

BEBAUUNGSPLAN „INDUSTRIEGEBIET MAMMINGERSCHWAIGEN II“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

ENTWURF

STAND: 25.07.2023

GEMEINDE MAMMING:

vertreten durch:

Irmgard Eberl
Erste Bürgermeisterin
Hauptstraße 15
94437 Mamming



PLANVERFASSER:



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

AM KELLENBACH 21

D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN

Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753

info@laengst.de www.laengst.de

Inhaltsverzeichnis

A)	Planrechtliche Voraussetzungen	3
B)	Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	5
C)	Geplante bauliche Nutzung	6
D)	Flächenverteilung	7
E)	Sonstiges	7
F)	Grünordnung	9
G)	Umweltbericht	10
H)	Anhang	24

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ausschnitt Karte Raumstruktur (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 04/2022)	3
Abb. 2: Ausschnitt Karte Natur & Landschaft (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 04/2022)	4
Abb. 3: Ausschnitt Karte Rohstoffsicherung (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 04/2022)	4
Abb. 4: Bodendenkmal D-2-7242-0072 (BayernAtlasPLUS, 29.03.2021)	8

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	19
Tab. 2: Ausgleichsbilanzierung – Zusätzliche externe Ausgleichsflächen	21
Tab. 3: Erheblichkeit der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens.....	23

A) Planrechtliche Voraussetzungen

1. Baugebietsausweisung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Mamming ist das Planungsgebiet im Osten als Immissionsschutzfläche / Trenngrün und im Westen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die 17. Änderung, die derzeit im Parallelverfahren durchgeführt wird, stellt das Planungsgebiet als Industriegebiet dar.

2. Ziele übergeordneter Planungen

Regionalplan

Raum-/ Wirtschaftsstruktur

Nach dem Landesentwicklungsprogramm liegt der Planungsbereich an der überregionalen Entwicklungsachse München– Landshut –Deggendorf. Räumliche Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung sollen im Verlauf der überregionalen Entwicklungsachsen liegen. Die Gemeinde Mamming liegt nach der Regionalplanung in der Region 13 (Landshut) und hier als so genannter Allgemeiner ländlicher Raum im Nah- und Mittelbereich des Mittelzentrums Dingolfing. Gemäß des Regionalplans Landshut ist im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen anzustreben, die Region Landshut als attraktiven, leistungsfähigen und innovativen Wirtschaftsraum zu stärken und zu sichern. (vgl. Regionalplan Landshut, Teil B - V Wirtschaft, 1 Leitbild, regionale Wirtschaftsstruktur, 1.1). Die dezentrale, regionale Wirtschaftsstruktur mit einer gesunden Mischung aus Großbetrieben und leistungsfähigen, mittelständischen Betrieben sowie einem breiten Branchenspektrum ist für die Wettbewerbsfähigkeit der Region von besonderer Bedeutung. (vgl. Regionalplan Landshut, Teil B – V Wirtschaft, 1 Leitbild, regionale Wirtschaftsstruktur, 1.2).

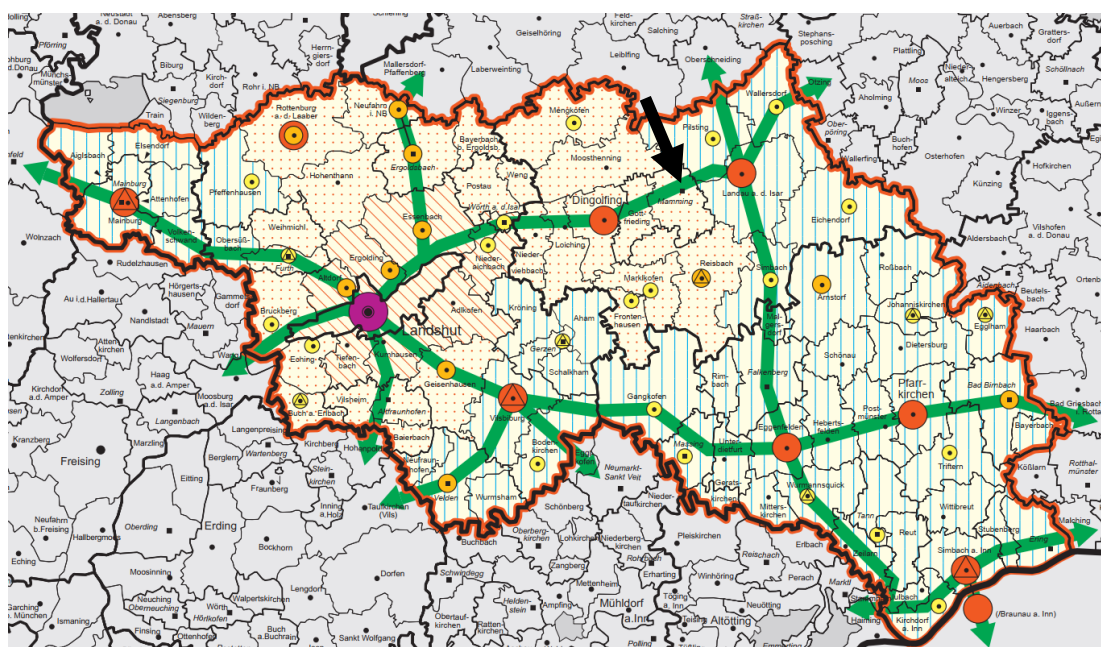


Abb. 1: Ausschnitt Karte Raumstruktur (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 04/2022)

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete / Regionaler Grünzug

Das Planungsgebiet ist weder Bestandteil eines Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets noch eines Regionalen Grünzugs.

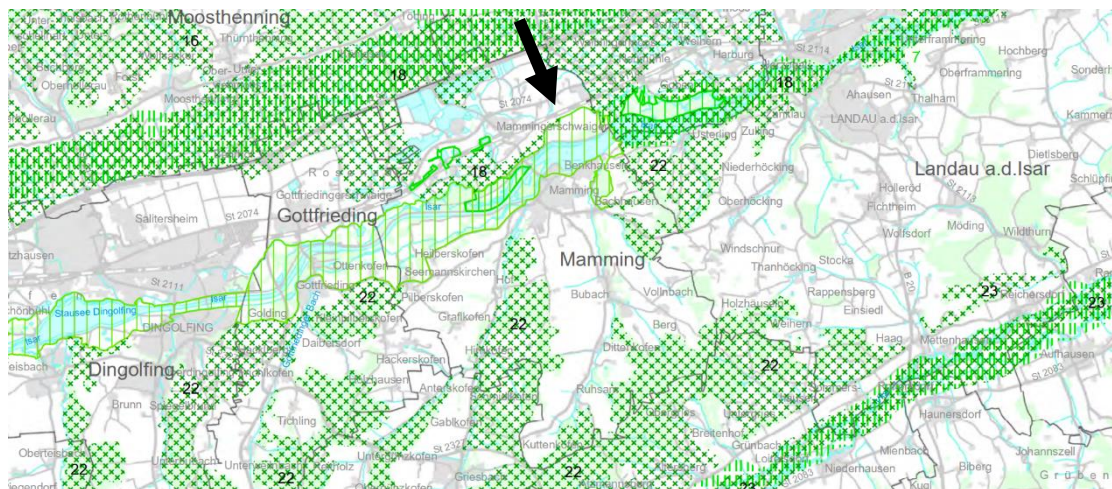


Abb. 2: Ausschnitt Karte Natur & Landschaft (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 04/2022)

Rohstoffsicherung

Das Planungsgebiet liegt weder in einem Vorranggebiet noch in einem Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze.

