenen Maßnahmen sind mit dem zuständigen wasserwirtschaftlichen Fachbereich abzustimmen.
Die im Bestand vorhandene Geländesenke im westlichen Bereich des Flurstücks 233 ist bei der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.
Die im westlichen Bereich des Flurstücks 233 vorhandene Geländesenke ist bei der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen. Eine Verschärfung der Abflussverhältnisse in Richtung Rettenbacher Graben ist zu vermeiden. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat entsprechend der AwSV und den sonstigen einschlägigen Vorschriften zu erfolgen.

Schutzgut Luft / Klima

Durch die zusätzliche Bebauung und Versiegelung sind kleinräumige Veränderungen der klimatischen Situation möglich. Insbesondere kann sich die Erwärmung befestigter Flächen gegenüber dem bisherigen landwirtschaftlich genutzten Zustand erhöhen.
Diesen Auswirkungen wird durch Begrünungsmaßnahmen, die Pflanzung von Gehölzen sowie die Begrenzung unnötiger Versiegelungen entgegengewirkt.
Erhebliche über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen auf das regionale Klima werden auf Grundlage der vorliegenden Planung nicht erwartet.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Planung stellt eine Erweiterung der baulichen Nutzung in Richtung der freien Landschaft dar. Zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird eine wirksame Eingrünung insbesondere an den zur freien Landschaft und zur südlich angrenzenden Wohnnutzung orientierten Seiten vorgesehen. Die Gehölzstruktur ist so auszuführen, dass ein gestufter Ortsrand mit dauerhafter ökologischer und landschaftsgestalterischer Wirkung entsteht. Die konkrete Gestaltung wird im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Bereich des Plangebiets sind nach den vorliegenden Unterlagen keine Baudenkmäler oder Ensembles bekannt.
In unmittelbarer Nähe, jenseits der Firststraße, befindet sich ein Bodendenkmal mit der Aktennummer D-2-7143-0083. Es handelt es sich dabei um einen Bestattungsplatz vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung,
Für das Plangebiet selbst sind derzeit keine Bodendenkmäler oder Bodenfunde bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler oder archäologische Funde entdeckt werden, sind die gesetzlichen Anzeige- und Meldepflichten gem. Art. 8 BayDSchG zu beachten. Nach Art. 7 BayDSchG ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis im Rahmen eines Erlaubnisverfahrens erforderlich, sobald auf einem Grundstück Bodendenkmälern vorhanden sind und hier Erdarbeiten durchgeführt werden sollen.

