



MARKT SIEGENBURG
LANDKREIS KELHEIM
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Umweltbericht

mit

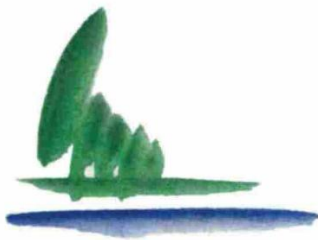
Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
mit Abhandlung zum speziellen Artenschutz
(SaP-Kurzbericht)

zum

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan “Gewerbe- und Mischgebiet Egelsee“

Hier: Entwurf v. 02.09.2026

Planverfasser:



FLU PLANUNGSTEAM

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
Kellner & Spörl, Partnerschaft mbB
Margaretenstraße 14
93047 Regensburg
Telefon 0941/297 45-0
Telefax 0941/297 45-20

Fassungsdatum:

02.09.2026

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBE- UND MISCHGEBIET EGELSEE“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Markt Siegenburg, LK Kelheim

Umweltbericht

mit Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	4
1.1	Gegenstand und Anlass der Planung / Bestandsdarstellung	4
1.2	Rechtliche Grundlagen	7
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
2.1	Betrachtung der Schutzgüter - Bestand	9
	Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit:	9
	Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt:	9
	Schutzgut Boden (incl. Altlasten).....	10
	Schutzgut Wasser	10
	Schutzgut Klima / Luft.....	11
	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	11
	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	11
	Wechselwirkungen der Schutzgüter	12
2.2	Beschreibung der Inhalte und Ziele d. Planung	12
	Städtebauliche Kenndaten der Planung:	16
2.3	Betrachtung der Schutzgüter – Auswirkungen der Planung.....	16
	Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit:	16
	Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt:	17
	Schutzgut Boden (incl. Altlasten).....	22
	Schutzgut Wasser	22
	Schutzgut Klima / Luft.....	23
	Schutzgut Landschaftsbild.....	23
	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	24
2.4	Zusammenfassung.....	24
2.5	Wechselwirkungen.....	25
2.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	25
3.	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....	25
4.	Alternative Planungsmöglichkeiten	38

5.	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	38
6.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	39
7.	Referenzen / Quellenangaben	39

1 Einleitung

1.1 Gegenstand und Anlass der Planung / Bestandsdarstellung

Der Markt Siegenburg plant die Erweiterung einer bestehenden mischgebietsähnlichen Ansiedlung westlich der Morgenrothmühle sowie eine Gewerbegebietsfläche im Bereich der Flur von „Egelsee“, in der bereits weitere Gewerbeansiedlungen erfolgt sind.

Durch das Bauleitplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung geschaffen werden.

Die planungsrechtliche Voraussetzung für diese Absichten ist die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbe- und Mischgebiet Egelsee“ (Aufstellungsbeschluss vom 05.10.2023).

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan mit Deckblatt 12 geändert. Das Verfahren ist inzwischen abgeschlossen.

Damit leitet sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan her.

Gegenstand der Planung ist eine ca. 2,63 ha große Fläche die östlich an das bestehende Gewerbegebiet Egelsee anschließt und sich bis zur Morgenrothmühle erstreckt und die dortig vorhandenen mischgebietsähnlichen Strukturen eines Baugeschäfts integrieren und erweitern soll.

Im Wesentlichen handelt es sich bei der Planungsfläche (neben den vorhandenen Strukturen bei der Morgenrothmühle) um eine momentan intensiv bewirtschaftete Ackerfläche (Fl.Nr. 289/2, Gemarkung Niederumelsdorf).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet zum Zeitpunkt des Fassungsdatums die Teilflächen der Flurnummern 384, 389, 389/2 und 392 der Gemarkung Niederumelsdorf.

Die vorgesehene Planung schließt an vorhandene Infrastrukturen (hier Gewerbegebiet im Osten) an. Es ist geplant die durch das bestehende Gewerbegebiet Egelsee in West-Ostrichtung verlaufende Erschließungsstraße über ein bereits dafür geschaffenes Grundstück und über den Egelseebach (andere Bezeichnung auch Eglseeegraben) nach Osten in die Planungsfläche zu verlängern. Der Bach soll dafür mit einer neu zu schaffenden Brücke überquert werden

Eine Zersiedelung der Landschaft soll durch das Anknüpfen an bestehende Bebauung im Westen und im Osten vermieden werden. Das gewählte Grundstück steht im Zusammenhang mit bereits bebauten Ortsteilen (Gewerbegebiet - GE). Die geplante Erschließung der Planungsflächen soll von Nordwesten durch Anknüpfung an eine vorhandene Erschließungsstraße im GE Egelsee erfolgen. Der östliche Teil (geplantes Mischgebiet) wird über vorhandene Einrichtungen und Straßen von der Morgenrothmühle aus erschlossen.