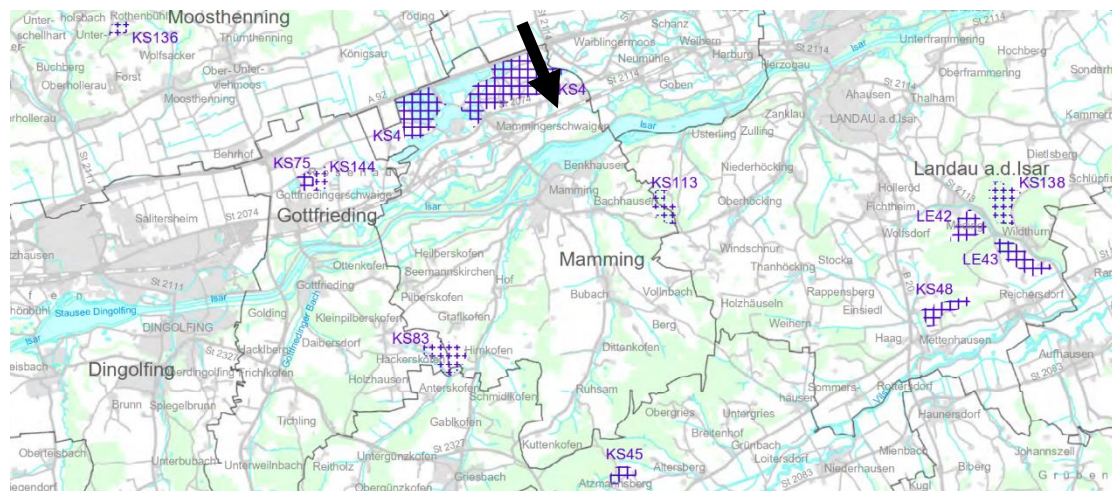


Abb. 3: Ausschnitt Karte Rohstoffsicherung (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 04/2022)

Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Gemäß des Landesentwicklungsprogramms Bayern sollen die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen erhalten und verbessert werden (vgl. LEP Bayern, 5.1).

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

1. Lage

Die Gemeinde Mamming liegt am Südrand des Isartales an der Autobahn A92 (München-Deggendorf), sowie der parallel dazu verlaufenden Staatsstraße 2074 (Landshut – Deggendorf) als West-Ost-Verkehrsachsen. Über die Staatsstraße besteht ein direkter Anschluss an die Autobahn sowie eine Verbindung zur B20 als wichtige Nord-Süd Verbindung Straubing – Burghausen.

Das Planungsgebiet ist im Nordosten des Gemeindegebiets im Anschluss an das bestehende „Industriegebiet Mammingerschwaigen“ situiert und erstreckt sich dabei zwischen der Bahnlinie Landshut-Plattling und der Staatsstraße 2074 (ehemalige B11). Die Entfernung zum Autobahnanschluss der A92 beträgt ca. 2 km.

Die örtliche als auch überörtliche Verkehrsanbindung des geplanten Industriegebietes ist daher als sehr gut zu bezeichnen.

Das Vorhaben stellt eine direkte Erweiterung des „Industriegebietes Mammingerschwaigen“ dar. Vor dem Hintergrund bereits ansässiger Firmen im Raum Dingolfing-Landau sowie der Nähe zum Autobahnkreuz A92 / A3 bieten sich mit dem Gebiet besondere Chancen für Ansiedlungen aus den Wirtschaftsbereichen: Logistik/Großhandel/Produktion und Verarbeitung wie z.B.: Automobiltechnik, Metallverarbeitung / Maschinen- und Werkzeugbau, Möbelherstellung Nahrungsmittelproduktion, Informations- und Kommunikationsindustrie und Dienstleistungssektor.

2. Größe

Die Gesamtfläche beträgt innerhalb des Geltungsbereiches 100.547 m² und umfasst folgende Flurstücke der Gemeinde Mamming:

Gemarkung Mamming:

- Fl.Nr. 2012
- Fl.Nr. 2013
- Fl.Nr. 2014
- Fl.Nr. 2015
- Fl.Nr. 2016
- Fl.Nr. 2017
- Fl.Nr. 2018
- Fl.Nr. 2019
- Fl.Nr. 2019/1
- Fl.Nr. 2020
- Fl.Nr. 2021
- Fl.Nr. 2022
- Fl.Nr. 2023 (Teilfläche)
- Fl.Nr. 2028 (Teilfläche)
- Fl.Nr. 2028/1 (Teilfläche)
- Fl.Nr. 2029 (Teilfläche)
- Fl.Nr. 2034
- Fl.Nr. 2035
- Fl.Nr. 2036

3. Beschaffenheit des Geltungsbereiches

Die für das Industriegebiet vorgesehene Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Von Norden nach Süden verläuft ein Feldweg auf der Fl.Nr. 2023 welcher sich weiter nach Osten erstreckt auf der Fl.Nr. 2035. Die bestehenden Gebäude auf den Fl.Nr. 2021 und 2034 sind unbewohnt und sollen abgerissen werden. Das Planungsgebiet wird im Norden durch die Staatsstraße 2074 (Deggendorfer Straße), im Osten durch das bestehende „Industriegebiet Mammingerschwaigen“, im Süden durch die Bahnlinie Landshut-Plattling und im Westen durch den Längenmühlbach begrenzt. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 344,40 und 343,30 m ü. NN. Die Ufervegetation des Längenmühlbachs ist in der Biotopkartierung Nr. 7341-1155-001 als „Gewässerbegleitgehölze am Längenmühlbach bei Mammingerschwaigen“ erfasst. Dieser Bereich wird von der Planung nicht tangiert. Das Biotop Nr. 7341-1165-001 „Gehölzbiotope, Altgrasfluren und wärmeliebende Säume bei Mammingerschwaigen“ wird an anderer Stelle ausgeglichen. Im Planungsbereich befinden sich die Bodendenkmäler D-2-7341-0027 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ sowie D-2-7341-0020 „Teilstücke der Römerstraße Landshut-Moos“. Außerdem liegt der Planungsbereich innerhalb der Feldvogelkulissee – Kiebitz Nr. 73415003001 „Östlich Mammingerschwaigen“.

C) Geplante bauliche Nutzung

Die Fläche soll als Industriegebiet entwickelt werden und wird von Osten über die Linksabbiegespur des bestehenden „Industriegebietes Mammingerschwaigen“ erschlossen.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzen den Rahmen für eine städtebauliche verträgliche zukünftige Bebauung.

Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden sichern eine in sich stimmige Gestaltung, die jedoch genügend Raum lässt für individuelle architektonische Lösungen.

Für das gesamte Gebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB, Beratende Ingenieure, Landshut, mit Datum vom 07.09.2023, (Projekt Nr. MAM-6592-01 / 6592-01_E04) erstellt, um die Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzwürdigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen.