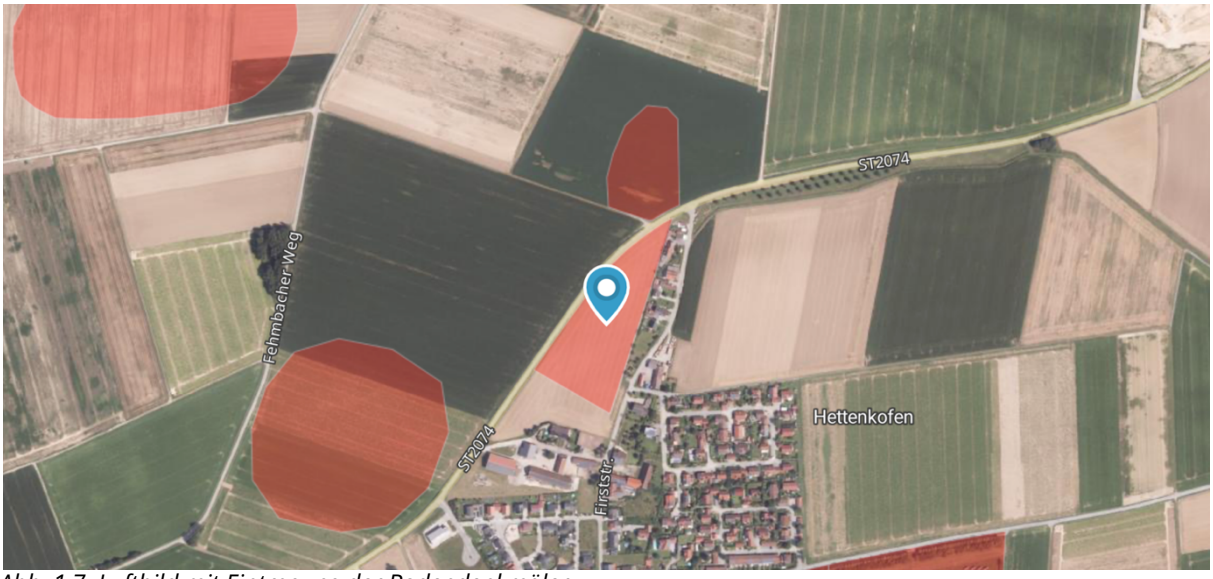


Abb. 1.7. Luftbild mit Eintragung der Bodendenkmäler

Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen Wechselwirkungen. So beeinflusst insbesondere die Flächenversiegelung gleichzeitig die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima sowie Tiere und Pflanzen.
Diese Wechselwirkungen werden bei der Bewertung der jeweiligen Schutzgüter berücksichtigt. Weitere besondere Wechselwirkungen, die zu einer erheblich erhöhten Umweltbetroffenheit führen, sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht erkennbar.

1.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die derzeitige landwirtschaftliche bzw. bauliche Nutzung zunächst bestehen.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen würden voraussichtlich weiterhin im bestehenden Umfang bewirtschaftet. Die mit der geplanten Bebauung verbundenen Bodenversiegelungen, Veränderungen des Wasserhaushalts und Veränderungen des Landschaftsbildes würden zunächst nicht eintreten.

Eine spätere bauliche Entwicklung kann aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen jedoch nicht ausgeschlossen werden. Für die weitere Entwicklung ist daher insbesondere die Darstellung des Flächennutzungsplans sowie die konkrete städtebauliche Entwicklung der Umgebung maßgeblich.

1.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden erweitert und konkretisiert: Erhalt vorhandener Gehölze, Eingrünung zur freien Landschaft und zur Wohnbebauung, Durchgrünung der Stellplatzbereiche, wasserdurchlässige Ausbildung geeigneter Flächen, Bündelung von Erschließungs- und Versorgungsflächen, ortsnaher Rückhalt bzw. Versickerung des Niederschlagswassers sowie artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.
Zusätzlich werden Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an großflächigen Verglasungen vorgesehen. Verglasungen mit einer Fläche von mehr als 2 m2 sind so auszuführen, dass Vogelschlag bestmöglich ausgeschlossen wird. Zusammenhängende großflächige Verglasungen sind wirksam sichtbar zu machen (z. B. durch vorgehängte Sonnenschutzlamellen, Streifen- oder Gitternetzmuster, Verwendung von entspiegeltem Glas, Milchglas o. ä.). bzw. durch geeignete Konstruktionen zu sichern

- Starke Eingrünung zur freien Landschaft und zum südlich angrenzenden Wohnbereich.
- Erhalt der im Plan als zu erhalten festgesetzten Gehölze.
- Durchgrünung der Stellplatzbereiche mit standortgerechten Bäumen.
- Wasserdurchlässige Bauweise bei hierfür geeigneten Stellplatz- und Nebenflächen.
- Bündelung von Wegen und Versorgungsleitungen.
- Konzept zur Rückhaltung / Versickerung von Niederschlagswasser.
- Artenschutzrechtliche Kontrolle und Umsetzung erforderlicher Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen.
- Vermeidung von Vogelschlag an großflächigen Verglasungen.

Zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie auf die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Rahmen der Bauausführung und der anschließenden Nutzung geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Insbesondere ist sicherzustellen, dass die Bodenfunktionen sowie die landwirtschaftliche Nutzbarkeit der angrenzenden Ackerflächen dauerhaft erhalten bleiben.

Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen:

Schutz und getrennte Lagerung des Oberbodens
Der bei Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist fachgerecht abzutragen und getrennt vom Unterboden zu lagern. Die Zwischenlagerung hat auf geeigneten Flächen unter Vermeidung von Verdichtungen, Vernässungen und Verunreinigungen zu erfolgen. Der zwischengelagerte Oberboden ist nach Abschluss der Baumaßnahmen möglichst wiederzuverwenden. Dabei sind die einschlägigen bodenschutzrechtlichen Anforderungen sowie die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19639 zu berücksichtigen.