Teile des Bebauungsplanumgriffs (im Osten) sind bereits vorhandene gewerbe- oder mischgebietsähnliche Lagerflächen und Einrichtungen an der Morgenrothmühle.

Das Planungsgebiet fällt von ca. 403 m ü.N.N. auf 394 m ü.N.N. mit einer Hangneigung von ca. 12 % bis 1 % von Süden nach Norden ab.

Der Umgriff des Bebauungsplanes definiert sich durch die bezeichneten Flurstücke und ist begrenzt:

- Im Norden durch Grün- und Biotopflächen im Bereich des Siegbaches (überwiegend biotopkartiert, Flächen gem. § 30 BNatSchG geschützt).
- Im Osten durch bestehende Bebauung der Morgenrothmühle.
- Im Süden durch Landwirtschaftliche Flächen. Ein bisher dort liegender Hopfengarten wird auch infolge vertraglicher Vereinbarungen mit dem Markt Siegenburg ausgelöst.
- Im Südwesten durch ein Feldgehölz
- Im Westen durch den Egelseebach (der östlich des bestehenden GE Egelsee verläuft und ein Zwischenglied zwischen diesem und dem geplanten Planungsbereich ist) mit teils lückiger, beeinträchtigter und teils intakter Begleitvegetation mit dahinterliegender Gewerbe-Bebauung.



Digitale Ortskarte mit Plangebiet (rot), © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024;
Bearbeitung: FLU Planungsteam Regensburg

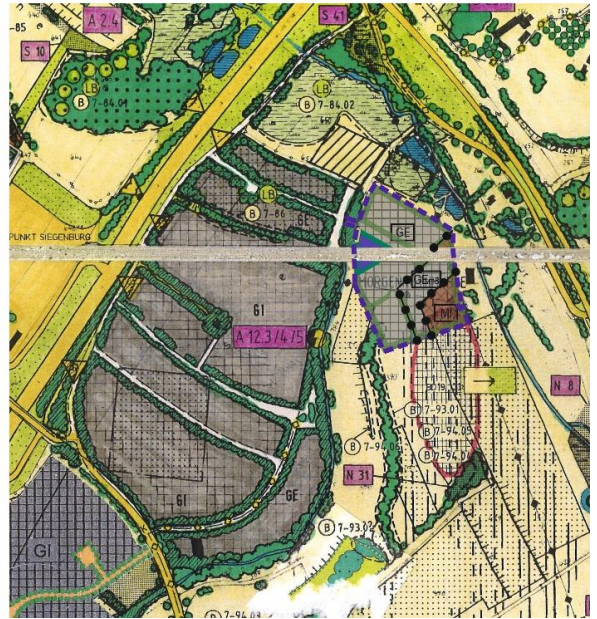
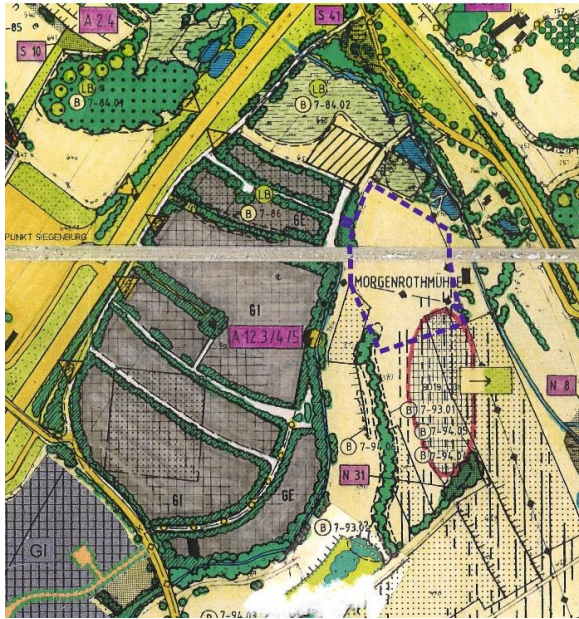
Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Siegenburg sind die nunmehr überplanten Flächen weit überwiegend als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

In der nunmehr betriebenen Flächennutzungsplanänderung (Deckblatt Nr. 12 im Parallelverfahren) werden diese Flächen als Gewerbe- und Mischgebietsflächen dargestellt werden. Der Egelseebach ist davon ausgenommen.