D) Flächenverteilung

Überschlägige Ermittlung der Brutto- und Nettofläche
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches **100.547 m²**,
davon

- Industriegebiet GI	ca. 75.939 m ²
- Trafoanlagen und Wechselrichter	ca. 333 m ²
- Längenmühlbach (Bestand)	ca. 4.549 m ²
- Uferrandstreifen (Bestand)	ca. 3.595 m ²
- Magerrasen, Gehölzsaum (Bestand)	ca. 3.089 m ²
- Extensives Grünland	ca. 4.370 m ²
- Magerrasen, Gehölzsaum	ca. 8.672 m ²

Gesamtfläche Geltungsbereich **ca. 100.547 m²**

E) Sonstiges

Erschließung

Das Industriegebiet wird über die bestehende Zufahrt von der ST 2074 und das bestehende „Industriegebiet Mammingerschwaigen“ erschlossen.

Die interne Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über Privatstraßen auf den jeweiligen Firmengrundstücken. Dadurch wird eine entsprechende Flexibilität bei der Ansiedlung unterschiedlicher Firmengrößen gewährleistet.

Durch die Lage an der Bahnlinie Landshut – Plattling - Bay. Eisenstein wäre prinzipiell auch ein Anschluss an das Schienennetz denkbar.

Immissionsschutz

Lärmimmissionen sollen durch Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel dergestalt begrenzt werden, dass es zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen in den angrenzenden Bereichen kommt.

Das Ingenieurbüro Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB, Beratende Ingenieure, Landshut hat hierzu eine schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 07.09.2023 (Projekt Nr. MAM-6592-01 / 6592-01_E04) angefertigt. Genaue Details sind dem beigefügten immissionsschutztechnischen Gutachten (siehe H.1 Anhang I – Schalltechnische Untersuchung) zu entnehmen.

Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Gebiets erfolgt durch den Anschluss an den Wasserzweckverband Maltersdorf und kann als gesichert angesehen werden.

Oberflächenwasser

Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern. Erst wenn nachgewiesen ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist nach Rücksprache (z.B. rechtlich gesicherte Zisterne) eine Einleitung in den Kanal / ein Oberflächengewässer zu prüfen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie auf die Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) wird hingewiesen. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig (s. NWFreiV), die Versickerung hat über Mulden oder Rigolen zu erfolgen (keine Sickerschächte).

Für die Versickerung und / oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist ggf. rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 5 WHG).

Bzgl. Einleitung eines Notüberlaufs in den Längenmühlbach (nicht Moosgraben) ist der Verband zur Unterhaltung des Unteren Längenmühlbaches zu beteiligen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Mammingerschwaigen II“ durch die Gemeinde Mamming hat die IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Hengersberg, mit Datum vom 27.06.2023, einen geotechnischen Bericht (Projektnummer 23201312) erstellt.

Nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 kann unbedenkliches und tolerierbares Niederschlagswasser entwässerungstechnisch in einem relevanten Versickerungsbereich mit einem kf-Wert im Bereich von $1 \cdot 10^{-3}$ bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s versickert werden.

Im Untersuchungsgebiet ist von einem Bemessungswert des Durchlässigkeitsbeiwerts von $1 \cdot 10^{-3}$ m/s auszugehen. Genaue Details sind dem beigefügten Bodengutachten (siehe H.5 Anhang V – Geotechnischer Bericht) zu entnehmen.

Oberflächengewässer

Im Westen innerhalb des Geltungsbereiches verläuft der Längenmühlbach, dieser bleibt allerdings vom Vorhaben unberührt. Der Zugang für den Unterhalt und die Pflege des Längenmühlbaches ist sicherzustellen (gegebenenfalls durch ein Geh- und Fahrrecht).

Abwasserbeseitigung

Die Kläranlage Mamming hat derzeit ausreichende Kapazitäten, um die zu erwartenden Schmutzwassermengen im geplanten GI aufzunehmen. Die Ansiedlung abwasserintensiver Betriebe ist nicht vorgesehen. Das derzeit geplante Vorhaben geht von 25 Büroarbeitsplätzen im 2-Schichtbetrieb und 40 Lageristen im 3-Schichtbetrieb aus (57 EGW). Industrielle Abwässer fallen nicht an und werden ggf. in einem Sammel-tank ohne Anschluss an die Kläranlage getrennt gesammelt.

Altlasten

Der Gemeinde Mamming sind in diesem Bereich keine Altlasten bekannt.

Bodendenkmalpflege

Baudenkmäler sind nicht betroffen. Im Planungsbereich befinden sich die Bodendenkmäler D-2-7341-0027 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ sowie D-2-7341-0020 „Teilstücke der Römerstraße Landshut-Moos“.

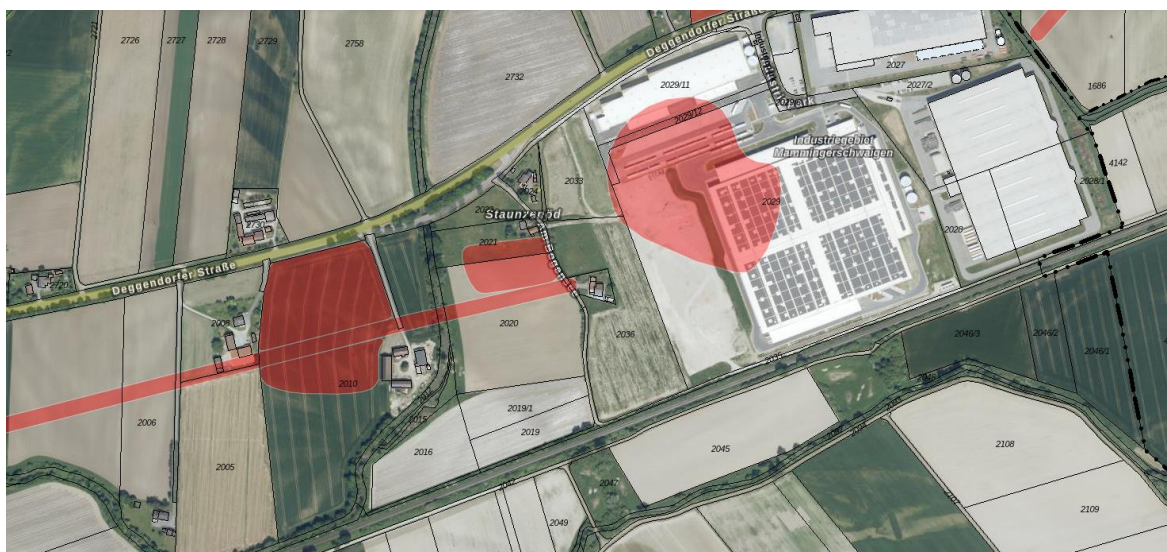


Abb. 4: Bodendenkmal D-2-7242-0072 (BayernAtlasPLUS, 20.12.2022)

Der Geltungsbereich muss vor Beginn der Erdarbeiten entsprechend archäologisch untersucht werden. Hierfür ist vorab eine Ausgrabungserlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Im Falle des Zutagekommens von archäologischen Befunden muss evtl. in der gesamten Fläche bzw. in den archäologischen Konzentrationsarealen großflächig der Humus per Bagger abgetragen werden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt Dingolfing-Landau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn für die Landkreise Dingolfing-Landau und Rottal-Inn.

Energieversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die Fa. Bayernwerk Netz GmbH, Altdorf.

Da in Industriegebieten der tatsächliche Bedarf vorab schwer abzuschätzen ist, müssen evtl. zusätzlich notwendige Trafostationen vom Grundstückseigentümer bzw. jeweiligen Gewerbetreibenden in Abstimmung mit dem Energieversorgungsunternehmen zum Zeitpunkt der Objektplanung festgelegt werden.

Der Einsatz erneuerbarer Energien, wie beispielsweise Photovoltaikanlagen auf den geplanten Gebäuden, lokale Hackschnitzelblockheizkraftwerke oder Geothermievorhaben, ist von der Gemeinde Mamming ausdrücklich erwünscht.

Gasversorgung

Die im Geltungsbereich liegenden Flurnummern 2016, 2019, 2035 und 2036 der Gemarkung Mamming werden durch die Erdgas-Hochdruckleitung HD 0801-2 inkl. Steuerkabel gequert. Eine Beeinträchtigung oder Gefährdung dieser Leitungen nebst Betriebszubehör muss unbedingt vermieden werden.

F) Grünordnung

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte:

- Entwicklung eines Gehölzsaums mit extensivem Grünland auf einem 5 m breiten Streifen entlang des östlichen Ufers des Längenmühlbachs als Pufferzone zwischen Gewässer bzw. Biotopfläche und Industriegebiet.
- Entwicklung von extensivem Grünland
- Entwicklung von Magerrasenflächen entlang der Bahnlinie
- Gliederung des Planungsgebiets entlang der Erschließungsstraßen mit Einzelbäumen. Die Lage der Bäume kann dabei im Detail den Grundstückszufahrten angepasst werden.
- Die weggefallenden wertvollen noch vorhandenen Bereiche des Biotops Nr. 7341-1165-001 „Gehölzbiotope, Altgrasfluren und wärmeliebende Säume bei Mammingerschwaigen“ sollen an geeigneter Stelle neu entwickelt werden.

G) Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

G.1	EINLEITUNG	11
	G.1.1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND WICHTIGE ZIELE DES B-PLANS	11
	G.1.2 DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UMWELTRELEVANTEN ZIELE UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG	11
G.2	ARTENSCHUTZRECHTLICHER BEITRAG	11
G.3	BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	14
G.4	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	16
G.5	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH EINSCHLIEßLICH DER NATURSCHUTZFACHLICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG	17
	G.5.1 VERMEIDUNGSMAßNAHMEN BEZOGEN AUF DIE VERSCHIEDENEN SCHUTZGÜTER	17
	G.5.2 NATURSCHUTZFACHLICHER EINGRIFF UND AUSGLEICH	17
	G.5.3 VEREINFACHTE VORGEHENSWEISE NACH ZIFFER 3.1 DES LEITFADENS	17
	G.5.4 REGELVERFAHREN NACH ZIFFER 3.2 DES LEITFADENS	18
G.6	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	22
G.7	BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN	22
G.8	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	22
G.9	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	23
H.1	ANHANG I – SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG	24
H.2	ANHANG II – EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN	24
H.3	ANHANG III – 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „INDUSTRIEGEBIET MAMMINGERSCHWAIGEN“ - VERÄNDERUNG IM BEREICH DER SÜDLICHEN AUSGLEICHSFLÄCHEN	24
H.4	ANHANG IV – KIEBITZ-ERFASSUNG MAMMINGERSCHWAIGEN	24
H.5	ANHANG V – GEOTECHNISCHER BERICHT	24

G.1 Einleitung

G.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtige Ziele des B-Plans

Ziel des Bebauungsplans ist die gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde Mamming durch eine Erweiterung des bestehenden „Industriegebietes Mammingerschwaigen“ nach Westen.

Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen im Bereich zwischen Staatsstraße und Bahnlinie sollen als Industriegebiet entwickelt werden.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Mamming ist das Planungsgebiet im Osten als Immissionsschutzfläche / Trenngrün und im Westen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die 17. Änderung, die derzeit im Parallelverfahren durchgeführt wird, stellt das Planungsgebiet als Industriegebiet dar.

G.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, der Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung berücksichtigt.

Grundlage ist bei der Umsetzung bzw. der verbindlichen Bauleitplanung die Arbeitshilfe „Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage Januar 2003 zur Eingriffsregelung.

G.2 Artenschutzrechtlicher Beitrag

Das Planungsgebiet wird künftig gewerblich genutzt. Im Osten schließt das bereits bestehende „Industriegebiet Mammingerschwaigen“ an.

Das Planungsgebiet wird im Norden durch die Staatsstraße 2074 (Deggendorfer Straße), im Osten durch das bestehende „Industriegebiet Mammingerschwaigen“, im Süden durch die Bahnlinie Landshut-Plattling und im Westen durch den Längenmühlbach begrenzt. Die Ufervegetation des Längenmühlbachs ist in der Biotopkartierung Nr. 7341-1155-001 als „Gewässerbegleitgehölze am Längenmühlbach bei Mammingerschwaigen“ erfasst. Dieser Bereich wird von der Planung nicht tangiert. Das Biotop Nr. 7341-1165-001 „Gehölzbiotope, Altgrasfluren und wärmeliebende Säume bei Mammingerschwaigen“ wird an anderer Stelle ausgeglichen. Außerdem liegt der Planungsbereich innerhalb der Feldvogelkulisserie – Kiebitz Nr. 73415003001 „Östlich Mammingerschwaigen“.

Die Fläche, die für die gewerbliche Nutzung vorgesehen ist, hat derzeit keine besondere Wertigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, da der Bereich intensiv ackerbaulich genutzt wird.

Insgesamt gesehen beinhalten die für das Industriegebiet vorgesehenen Bereiche aufgrund der homogenen, landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche wenige bis keine höherwertigen Lebensraumvoraussetzungen. Hinzu kommt die Vorbelastung durch das bestehende „Industriegebiet Mammingerschwaigen“. Im Folgenden werden die als planungsrelevant beurteilten Tierarten auf eine potenzielle Verwirklichung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG geprüft.

Säugetiere

Durch die Erfassung der Strukturausstattung des Gebietes lassen sich Aussagen hinsichtlich der Habitatqualität des Gebietes und der Eignung als nutzbarer Lebensraum für Säugetierarten ableiten.

Fledermäuse:

Die verbindenden Gehölzstrukturen am Längenmühlbach sowie am Gänsmühlbach südlich der Bahn sind für Fledermäuse von Bedeutung. Die Uferbegleitgehölze an den Fließgewässern besitzen eine hohe Qualität als Leitfunktion für Fledermäuse für ihre Jagd- oder Verbindungsflüge. Die mit Gehölzen bestandene Bahnlinie dient den Fledermäusen mit Sicherheit ebenfalls als Verbindungs- und auch als Jagdhabitat. Entlang der Bäche findet sich i.d.R. auch eine hohe Dichte an Beutetieren (nachtaktive Insekten).

Die erforderliche Beleuchtung an den geplanten Gebäuden auf den Gewerbeflächen wird durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (z. B. Wahl geeigneter Beleuchtung → UV-arm) beschränkt.