Vermeidung von Bodenverdichtungen
Baubedingte Bodenverdichtungen sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Hierzu sind Baustellenverkehr, Materiallagerung und der Einsatz schwerer Baumaschinen möglichst auf die hierfür vorgesehenen Flächen zu konzentrieren. Das Befahren unbefestigter Böden bei ungünstigen Bodenfeuchteverhältnissen ist zu vermeiden. Bei Bedarf sind geeignete lastverteilende Maßnahmen vorzusehen. Unvermeidbare Verdichtungen sind nach Abschluss der Bauarbeiten durch geeignete Bodenlockerungsmaßnahmen zu beseitigen.

Schutz angrenzender landwirtschaftlicher Flächen vor Schadstoffeinträgen
Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass keine Schadstoffe, Betriebsstoffe, Baumaterialien oder sonstigen Verunreinigungen auf angrenzende Ackerflächen gelangen. Die Lagerung und Handhabung wasser- und bodengefährdender Stoffe hat ausschließlich unter Einhaltung geeigneter Schutzvorkehrungen zu erfolgen. Darüber hinaus sind baubedingte Einträge von Abfällen, Sedimenten und belastetem Oberflächenwasser in die benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen zu vermeiden. Bei Schadstoffaustritten sind unverzüglich geeignete Sicherungs- und Beseitigungsmaßnahmen einzuleiten.

Erhalt und Wiederherstellung vorhandener Drainagen
Vor Beginn der Bauarbeiten ist zu prüfen, ob im Plangebiet landwirtschaftliche Drainageleitungen vorhanden sind. Bestehende Drainagesysteme sind nach Möglichkeit zu erhalten und in ihrer Funktionsfähigkeit nicht zu beeinträchtigen. Sofern Drainageleitungen im Zuge der Baumaßnahmen beschädigt, unterbrochen oder verlegt werden müssen, ist ihre ordnungsgemäße Funktion durch geeignete technische Maßnahmen wiederherzustellen. Insbesondere ist sicherzustellen, dass die Entwässerung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen nicht nachteilig verändert wird. Erforderliche Maßnahmen sind mit den betroffenen Grundstückseigentümern beziehungsweise Bewirtschaftern abzustimmen.

Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Gehölzpflanzungen
Bei der Planung und Umsetzung von Gehölzpflanzungen entlang landwirtschaftlich genutzter Flächen ist darauf zu achten, dass die angrenzende Bewirtschaftung nicht erheblich beeinträchtigt wird. Insbesondere sind mögliche Auswirkungen durch Verschattung, Wurzelwachstum, überhängende Äste sowie die Beeinträchtigung vorhandener Drainageleitungen zu berücksichtigen. Die Auswahl geeigneter Gehölzarten und die Festlegung ausreichender Pflanzabstände haben unter Berücksichtigung der zu erwartenden Wuchshöhen und Kronenausdehnungen sowie der geltenden nachbarrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen. Die regelmäßige Pflege der Gehölzbestände ist sicherzustellen, um dauerhafte Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Nutzung zu vermeiden.

Zusammenfassende Bewertung
Durch die konsequente Umsetzung der genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können baubedingte und dauerhafte Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sowie der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wesentlich reduziert werden. Besonderes Augenmerk ist dabei auf den sachgerechten Umgang mit dem Oberboden, die Vermeidung von Bodenverdichtungen und Schadstoffeinträgen sowie die dauerhafte Sicherstellung der Funktionsfähigkeit vorhandener Entwässerungssysteme zu legen. Die Maßnahmen sind bei der weiteren Planung und während der Bauausführung entsprechend zu berücksichtigen.

1.5 Planungsalternativen

1.5.1 Standortalternativen

Als städtebauliche Gründe für die gewählte Erweiterungsfläche sind insbesondere die unmittelbare räumliche Zuordnung zum bestehenden Gewerbebetrieb, die bestehende Erschließungssituation und die bereits vorhandene bauliche Nutzung im westlichen Teil des Geltungsbereichs zu berücksichtigen.
Gleichzeitig ist die Inanspruchnahme der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche und die Nähe zur Wohnbebauung bei der Standortbewertung zu berücksichtigen.
Die Begründung zur Standortwahl stellt daher nicht alleine die Vorteile des Vorhabens dar, sondern auch die umweltrelevanten Nachteile und nachvollziehbar die Prüfung möglicher Alternativen.

Alternative Standorte wurden im Rahmen der kommunalen Standortprüfung hinsichtlich ihrer städtebaulichen und umweltbezogenen Eignung betrachtet. Die Ergebnisse der Prüfung werden in der Begründung zum Bebauungsplan dokumentiert.