Der Bebauungsplan "Gewerbe- und Mischgebiet Egelsee" baut auf dieser Flächendarstellung auf und folgt dem Herleitungsgebot aus der Flächennutzungsplanung bzw. der vorbereitenden Bauleitplanung.

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan M=1:5000

Änderung Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 12 M=1:5000



ZEICHENERKLÄRUNG

-  Grenze des Geltungsbereiches der Änderung
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Gewerbegebiete gem. §8 BauNVO
-  Gewerbegebiete mit Beschränkung gem. §8 BauNVO
-  Mischgebiete gem. §6 BauNVO
-  Grünland, Acker- und Wiesenflächen
-  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, bzw. Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft = ökologische Ausgleichsfläche intern
-  private Grünflächen zur Eingrünung
-  öffentliche Grünflächen, Regenrückhaltebecken, natürlich, Gewässerandstreifen

Alle übrigen Darstellungen entsprechen dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan.

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Markt Siegenburg (links-Auszug) /

Änderung Flächennutzungsplan Deckblatt Nr.12 (rechts);

Umgriff BP "Gewerbe- und Mischgebiet Egelsee" blau markiert, beide Abbildungen ohne Masstab!

© Lkr. Regensburg/Geoportal 2021;

Bearbeitung: Ingenieurbüro Wöhrmann, Hagelstadt / FLU Planungsteam, Regensburg



Luftbild mit Bebauungsplanumgriff BP "Gewerbe- und Mischgebiet Egelsee" (rot),
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024; Bearbeitung: FLU Planungsteam Regensburg.

Das FLU Planungsteam, Regensburg wurde mit der Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan, der Umweltprüfung mit Umweltbericht (gem. § 2a BauGB) sowie der Abhandlung der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ gemäß Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' beauftragt.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung erfolgt im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens gem. § 1 bzw. § 30 Abs.1 BauGB. Die Umweltprüfung erfolgt gem. § 2a BauGB.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Planungsgebiet umfasst im Wesentlichen landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen.

Am Rand der vorhandenen baulichen Strukturen im Bereich der Morgenrothmühle (im Planungsgebiet) liegt ein Streifen eines artenarmen, eutrophierten Saumes.

Besonderheit dabei ist, dass hier in Teilbereichen (westlich) Lagerflächen vorliegen, für die es keine Baugenehmigung gibt. Diese faktischen Lagerflächen werden in der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ im Ausgangszustand daher nicht als (ökologisch gering wertvolle) versiegelte oder teilversiegelte Flächen sondern als Saumstrukturen (wie der Bereich westlich der Lagerflächen) bewertet.

Schützenwerte Gehölzbestände oder andere naturschutzfachlich wertvolle Strukturen sind im unmittelbaren Planungsgebiet selbst - bis auf einen Teilabschnitt des Egelseegrabens mit Gewässerumfeld (geschützt gem. Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG) - in welches ein Eingriff (Brückenbauwerk) durch die geplante Anbindung der