Biber:

Im Bereich westlichen Bereich des Planungsgebietes befinden sich der ökologisch hochwertige nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Gewässerlauf des Längenmühlbaches mit Ufergehölzsaum mit regelmäßigem Bibervorkommen. Durch das geplante Vorhaben werden jedoch keine Beeinträchtigungen gesehen. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung wird als nicht notwendig erachtet.

Tötungs- und Verletzungs- sowie Störungs- oder Schädigungsverbotstatbestände können für diese Arten mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Weitere gemeinschaftsrechtlich geschützte Säugetierarten sind aufgrund ihrer Lebensraumansprüche bzw. ihrer Verbreitung in Bayern im Einflussbereich des Vorhabens nicht zu erwarten.

Reptilien

Der Bereich innerhalb der Baugrenzen hat keine Lebensraumeignung für Reptilien. Potentielle Lebensräume für beispielsweise die Zauneidechse sind Grenz- und Übergangsbereiche wie beispielsweise Randbereiche von Verkehrswegen. Aufgrund der fehlenden strukturellen Vielfalt entlang des Feldweges kann jedoch auch in diesem Bereich von einer geringen Habitateignung für Reptilien ausgegangen werden.

Das Vorkommen der Zauneidechse wurde erneut überprüft. Dabei wurden im Bereich des ehemaligen Biotops keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt. Der Vernetzungskorridor verläuft nunmehr im Süden entlang der Bahnlinie und steht somit in Verbindung zu den bei der Entwicklung des Industriegebiets Mammingerschwaigen geschaffenen Ersatzlebensräume südlich der Bahnlinie.

Die Saumbereiche entlang des Längenmühlbaches sowie Bereiche mit einer pot. Lebensraumeignung für Zauneidechsen werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Während der Umsetzung sind hierbei jedoch Schutzmaßnahmen im Süden und Westen in Form von Reptilienschutzzäunen vorzusehen.

Damit kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, die Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie eine gravierende Störung von Reptilien gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Amphibien

Das Planungsgebiet hat bisher innerhalb der Baugrenzen keine Lebensraumeignung für Amphibien. Der westlich angrenzende Längenmühlbach kann aufgrund ihrer Dynamik als Lebensraum für Amphibien ausgeschlossen werden. Ohnehin wird in den Bereich entlang des Fließgewässers nicht eingegriffen. Eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, die Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie eine gravierende Störung von Amphibien gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG kann deshalb ausgeschlossen werden.

Schmetterlinge

Das Planungsgebiet weist keinerlei Lebensraumeignung für Schmetterlinge auf. Eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, die Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie eine gravierende Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG kann deshalb ausgeschlossen werden.

Vögel

Zur Beurteilung der potentiell artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen wird der mögliche Brutvogelbestand herangezogen, der aufgrund der gegebenen Lebensraumausstattung im Wirkraum des geplanten Vorhabens vorhanden sein kann.

Der Planungsbereich liegt innerhalb der Feldvogelkulisse – Kiebitz Nr. 73415003001 „Östlich Mammingerschwaigen“.

Für die Feldvögel wurde im Bereich des Bebauungsplanes zur Kontrolle eine Bestandserfassung von Anfang April 2023 bis Ende Mai 2023 durchgeführt. Feldlerchen wurden nicht festgestellt. Es wurde ein Brutplatz des Kiebitz festgestellt (Kartierung siehe Anhang IV – Kiebitz-Erfassung Mammingerschwaigen).

Vermeidungs-Maßnahmen Kiebitz:

- VM1: Zur Vermeidung des Tötungsverbotes darf das Baufeld nur zwischen Ende August und Mitte März geräumt werden. Außerhalb dieser Zeit ist die Baufeldfreimachung nur erlaubt, wenn vorher überprüft wird, dass in den betroffenen Bereichen keine Kiebitze nisten.

CEF-Maßnahmen Kiebitz:

- CEF-1: Ein dauerhafter Ersatz für das verlorengehende Kiebitzrevier wird durch die Umwandlung der Ackerfläche Fl.Nr. 7050 (Gemeinde Otzing, Gemarkung Lalling) in extensives Grünland erreicht. Des Weiteren werden Kiebitzseigen angelegt. Außerdem sollen sukzessive einzelne Gehölze im Westen entnommen werden, um die Fläche für den Kiebitz attraktiv zu gestalten. Genauere Details sind dem Pflege- und Entwicklungskonzept, Fl.Nr. 7050, Gemeinde Otzing, Gemarkung Lalling (siehe Anhang H.2 Anlage II - Externe Ausgleichsflächen) zu entnehmen.

Die Gehölzbestände im südöstlichen Teil des Untersuchungsgebietes und entlang der Bahnlinie haben ebenfalls eine hohe Bedeutung für bereits in ihren Beständen rückläufige Vogelarten der Halboffenlandschaft. Diese Bereiche werden durch die geplante Ausgleichsfläche im Süden sowie die entfallende landwirtschaftlich Nutzung des südlich angrenzenden Feldwegeflurstücks gestärkt.

G.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen des Industriegebietes. Dabei werden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Naturraum

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum Unteres Isartal (061). Das Isartal verbindet den Alpenraum mit dem Donaauraum und ist damit ein für den gesamten südbayerischen Raum bedeutender Ausbreitungsweg für Tier- und Pflanzenarten. Das Vorkommen dealpiner Arten macht diese Funktion des Talraums offensichtlich. Durch den Anschluss an den Donaauraum bildet sich darüber hinaus eine durchgehende Achse für Wanderbeziehungen von innereuropäischer Reichweite aus. Die alluvialen Schotter verzahnen sich randlich mit den pleistozänen Niederterrassenschottern und überdecken sie zum Teil.

Schutzgut Boden

Entlang der Isar zieht sich ein Band aus quartären Nieder- und Hochterrassenschotter.

Auf dem Taluntergrund lagert eine quartäre Schotterauflage von großer Mächtigkeit.

Die wichtigsten differenzierenden Faktoren für die Ausbildung und Verbreitung der Böden sind:

- die zeitliche und räumliche Abfolge der Flussablagerungen
- die Zusammensetzung und Körnung des Ausgangsmaterials und
- die Höhe und der Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels

Der Geltungsbereich ist dabei dem ehemaligen Niederterrassenbereich der Isar zuzuordnen. Durch die Absenkung des Grundwassers und weitere Kultivierungsmaßnahmen sind heute überwiegend humusreiche und terrestrische Böden anzutreffen (Parabraunerden bzw. Braunerden, teilweise pseudovergleyt).

Die Böden haben in aller Regel ein mittleres Rückhaltevermögen für sorbierbare Stoffe und ein hohes Rückhaltevermögen für nicht sorbierbare Stoffe wie z.B. Nitrate. Zudem sind diese Böden durch unterschiedliche landwirtschaftliche Nutzungen anthropogen stark überprägt.

Es wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten gewerblichen Nutzungen keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen entstehen. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

Es ist auf Grund der Versiegelung mit Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu rechnen.

Schutzgut Wasser

Im Westen innerhalb des Geltungsbereiches verläuft der Längenmühlbach, dieser bleibt allerdings vom Vorhaben unberührt. Auf der östlichen Seite des Ufers wird ein Streifen extensives Grünland als Pufferzone zwischen Gewässer bzw. Biotopfläche und Industriegebiet entwickelt.