1.5.2 Alternativen zur weiteren Nutzung der beplanten Fläche

Alternativ wäre die Beibehaltung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung möglich. Die geplante gewerbliche Nutzung entspricht dagegen der beabsichtigten Erweiterung des bestehenden Betriebs. Die Entscheidung ist im Rahmen der städtebaulichen Abwägung zu treffen und wird hier hinsichtlich ihrer Umweltwirkungen dokumentiert.

1.6 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Umweltauswirkungen ordnungsgemäß umgesetzt und dauerhaft erhalten werden.
• Kontrolle der Ausgleichsfläche und ihres Entwicklungszustands.
• Kontrolle der Eingrünungs- und Pflanzmaßnahmen.
• Kontrolle der als zu erhalten festgesetzten Gehölze.
• Kontrolle der Umsetzung artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und gegebenenfalls CEF-Maßnahmen.
• Kontrolle der Niederschlagswasserbewirtschaftung, soweit hierfür planungsrechtlich relevante Maßnahmen festgesetzt werden.

Die erstmalige Kontrolle soll nach Herstellung der Maßnahmen erfolgen; weitere Kontrollen sind in angemessenen Abständen entsprechend dem Entwicklungs- und Pflegebedarf der Ausgleichs- und Pflanzflächen durchzuführen.

1.7 Beschreibung der verwendeten Methodik

Zur Erstellung des Umweltberichts wurden insbesondere folgende Grundlagen ausgewertet:
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Stephansposching,
- Regionalplan „Donau-Wald“,
- vorhandene Planunterlagen zum Bebauungsplan,
- BayernAtlas und sonstige verfügbare Fachinformationen,
- Denkmal-Atlas,
- örtliche Bestandsaufnahmen und Begehungen,
- vorhandene Fachgutachten, insbesondere die schalltechnische Untersuchung.

Die Bestandserfassung wird für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung flächenscharf anhand der Biotop- und Nutzungstypen vorgenommen.

Die artenschutzrechtliche Bewertung wird um die erforderlichen Untersuchungen des vorhandenen Stadels, der Gehölzbestände und der potenziell betroffenen Offenlandarten ergänzt.

1.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Stephansposching beabsichtigt mit dem Bebauungsplan „eGE Hettenkofen, An der Firststraße“ die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs.
Hierzu wird neben bereits baulich genutzten Flächen auch bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Mit der Planung sind insbesondere Auswirkungen auf Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie das Landschaftsbild verbunden. Zusätzlich ist die Nähe der geplanten Gewerbenutzung zu der südlich angrenzenden Wohnbebauung zu berücksichtigen.
Die möglichen Umweltauswirkungen werden durch Maßnahmen zur Eingrünung, Begrenzung der Versiegelung, Durchgrünung, Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie durch artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen gemindert.
Die vorhandenen Gehölze werden im weiteren Planverfahren überprüft und – soweit sie erhalten bleiben sollen – verbindlich als zu erhaltende Gehölze festgesetzt.

Vor dem Abriss bzw. Umbau des bestehenden Stadels ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen. Gleiches gilt hinsichtlich möglicher artenschutzrechtlich relevanter Strukturen in vorhandenen Gehölzen. Das mögliche Vorkommen bodenbrütender Offenlandarten ist ebenfalls fachlich zu prüfen.

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bilanziert. Die erforderliche Ausgleichsfläche wird aus der konkreten Eingriffsbilanz abgeleitet und mit einem flächenscharfen Maßnahmen- und Pflegekonzept versehen.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZIEERUNG

Vorbemerkungen/Rechtsgrundlage

Die Bewältigung der Eingriffsregelung erfolgt nach § 1a Abs. 3 BauGB. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Stand Dezember 2021.

2.1 Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 232 und 233 der Gemarkung Michaelsbuch.

Die Ausgangssituation ist für jede betroffene Teilfläche anhand des vorhandenen Biotop- und Nutzungstyps (BNT) zu erfassen. Für die Eingriffsfläche ist insbesondere die landwirtschaftliche Nutzung als Ausgangszustand zu berücksichtigen.

Die bereits baulich genutzten Bereiche werden bei der Eingriffsbilanz nur insoweit berücksichtigt, wie durch die Planung tatsächlich zusätzliche ökologische Beeinträchtigungen entstehen.