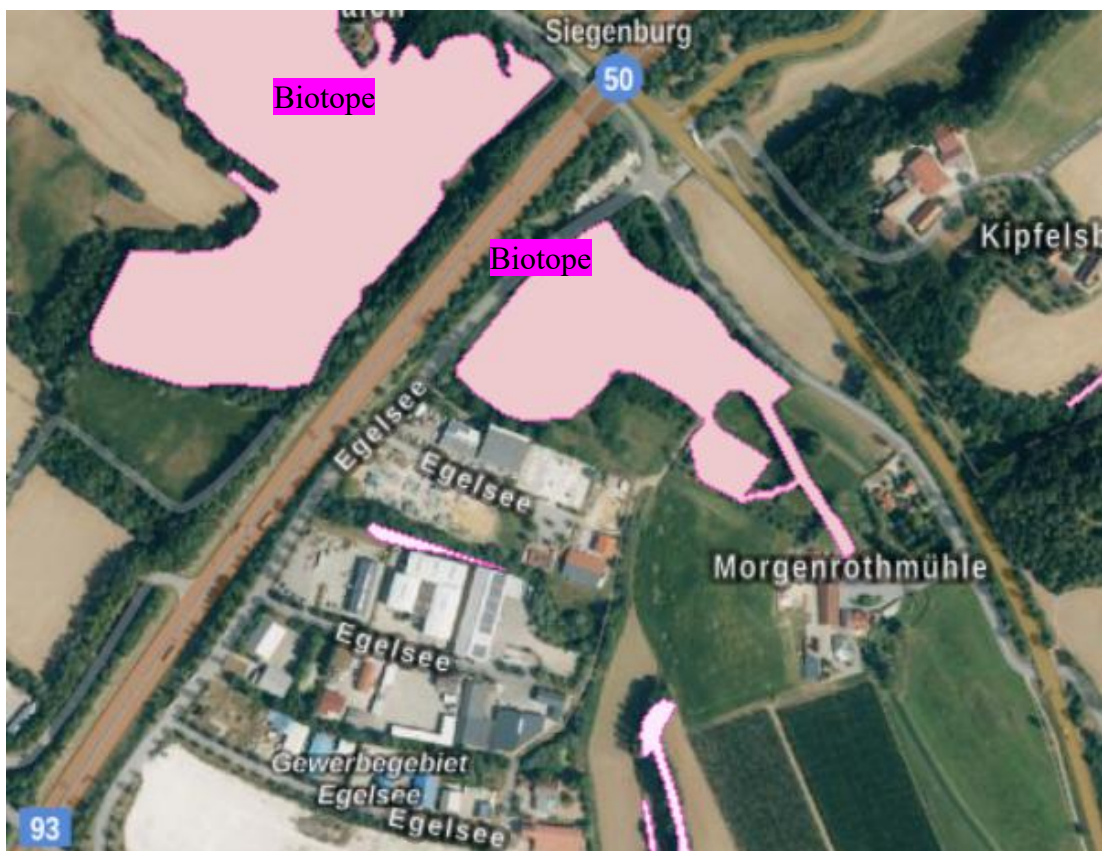
Erschließungsstraße an die Straßenverbindung aus dem vorhandenen GE Egelsee erforderlich ist - nicht vorhanden.

Die Gewässerstruktur des Egelseebaches verläuft im weiteren Verlauf nordwestlich und südwestlich des Planungsgebietes außerhalb der Geltungsbereichsgrenzen. Ein schmaler Feldweg mit eigener Flurnummer (sehr wenig benützt aber für Anlieger erforderlich) trennt den Gewässerbereich mit Umfeld vom Geltungsbereich der Planung nicht merklich, aber faktisch. Nordöstlich des vorhandenen GE Egelsee quert eine Schotterstraße den Egelseegraben furtähnlich (teilweise verrohrt) und bindet diesen Flurweg an und führt andererseits Richtung Norden zum Siegbach bzw. einem vernachlässigten Schuppen.

Nördlich im Umfeld des geplanten Baugebietes liegen biotopkartierte Flächen, die der Siegbachaue zugeordnet werden können. Für diese Flächen besteht Schutz gem. § 30 BNatSchG (Feuchtflächen). Das ABSP des Landkreises Kelheim stuft den Feuchtkomplex am Siegbach als überregional bedeutsam ein. In diesem Bereich, getrennt vom Planungsgebiet durch einen beweideten Obstwiesenstreifen liegen auch Stillgewässer (Fischteiche).

Zu erwähnen ist, dass der Egelseegraben selbst nicht biotopkariert ist. Sein Umfeld weist stellenweise Defizite auf.

Biotopkartiert sind noch schmale Heckenstreifen zwischen den Baufeldern des GE Egelsee, die nicht im Zusammenhang mit der Planungsfläche stehen. Weiterhin biotopkartiert ist das Feldgehölz südwestlich des Planungsgebietes.



Luftbild mit Eintragung der umliegenden Biotope, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024; Bearbeitung: FLU Planungsteam Regensburg.

Insgesamt ist das Ausgreifen von Gewerbegebietsflächen nach östlich des Egelseegrabens städtebaulich und landschaftsplanerisch- naturschutzfachlich nicht unkritisch. Der Egelseeegraben ist ein nachvollziehbares abschließendes und per se selbständig weiterzuentwickelndes Landschaftselement am Abschluss des bestehenden Gewerbestandortes.