Wasserrechtliche Schutzgebiete fehlten innerhalb des Geltungsbereiches.

Der mittlere Grundwasserabstand liegt bei ca. 3-4 m unter Gelände und unterliegt einem relativ hohen Schwankungsbereich. Erfahrungen früherer Bauvorhaben in der weiteren Umgebung haben gezeigt, dass ein möglicher Einfluss von Kellerbebauung zu keiner nennenswerten Stauwirkung bezüglich des Grundwasserspiegels führt. Da auch keine Grundwasser stauenden Schichten im Bereich bis zu ca. 8 m bekannt sind, kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Bebauung keinen erheblichen Einfluss auf die Grundwassersituation haben wird.

Ebenso ist mit einer Gefährdung des Grundwassers durch die beschriebene Nutzung als Industriegebiet nicht zu rechnen, jedoch nicht völlig auszuschließen. Des Weiteren sind im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt, die die Rückführung von unbelastetem Regenwasser in den Wasserkreislauf vorsehen, so dass die relative Grundwasserausbildung überwiegend hoch bleiben wird.

Auf Grund der Nutzung sind somit nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft

Das Gebiet der Unteren Isar ist dem Klimabezirk des "Unterbayerischen Hügellandes" zuzuordnen. In diesem Übergangsbereich zwischen maritimer und kontinental gemäßigter Zone tritt der für weite Teile des Isargebiets vorherrschende alpine Einfluss bereits merklich zurück. Kleinräumig betrachtet, werden die klimatischen Verhältnisse durch die Besonderheiten der Geländestruktur geprägt. Die Niederschlagshöhe beträgt um 700 mm, der Jahresmittelwert der Lufttemperatur lag in der Vergangenheit bei ca. 7,8°C.

Auf Grund der starken Eingrünung, insbesondere im Westen, Norden und Süden sind keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die für die gewerbliche Nutzung vorgesehene Fläche wurde bisher intensiv ackerbaulich genutzt und weist aufgrund ihrer Strukturarmut eine geringe ökologische Wertigkeit auf.

Die Ufervegetation des Längenmühlbachs ist in der Biotopkartierung Nr. 7341-1155-001 als „Gewässerbegleitgehölze am Längenmühlbach bei Mammingerschwaigen“ erfasst. Dieser Bereich wird von der Planung nicht tangiert. Das Biotop Nr. 7341-1165-001 „Gehölzbiotope, Altgrasfluren und wärmeliebende Säume bei Mammingerschwaigen“ wird an anderer Stelle ausgeglichen.

Durch die vorgelegte Erweiterung ergeben sich interne flächenmäßige Verluste im Vergleich zur vorherigen Bauleitplanung. Durch die Bereitstellung externer Ausgleichsflächen sowie durch die Entwicklung wertvoller Magerrasenflächen im Bereich der Bahnlinie verursacht die geplante Erweiterung lediglich mittlere Umweltauswirkungen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Planungsgebiet erscheint aufgrund seiner Nachbarschaft zu dem bereits bestehenden „Industriegebiet Mammingerschwaigen“ im Hinblick auf die Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild als ein bereits vorbelasteter Standort. Derzeit ist der Bereich zwischen Bahnlinie und Staatsstraße ST 2074 charakterisiert als ackerbaulich genutzte Landschaft. Die zulässigen Wandhöhen betragen im Industriegebiet 14 m, so dass hierdurch das zukünftige Landschaftsbild sehr stark durch die neu entstehenden Industriebauten geprägt wäre. Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sowie die vorhandenen Vegetationsstrukturen des Längenmühlbachs im Westen des Geltungsbereichs können die Bauvorhaben in die Umgebung eingebunden und die bezüglich des Landschaftsbilds negativ empfundene Fernwirkung der Gebäude minimiert werden.

Zudem sorgen entsprechende Festsetzungen für eine Durchgrünung des Industriegebiets.

Es werden daher nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit erwartet.

Schutzgut Mensch (Erholung)

Das Planungsgebiet hat aufgrund der derzeit intensiv landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche und den umgebenden Industriegebietsteilen keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Es entstehen somit durch die vorgelegte Planung keine nachteiligen Auswirkungen im Bereich der landschaftsgebunden Erholungsfunktion.

Schutzgut Mensch (Immissionen)

Lärmimmissionen sollen durch Festsetzung flächenbezogener Schallleistungspegel dergestalt begrenzt werden, dass es zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen in den angrenzenden Bereichen kommt.

Das Ingenieurbüro Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB, Beratende Ingenieure, Landshut hat hierzu eine schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 07.09.2023 (Projekt Nr. MAM-6592-01 / 6592-01_E04) angefertigt. Genaue Details sind dem beigefügten immissionsschutztechnischen Gutachten (siehe H.1 Anhang I – Schalltechnische Untersuchung) zu entnehmen.

Der zusätzlich entstehende Individualverkehr, bedingt durch Anlieferung, Mitarbeiter und ggf. Kunden wird als relativ gering prognostiziert. Darüber hinaus besteht eine direkte Anbindung an die leistungsfähigen Fernstraßen ST 2074 und A92.

Bei Bedarf könnte ein Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr vorgesehen werden.

Lediglich während der Bauphase ist mit erhöhten Lärmimmissionen in der Umgebung zu rechnen.

Bezüglich der leichten Zunahme des Individualverkehrs sind lediglich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Baudenkmäler sind nicht betroffen. Im Planungsbereich befinden sich die Bodendenkmäler D-2-7341-0027 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ sowie D-2-7341-0020 „Teilstücke der Römerstraße Landshut-Moos“.

Der Geltungsbereich muss vor Beginn der Erdarbeiten entsprechend archäologisch untersucht werden. Hierfür ist vorab eine Ausgrabungserlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Im Falle des Zutagekommens von archäologischen Befunden muss evtl. in der gesamten Fläche bzw. in den archäologischen Konzentrationsarealen großflächig der Humus per Bagger abgetragen werden.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt Dingolfing-Landau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind.

Es werden daher nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit erwartet.

G.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung des Vorhabens weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche bestehen bleiben. Die Möglichkeit zur Verbesserung der Standortvoraussetzungen für leistungsfähige Betriebe bliebe aus. Zudem könnten die grünordnerischen Maßnahmen im Gebiet nicht umgesetzt werden.

G.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

G.5.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Boden

- Vermeidung von Bodenkontamination und nicht standortgerechten Bodenveränderungen
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung

Schutzgut Wasser

- Zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufes soll das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert werden.
- Im Bereich der Stellplätze und der Zufahrt sollen wasserdurchlässige Belagsarten Verwendung finden.

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut für die Anlage der internen Grün- und Ausgleichsflächen
- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Die Außenbeleuchtung ist mit UV-armen Leuchtmitteln auszustatten

Schutzgut Landschaft

- Ein-/ Durchgrünungsmaßnahmen

G.5.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich

Da durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1 und 1a BauGB zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen; der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln.

Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erfolgt anhand des bayerischen Verfahrens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BStMLU, 2. Auflage, Januar 2003).