Um den Eingriff berechnen zu können, wird der gesamte Geltungsbereich wie folgt eingeteilt.

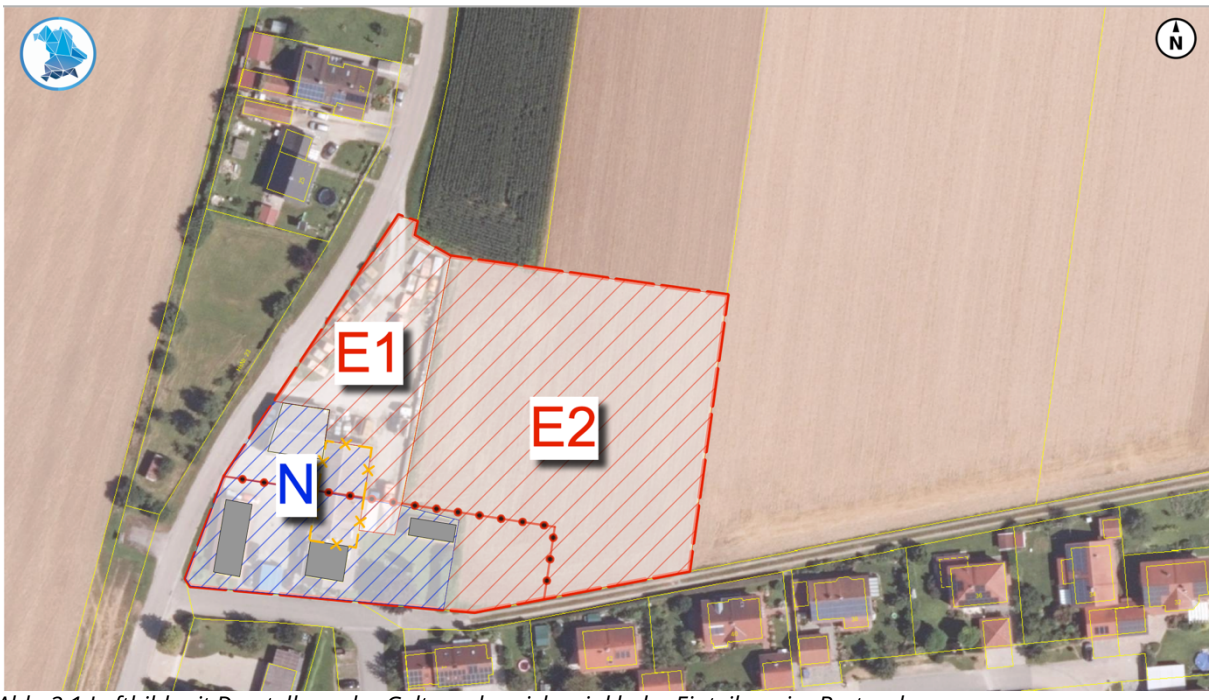


Abb. 2.1 Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches inkl. der Einteilung im Bestand

N: Fläche des Dorfgebietes, bereits baulich genutzt und teileweise versiegelt

Diese Fläche erhält keine Abwertung, da sie bereits bebaut ist und teilweise entsiegelt wird

E1: Fläche des Dorfgebietes, Nutzung als Containerabstellfläche der Fa. Bayerlein

Diese Fläche erfährt eine Abwertung um 1 WP

E2: Ackerfläche, bisher unbebaut

Diese Fläche erfährt eine Abwertung um 2 WP

2.1.1 Flächen mit neutraler ökologischer Wertung

(N- Flächen; blaue Schraffur)

Die bereits baulich bzw. gewerblich genutzten Flächen werden entsprechend ihrer Bestandssituation gesondert betrachtet.

Eine Aufnahme in die Eingriffsbilanz erfolgt nur insoweit, wie durch die Planung eine zusätzliche erhebliche Beeinträchtigung entsteht.

Hierzu zählt die Flächen im Süd- Westen, auf der sich der Gewerbebetrieb entwickelt hat. Diese befindet sich im Geltungsbereich des Dorfgebiets.

2.1.2 Flächen mit ökologischer Beeinträchtigung

(E- Flächen; rote Schraffur)

Die neu in Anspruch genommene, bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche stellt den wesentlichen Eingriffsbereich dar. (E1)

Auf dieser Fläche kommt es insbesondere durch die Errichtung von Gebäuden, Verkehrs- und Betriebsflächen sowie durch die damit verbundene Versiegelung zu einer Veränderung bzw. zum Verlust bestehender Boden- und Lebensraumfunktionen.