Die mit der gegenständlichen Planung verfolgte Entwicklungsabsicht des Marktes Siegenburg ist unter Berücksichtigung folgenden Umstandes nachvollziehbar: Mit der gegenständlichen Planung soll dem bestehenden städtebaulichen Missstand an der Morgenrothmühle begegnet werden und eine Ordnung und Weiterentwicklung durch Einbeziehung in einem Siedlungsverbund (Mischgebietsausweisung, geplante Gewerbegebietsteile) erreicht werden. Nordwestlich der Mischgebietsflächen an der Morgenrothmühle (bzw. im Geltungsbereich der Planung befindlich) binden weitere Gewerbeflächen an das bestehende Gewerbegebiet „Egelsee“ im Osten an, so dass damit eine noch nachvollziehbare Siedlungsentwicklung entsteht.

Die Erschließung des Planungsgebietes mit einer Stichstraße ist nicht darauf ausgelegt, das geplante Gewerbe- und Mischgebiet Egelsee später nochmals zu erweitern. Dieses würde eine tatsächlich weitreichende Fehlentwicklung auslösen.

2.1 Betrachtung der Schutzgüter - Bestand

Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit:

Die Flächen und Strukturen im Umgriff des Bebauungsplangebietes weisen keine Aufenthalts- oder Erholungsfunktionen auf.

Die nutzungstypischen, zulässigen Immissionen aus intensiver Landwirtschaft sind vorhanden. Insbesondere von Süden her wirken nutzungsbedingt zulässige Immissionen aus Hopfengärten ein, die unmittelbar südlich der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplangebietes liegen.

Lärm von der ca. 200 m westlich verlaufenden Autobahn BAB A 93 wirkt in geringem, zulässigem Maß auf das Planungsgebiet ein und ist für zulässige Wohnungen im Mischgebiet zu beachten.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt:

Bei den Flächen des Untersuchungsgebietes handelt es sich überwiegend um intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen sowie an der Morgenrothmühle um einen artenarmen, eutrophierten Streifen zum Acker hin.

Ausnahme ist der Komplex des Egelseebaches im nordwestlichen Bereich der Planung (Schutz gem. Art 16 Abs. 1 BayNatSchG). Dieser liegt außerhalb des Planungsbereichs. Allerdings wird er durch die geplante Erschließung (Überquerung des Gewässers mit einer kleineren Brücke) mit einer kleineren Teilfläche in den Geltungsbereich der Planung integriert. Hier findet auch durch die geplante Brücke ein naturschutzfachlich räumlich kleiner, aber erheblicher, auszugleichender Eingriff statt.

Der Egelseebach steht im Verbund mit Feucht- und Nassflächen nördlich des Planungsbereichs. Weitere natürliche Strukturen mit Bedeutung für Naturschutz und

Landschaftspflege sowie auch für das Landschaftsbild sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. In der Umgebung der Planungsfläche, nördlich und insbesondere nordöstlich liegen zum Siegbach hin großteils biotopkartierte Flächen (Feuchtgräben, Gewässer mit Randstreifen, Feuchtflächen) die gem. § 30 BayNatSchG geschützt sind und überregionale Bedeutung aufweisen. vor.

Faktische Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind im Planungsgebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden.

Aufgrund der Gebietsstruktur ist mit dem Vorkommen geschützter bzw. nach den Prüflisten der „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ geschützter Tier- und Pflanzenarten nicht zu rechnen. Siehe hierzu Kapitel 4.

Schutzgut Boden (incl. Altlasten)

Derzeit ist der Großteil des Bearbeitungsgebiets (intensiv bewirtschaftete Ackerflur) unversiegelt, das natürliche Bodengefüge ist weitestgehend ungestört vorhanden. Die im zukünftigen Geltungsbereich der Planung liegende, vorhandene Teilfläche an der Morgenrothmühle, die bereits gewerblich genutzt wird (versiegelte und teilversiegelte, offenbar teilweise ungenehmigte Lagerflächen sowie Lager- und Nebengebäude) ist dabei eine Ausnahme.

Kriegsfolgelasten:

Es liegen keine Hinweise über das Vorliegen von Kriegsfolgelasten innerhalb des Umgriff vor.

Altlasten:

Es liegen keine Hinweise über das Vorliegen von Altlasten auf dem Planungsgebiet vor. Ein Eintrag im Altlastenkataster liegt nicht vor.