G.5.3 Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.1 des Leitfadens

Die vereinfachte Vorgehensweise entsprechend Ziffer 3.1 des Leitfadens ist bei dem gegenständlichen Bebauungsplan nicht anwendbar, da es sich um kein reines oder allgemeines Wohngebiet handelt. Somit kommt das Regelverfahren nach Ziffer 3.2 zur Anwendung.

G.5.4 Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens

Einstufung des Plangebietes vor Bebauung (Bestandsbeurteilung):

Der Untersuchungsraum kann hier auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Größe 100.547 m²) beschränkt bleiben, da vorhabenbezogene oder schutzgebietsspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht zu erwarten sind (siehe Kapitel G.3).

Ergebnis:

Das Plangebiet ist hinsichtlich der vorherrschenden Bedeutung als Fläche geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) einzustufen.

Auswirkungen des Eingriffs

Das Planungsgebiet mit einer Größe von **100.547 m²** setzt sich wie folgt zusammen:

Bestehende Flächennutzung	Fläche in m²
- Feldweg	ca. 5.177 m ²
- Längenmühlbach	ca. 4.549 m ²
- Uferrandstreifen	ca. 2.682 m ²
- Streuobstwiese	ca. 623 m ²
- Feldgehölz	ca. 179 m ²
- Magerrasen, Gehölzsaum	ca. 3.387 m ²
- Biotop Nr. 7341-1156-001	ca. 163 m ²
- davon Abrissgebäude, bestehende versiegelte Fläche	ca. 962 m ²
- Hofstelle	ca. 1.759 m ²
- private Grünfläche	ca. 459 m ²
- intensiv ackerbaulich genutzte Fläche	ca. 80.607 m ²
Gesamtfläche	ca. 100.547 m²

Die Eingriffsfläche ist entsprechend der Eingriffsintensität der Planung wie folgt zuzuordnen:

GE/GI - Flächen mit hohem Versiegelungs- / Nutzungsgrad (Typ A I)

Die zulässigen Eingriffe in dem geplanten Baufeld wurden ermittelt und werden durch entsprechende Grün- bzw. Ausgleichsflächen ausgeglichen. Insgesamt reduziert sich der Eingriffsbereich hinsichtlich seiner Beeinträchtigungen auf eine Fläche von 29.867 m².

Tab. 1: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Nutzung	Fläche in m ²	Faktor nach Leitfadenen	Ausgleichserfordernis/-fläche
Eingriffsfläche			
Trafoanlagen und Wechselrichter	333 m ²	0,40	133 m ²
Industriegebiet GI insgesamt 75.939 m ²			
davon Baufläche	73.519 m ²	0,40	29.408 m ²
davon bestehender Feldweg	1.295 m ²	0,00	0 m ²
davon Abrissgebäude, bestehende versiegelte Fläche	962 m ²	0,00	0 m ²
davon Biotop Nr. 7341-1156-001	163 m ²	2,00	326 m ²
Eingriffsfläche gesamt	76.272 m²		29.867 m²
Bestehende und sonstige Nutzungen			
Ausgleichsfläche (Magerrasen, Gehölzsaum)	3.089 m ²	2,00	6.178 m ²
Längenmühlbach	4.549 m ²		
Uferrandstreifen	3.595 m ²		
Bestehende Nutzung gesamt	11.233 m²		
Ausgleichsflächen intern			
		Aufwertungsfaktor	
Ausgleichsfläche (Grünland extensiv)	4.370 m ²	1,00	4.370 m ²
Ausgleichsfläche (Magerrasen, Gehölzsaum)	8.672 m ²	2,00	17.344 m ²
Ausgleichsflächen intern gesamt	13.042 m²		21.714 m²
Gesamtfläche Geltungsbereich	100.547 m²		
Ausgleichsflächen extern			
Fl.Nr. 1668, Gemeinde Mammig, Gemarkung Mammig	8.153 m ²	1,00	8.153 m ²
Ausgleichsfläche extern gesamt	8.153 m²		8.153 m²
Ausgleichsflächenbilanz zum Bebauungsplan "Industriegebiet Mammingerschwaigen II"			0 m²

Festlegung des Kompensationsfaktors

Kategorie I / Gebietstyp A – Spanne der Kompensationsfaktoren 0,3 bis 0,6:

Aufgrund der geplanten Vermeidungsmaßnahmen sowie der sehr intensiven Vornutzung erscheint im Bereich des Gebietstyps A der Kompensationsfaktor 0,4 gerechtfertigt.

Kategorie III / Gebietstyp A – Spanne der Kompensationsfaktoren 1,0 bis 3,0:

Im Bereich des Eingriffs in das Biotop Nr. 7341-1156-001 wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Kompensationsfaktor von 2,0 gewählt.

Ergebnis:

Nach den Ermittlungsgrundsätzen des Regelverfahrens ist aus fachlicher Sicht eine Ausgleichsfläche von 29.867 m² für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erforderlich, die insoweit in die Abwägungsentscheidung einzustellen ist.

Maßnahmen und Standort des Ausgleichs

Für die Gestaltung der internen und externen Ausgleichsflächen ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das gegenständliche Satzungsverfahren erfolgt durch folgende Maßnahmen.

Interne Ausgleichsfläche

- **Ausgleichsfläche (extensives Grünland):**
Im Südwesten des Geltungsbereichs soll extensives Grünland (1-2 schürige Wiesen, alternativ extensiv genutzte Weiden) entwickelt werden (Einsaat mit autochthonem Saatgut). Diese Flächen haben insgesamt eine Größe von **4.370 m²**. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.
- **Ausgleichsfläche (Magerrasen, Gehölzsaum):**
Als Vernetzungsstruktur entlang der Bahnlinie sollen im direkten Anschluss Rohbodenstandorte durch Abschieben des Oberbodens geschaffen (20 bis 40 cm) und danach mit Mähgut aus den benachbarten Magerrasenflächen geimpft werden, so dass sich neue Magerrasen- und trockene Gehölzsaumflächen entwickeln können. Die Fläche hat insgesamt eine Größe von 8.672 m². Für die Aufwertung wird ein Faktor 2,0 angesetzt, so dass insgesamt **17.344 m²** zur Verfügung stehen. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Externe Ausgleichsfläche:

- **Fl.Nr. 1668, Gemeinde Mammig, Gemarkung Mammig :**
Die externe Ausgleichsfläche hat einer Fläche von **8.153 m²**. Für die Aufwertung ist ein Faktor von 1,0 angesetzt. Es soll extensives Grünland (1-2 schürige Wiesen, alternativ extensiv genutzte Weiden) entwickelt werden (Einsaat mit autochthonem Saatgut). Die genauen Details sind dem Pflege- und Entwicklungskonzept (siehe Anhang H.2 Anlage II – Externe Ausgleichsflächen) zu entnehmen.

Zusammenfassung

Insgesamt stehen also durch die geplanten Maßnahmen **29.867 m²** zur Verfügung.

Bei einem notwendigen Ausgleichsflächenbedarf in Höhe von **29.867 m²** kann der Eingriff als vollumfänglich ausgeglichen angesehen werden.