Die konkrete Flächengröße für die betreffende Teilfläche der Flurnummer 232 Gemarkung Michaelsbuch beläuft sich auf 4.640 qm.

Diese Bestandsfläche kann wie folgt beurteilt werden: Acker

Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft kann überschlägig aus dem Maß der baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ).

Für die Fläche E2, die sich derzeit im Dorfgebiet befindet und als Containerabstellplatz genutzt wird, werden mit der neuen Nutzung im Rahmen der Änderung in ein eGE die Wertepunkte nach der Biotopwert- Liste verändert.

2.2 Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Eingriffsschwere wird aus dem Maß und der Intensität der vorgesehenen baulichen Nutzung sowie aus der Empfindlichkeit der jeweils betroffenen Biotop- und Nutzungstypen abgeleitet.

Für die neu zu überplanende Gewerbefläche wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Bereits baulich bzw. versiegelt genutzte Flächen werden nur insoweit als Eingriff berücksichtigt, wie durch die neue Planung zusätzliche ökologische Beeinträchtigungen entstehen.

2.3 Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, in welchem Umfang Beeinträchtigungen durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen reduziert werden können.

Verbindliche Vermeidungsmaßnahmen für den Planungsfaktor

- Erhalt vorhandener Gehölze,
- Eingrünung zur freien Landschaft,
- Eingrünung zur südlich angrenzenden Wohnbebauung,
- Durchgrünung der Stellplatzbereiche,

- wasserdurchlässige Ausbildung geeigneter Flächen,
- Bündelung von Erschließungs- und Versorgungsflächen,
- ortsnaher Rückhalt bzw. Versickerung von Niederschlagswasser,
- artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.

Aufgrund der angeführten Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs kann der Ausgleichsbedarf um einen Planungsfaktor von 5 % reduziert werden. Die Vermeidungsmaßnahmen sind im BBP festgesetzt und dadurch rechtlich verbindlich gesichert.

Die konkrete Eingriffsbilanz ist anhand der tatsächlichen Flächengrößen und Wertpunkte zu führen und stellt sich wie folgt dar:

Bebauungsplan "eGE Hettenkofen, An der Firststraße"							
Bestandserfassung und -bewertung nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft"							
Eingriff- Nr.	Code	Bezeichnung	Fl.Nr.	Fläche (m2)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
E1	A11	Ackerfläche	232 TF	4640	2	0,8	7424
E2	P412	Containerabstellfläche, teilversiegelt	233	1335	1	0,8	1068
N	X2	Bestehende gewerbliche Nutzung	233	1759	2	0,8	0
Summe				7734	m2	WP	8492
		Planungsfaktor		Begründung			Sicherung
		Erhalt vorhandener Gehölze		Erhalt des Lebensraums und des ökologischen Werts			BBPl
		Eingrünung zur südlich angrenzenden Wohnbebauung, im Bereich der dem "Betiebsleiterwohnen" vorbehalten ist		Lärmminderung und optische Aufwertung			BBPl
		Durchgrünung im Stellplatzbereich durch Baumreihe d= mind. 8 m		Begrünung auch innerhalb der Bauparzelle			BBPl
		wassergebundene/ wasserdurch-lässige Bauweise bei der Neuanlage von internen Erschliessungswegen/ Aufstellflächen		Reduzierung der Flächenversiegelung, Verbesserung des Wasserhaushaltsund Entlastung der Kanalisation durch Versickerung			BBPl
		ortsnaher Rückhalt des Regenwassers in Sickerschacht		Halten des Niederschlagswassers in der Landschaft und gedrosselte Abgabe in bestehende Gräben			BBPl
		Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer maximalen Höhenabweichung vom natürlichen Gelände von +/- 2,00 m zulässig, Verfahrensfreiheit nach BayBO, 500qm und Höhe 2,00 m)		das Gelände soll insgesamt in seiner natürlichen Gestalt nicht verändert werden			BBPl
		Bündelung von Versorgungsleitungen		Die Eingriffe für die Erschliessung sollen so gering wie möglich gehalten werden			BBPl
		artenschutzrechtliche Vermeidungsmassnahmen		Erhalt der lokalen Biodiversität, Aufwertung des Wohnumfelds			BBPl
		Ausgleichsflächenbedarf wird durch hochwertige Grünordnung minimiert					
		Summe (max. 20%)					abzgl. 5%
		Summe Ausgleichsbedarf (WP)					8.067

Ausgleichsbedarf vor Planungsfaktor: 8.492 Wertpunkte
Planungsfaktor: 5 %
Abzug: 425 Wertpunkte
Verbleibender Ausgleichsbedarf: **8.067 Wertpunkte**

Der Ausgleichsbedarf von 8.067 WP ist vollständig durch die in der neuen Planzeichnung dargestellten Ausgleichsfläche A1 bzw. durch erforderlichenfalls zusätzlich festzusetzende Ausgleichsflächen nachzuweisen.

2.4 Vierter Schritt: Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept

Der Bereich A1 am östlichen und südöstlichen Rand des Plangebiets werden als dauerhaft zu sichernde Ausgleichsflächen entwickelt. Ziel ist ein standortgerechter, strukturreicher Gehölzbestand mit mesophilem Gebüsch und abgestuftem Rand zur freien Landschaft in der Ausgleichsfläche A1. Die Maßnahme dient zugleich der landschaftlichen Einbindung des neuen Gewerbestandortes.

Entwicklungsziel mesophiles Gebüsch

Auf der Ausgleichsfläche A1 ist ein naturnahes, mehrreihiges mesophiles Gebüsch aus acht heimischen und standortgerechten Straucharten zu entwickeln.
Die Pflanzung erfolgt gruppenweise, versetzt und frei wachsend.
Die Arten sind nicht gleichmäßig über die gesamte Fläche zu verteilen. Die Pflanzung erfolgt vielmehr in kleinen Gruppen von jeweils mehreren Pflanzen derselben Art bzw. in gemischten Gruppen.
Eine streng lineare Heckenstruktur ist nicht vorgesehen.

Pflanzschema mesophiles Gebüsch

- Pflanzung in mindestens 3 Reihen
- Reihenabstand: ca. 1,50 m
- Pflanzabstand innerhalb der Reihe: ca. 1,25 m
- Reihen versetzt angeordnet
- in den breiteren Bereichen Erweiterung auf 5 bzw. mehr Reihen
- randlich aufgelockerte Pflanzung mit Übergang zu einem extensiven Krautsaum
- keine regelmäßige Formschnittpflege

Die Pflanzfläche wird entsprechend der vorhandenen Geometrie von A1 ausgebildet:
Im schmalen 7 Meter breiten nördlichen Bereich sind mindestens drei Reihen vorzusehen. Im mittleren, ca. 16 m breiten und südlichen ca. 32 m breiten Bereich wird die Pflanzung entsprechend der größeren Flächenbreite erweitert und durch aufgelockerte Randbereiche ergänzt.

Artenzusammensetzung

Die genaue Zusammensetzung der Gehölzpflanzung richtet sich nach der geplanten räumlichen Struktur des Gebüsches mit Kern-, Mantel- und Saumzone.
Zur Ausbildung eines naturnahen, regionaltypischen mesophilen Gebüsches wird die Gesamtzahl der Sträucher wie folgt aufgeteilt:

- Hauptgehölze / Kernbereich – ca. 70 % der Pflanzen
  - Schlehe (*Prunus spinosa*)
  - Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
  - Hasel (*Corylus avellana*)

  Diese Arten bilden den Schwerpunkt des Gehölzbestandes und werden überwiegend im inneren bzw. geschützten Bereich der Pflanzung eingesetzt. Die Pflanzung erfolgt gruppenweise mit mehreren Exemplaren je Art.

- Mantel- und Randgehölze – ca. 20 % der Pflanzen
  - Hunds-Rose (*Rosa canina*)
  - Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
  - Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

  Diese Arten werden bevorzugt in den äußeren Bereichen des Gebüsches eingesetzt und bilden einen gestuften Übergang zur angrenzenden offenen Landschaft bzw. zum Acker.

- Begleitgehölze – ca. 10 % der Pflanzen
  - Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
  - Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Die Begleitgehölze werden punktuell bzw. in kleinen Gruppen in den Gehölzbestand eingestreut und erhöhen die Arten- und Strukturvielfalt.