Tab. 2: Ausgleichsbilanzierung – Zusätzliche externe Ausgleichsflächen

**2. Änderung zum Bebauungsplan "Industriegebiet Mammingerschwaigen"-
 geplante Ausgleichsflächen intern entfallen**

			Aufwertungsfaktor	
Streuobstwiese	623	m ²	1,00	623 m ²
Ausgleichsfläche (Magerrasen, Gehölzsaum)	845	m ²	2,00	1.690 m ²
Ausgleichsfläche (Grünland extensiv)	13.751	m ²	1,00	13.751 m ²
Ausgleichsfläche (Modellierung mit Gehölzpflanzung)	7.483	m ²	1,50	11.225 m ²
Ausgleichsfläche intern gesamt	22.702	m²		27.289 m²

**2. Änderung zum Bebauungsplan "Industriegebiet Mammingerschwaigen" -
 Ausgleichsflächen extern als Ersatz für entfallene Ausgleichsfläche intern**

			Aufwertungsfaktor	
Fl.Nr. 1188, Gemeinde Gottfrieding, Gemarkung Gottfrieding	6.577	m ²	1,00	6.577 m ²
Fl.Nr. 1668, Gemeinde Mammig, Gemarkung Mammig	4.318	m ²	1,00	4.318 m ²
Fl.Nr. 2812, Gemeinde Pilsting, Gemarkung Waibling	16.394	m ²	1,00	16.394 m ²
Ausgleichsfläche extern gesamt	27.289	m²		27.289 m²

**Ausgleichsflächenbilanz zur 2. Änderung zum Bebauungsplan "Industriegebiet
 Mammingerschwaigen"**

0 m²

Zusätzliche externe Ausgleichsfläche:

Insgesamt entfallen **27.289 m²** der geplanten internen Ausgleichsfläche der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Mammingerschwaigen“.

Diese werden über folgende externe Ausgleichsflächen ausgeglichen.

- Fl.Nr. 1188, Gemeinde Gottfrieding, Gemarkung Gottfrieding :
 Die externe Ausgleichsfläche hat eine Fläche von **6.577 m²**. Für die Aufwertung ist ein Faktor von 1,0 angesetzt. Es soll extensives Grünland (1-2 schürige Wiesen, alternativ extensiv genutzte Weiden) entwickelt werden (Einsaat mit autochthonem Saatgut). Die genauen Details sind dem Pflege- und Entwicklungskonzept (siehe Anhang H.2 Anlage II – Externe Ausgleichsflächen) zu entnehmen.
- Fl.Nr. 1668, Gemeinde Mammig, Gemarkung Mammig :
 Die externe Ausgleichsfläche hat eine Fläche von **4.318 m²**. Für die Aufwertung ist ein Faktor von 1,0 angesetzt. Es soll extensives Grünland (1-2 schürige Wiesen, alternativ extensiv genutzte Weiden) entwickelt werden (Einsaat mit autochthonem Saatgut). Die genauen Details sind dem Pflege- und Entwicklungskonzept (siehe Anhang H.2 Anlage II – Externe Ausgleichsflächen) zu entnehmen.
- Fl.Nr. 2812, Gemeinde Pilsting, Gemarkung Waibling :
 Die externe Ausgleichsfläche hat eine Fläche von **16.394 m²**. Für die Aufwertung ist ein Faktor von 1,0 angesetzt. Es soll extensives Grünland (1-2 schürige Wiesen, alternativ extensiv genutzte Weiden) entwickelt werden (Einsaat mit autochthonem Saatgut). Die genauen Details sind dem Pflege- und Entwicklungskonzept (siehe Anhang H.2 Anlage II – Externe Ausgleichsflächen) zu entnehmen.

Zusammenfassung

Insgesamt stehen also durch die geplanten Maßnahmen **27.289 m²** zur Verfügung.

Somit sind die entfallenen **27.289 m²** an interner Ausgleichsfläche vollumfänglich ausgeglichen.

G.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung des Vorhabens im Bereich der Freiflächen weiter überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Das Planungsgebiet schließt unmittelbar an das bereits bestehende „Industriegebiet Mammingerschwaigen“ an und erscheint deshalb als die einzig sinnvolle Fläche zur Abrundung des bestehenden Industriegebiets.

G.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurden der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan der Gemeinde Mamming sowie das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Dingolfing-Landau und Angaben der Fachbehörden verwendet.

G.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf Grund der insgesamt geringen Umweltauswirkungen in den einzelnen Schutzgütern werden keine gesonderten Überwachungsmaßnahmen für notwendig erachtet.

G.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplans ist die gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde Mammring durch eine Erweiterung des bestehenden „Industriegebietes Mammingerschwaigen“ nach Westen.

Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen im Bereich zwischen Staatsstraße und Bahnlinie sollen als Industriegebiet entwickelt werden.

Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Differenzierte Vermeidungsmaßnahmen minimieren den naturschutzrechtlichen Eingriff. Der verbleibende Eingriff wird intern und extern ausgeglichen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Tab. 3: Erheblichkeit der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
Wasser	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Klima/Luft	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Arten und Lebensräume	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
Landschaftsbild	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Mensch (Immissionen)	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit

Gemeinde Mammring, 25.07.2023

.....
(1. Bürgermeisterin Irmgard Eberl)

H) Anhang

H.1 Anhang I – Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Mammingerschwaigen II“ durch die Gemeinde Mammig hat das Ingenieurbüro Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB, Beratende Ingenieure, Landshut hat hierzu eine schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 07.09.2023 (Projekt Nr. MAM-6592-01 / 6592-01_E04) angefertigt. Genaue Details sind der beigefügten Untersuchung zu entnehmen.

H.2 Anhang II – Externe Ausgleichsflächen

- Pflege- und Entwicklungskonzept, Fl.Nr. 1188, Gemeinde Gottfrieding, Gemarkung Gottfrieding
- Pflege- und Entwicklungskonzept, Fl.Nr. 1668, Gemeinde Mammig, Gemarkung Mammig
- Pflege- und Entwicklungskonzept, Fl.Nr. 2812, Gemeinde Pilsting, Gemarkung Waibling
- Pflege- und Entwicklungskonzept, Fl.Nr. 7050, Gemeinde Otzing, Gemarkung Lalling

H.3 Anhang III – 2. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Mammingerschwaigen“ - Veränderung im Bereich der südlichen Ausgleichsflächen

Die Veränderungen im Bereich der südlichen Ausgleichsflächen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Mammingerschwaigen“ wurden vom Büro Längst & Voerkelius die Landschaftsarchitekten berechnet. Genau Details sind den beigefügten Unterlagen mit Datum vom 30.06.2023 zu entnehmen.

H.4 Anhang IV – Kiebitz-Erfassung Mammingerschwaigen

Das Umwelt-Planungsbüro Alexander Scholz, Wurmsham, wurde damit beauftragt, die Kiebitze im Umgriff des Industriegebietes Mammingerschwaigen zu erfassen. Plan siehe Anhang.

H.5 Anhang V – Geotechnischer Bericht

Die IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Hengersberg, wurde damit beauftragt, einen geotechnischen Bericht (Baugrundvoruntersuchung DIN EN 1997) durchzuführen. Genau Details sind dem beigefügten geotechnischen Bericht (Projektnummer 23201312) mit Datum vom 27.06.2023 zu entnehmen.