Pflanzqualität

- Sträucher 2x verpflanzt, 60 – 110 cm,
- gebietseigene Herkunft (Vorkommensgebiet Niederbayern, entsprechend den Vorgaben der LfU)

Pflegekonzept

Das Gebüsch ist als frei wachsender Gehölzbestand zu entwickeln.

- kein regelmäßiger Formschnitt
- keine flächige Mahd innerhalb der Gehölzpflanzung
- Ersatz ausgefallener Gehölze in der Anwuchsphase
- erforderliche Verjüngungsschnitte nur abschnittsweise
- keine Düngung
- kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Erhaltung eines gestuften Gehölzrandes
- Krautsaum extensiv pflegen

Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu erhalten und rechtlich zu sichern.

2.5 Fünfter Schritt: Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung

Die Bewertung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt anhand des Ausgangszustands und des geplanten Entwicklungsziels.

Bestandserfassung und -bewertung nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft"											
Ermittlung des Ausgleichsumfangs											
Eingriff- Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste				Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Fl.Nr.	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m2)	Entsiedelungs-faktor	Aufwertung (WP)	Ausgleichsumfang (WP)
A1	A11	Ackerfläche	2	B112	232 TF	mesophiles Ge-büsch/ Hecken	10	**1020**	0	8	8160
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten											8160
Bilanzierung											
Summe Ausgleichsumfang											8160
Summe Ausgleichsbedarf											8067
Differenz											**-93**
Der Ausgleich ist somit erfolgt.											

Überschuss der Aufwertung: 93 Wertpunkte

Der durch die Eingriffsregelung ermittelte Ausgleichsbedarf von **8.067 Wertpunkten** wird durch die Aufwertung der vorgesehenen Ausgleichsfläche mit **8.160 Wertpunkten** vollständig ausgeglichen.

Mit einem erzielten **Überschuss von 93 Wertepunkten** ist der Ausgleich für den Geltungsbereich erfolgreich bestätigt.

Die Ausgleichsfläche ist im Bebauungsplan eindeutig zu verorten und durch die erforderlichen Festsetzungen rechtlich zu sichern.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Deggendorf-Straubing angeregt, den naturschutzrechtlichen Ausgleich vorzugsweise über ein bestehendes Ökokonto

abzuwickeln, um eine zusätzliche Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Produktionsflächen zu vermeiden.

Die Anregung wurde unter Berücksichtigung des § 1a Abs. 3 BauGB und des § 15 Abs. 3 BNatSchG geprüft.

Die vorgesehene Ausgleichsfläche A1 liegt unmittelbar am Rand des geplanten Gewerbegebiets und übernimmt neben der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfunktion auch Aufgaben der landschaftlichen Einbindung und Eingrünung des Betriebsstandortes.

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Entscheidung über die Ausgleichsmaßnahme sowohl die landwirtschaftlichen Belange als auch die naturschutzfachlichen und städtebaulichen Anforderungen.

Die Entscheidung über die Beibehaltung der Ausgleichsfläche A1 erfolgt auf Grundlage einer Prüfung verfügbarer und geeigneter Ausgleichsalternativen.

Bei der Umsetzung der Gehölzpflanzungen sind die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen durch die Festsetzung geeigneter Pflanzabstände, der Artenwahl und Pflegemaßnahmen vor vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen.

Schlussbemerkung

Die vorliegende Überarbeitung berücksichtigt die wesentlichen naturschutzfachlichen Hinweise aus der Stellungnahme des Landratsamts.

Vorentwurf vom: 30.03.2026

Änderungsfassung vom: 06.10.2026 nach Behördenstellungnahme

Planung:
hausfreunde – Architekten PartG mbB
studio 1: Lindental 42, 94032 Passau, Tel.: 0851 2259591
studio 2: Bahnhofstraße 15, 94469 Deggendorf, Tel.: 0991 3831099
Fax: 0321 21028735, Mail: mail@hausfreunde.eu

Bearbeitung:
Bebauungsplan

hausfreunde Architekten PartG mbB
Daniela Engelmann,
Architektin Dipl.-Ing. (FH)

.....
Daniela Engelmann

Bearbeitung:
Landschaftsplan/Umweltbericht

hausfreunde Architekten PartG mbB
Daniela Engelmann,
Architektin Dipl.-Ing. (FH)

Anerkannt und ausgefertigt:

Stephansposching, ...

.....
1. Bürgermeister/-in