Schutzgut Wasser

Im Bereich des Planungsgebietes bzw. in dessen Umfeld sind Fließgewässer sowie Stillgewässer vorhanden (Bäche, wasserführende Gräben und Vorfluter).

Der Egelseegraben mit Gewässerbegleitstruktur verläuft nordwestlich außerhalb des Planungsbereichs und grenzt das bestehende Gewerbegebiet Egelsee vom gegenständlichen Planungsbereich ab. Zur Herstellung der (einzigen) Anbindung des geplanten Gewerbe- und Mischgebietes sieht die Planung vor, den Egelseegraben auf einer Breite von ca. 10 m (Länge ca. 15 m) mit einer Straßenverkehrsanlage (Brückenbauwerk über den Egelseegraben) zu überqueren und die Gewässerstrukturen zu verändern, bzw. das Gewässerumfeld zu überbauen. Das Abflussgeschehen ist dabei aufrechtzuerhalten.

Stillgewässer (Fischteiche) sind ca. 30 m nördlich des Planungsbereichs vorhanden. Niederschlagswasser wird auf der Planungsfläche derzeit bis auf den bestehenden baulichen Bereich an der Morgenrothmühle vollständig versickert.

Diese Flächen liegen in einem größeren, insbesondere nordöstlich liegenden, größeren Feuchtgebiet in der Siegbachau. Diese sind großteils biotopkartiert und unterliegen dem Schutz gem. § 30 BNatSchG.

Planungsmaßnahmen im Umfeld (wie dem Planungsgebiet) dürfen das Wassermanagement des Gebietes nicht verschlechtern. Dies betrifft insbesondere

Niederschlagswasser. Dieses ist auf dem Planungsflächen selbst zu versickern oder bis auf einen kleinen, definierten Drosselabfluß in den Egelseegraben zurückzuhalten.

Die Planungsfläche ist insbesondere wegen der Hangneigung hin zum Siegbach als wassersensibles Gebiet eingestuft.

Der Planungsbereich liegt jedoch außerhalb von Hochwassergefahrenflächen.

Schutzgut Klima / Luft

Die Planungsfläche liegt östlich vorhandener Gewerbegebietsflächen und östlich von der Ansiedlung an der Morgenrothmühle, die teilweise gewerbegebietsähnlichen Charakter aufweist.

Mit der geplanten Bebauung wird im Sinne einer Anbindung geplanter Strukturen an vorhandene Strukturen ein Lückenschluss den beiden baulichen Strukturen angestrebt.

Die vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie die weiteren Strukturen um das Planungsgebiet fördern die kleinklimatische Frischluftzufuhr (Kaltluftentstehung) und Durchlüftung, die allerdings Richtung Siegbach abfließt und nicht direkt der Belüftung besiedelter Gebiete dient.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet weist überwiegend landwirtschaftliche Flächen auf und liegt zwischen bestehenden Gewerbegebietsstrukturen.

Nach Nordosten hin liegen im fallenden Gelände zum Siegbach hin struktureichere Feuchtf Flächen und Grünflächen. Der Egelseebach im Westen des Planungsgebietes fließt in Richtung Norden zum Siegbach und gliedert die Flächen ebenso wie südlich der Planungsfläche ein parallel zum Egelseebach verlaufendes auf einer Geländeflanke gelegenes Feldgehölz.

Nach Süden hin liegen weitere intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Hopfengärten) im unmittelbaren Anschluss an das Planungsgebiet.

Insgesamt weist die Planungsfläche eine geringe Bedeutung für das Orts- und auch das weitere Landschaftsbild auf. Die Einsehbarkeit insbesondere von bewohnten Bereichen aus ist vergleichsweise gering.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Entsprechend des bayerischen Denkmalatlas (siehe Abbildung) besteht für den südlichen Planungsbereich eine Denkmalvermutung.

Entsprechend der Geoinformation des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist im Planungsbereich das Bodendenkmal Nr. D-2-7237-0085 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ vorhanden.

Im Planungsbereich ist mit dem Auffinden von Bodendenkmälern zu rechnen.

Im Bereich von Denkmalflächen ist eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.



Auszug aus Bayerischem Vermessungsverwaltung 2024, verkleinerte Darstellung ohne Maßstab, Bearbeitung: FLU; Umgriff BP "Gewerbe- und Mischgebiet Egelsee"- rot; Fläche mit Denkmalvermutung

Wechselwirkungen der Schutzgüter

Sind derzeit nicht bekannt.

2.2 Beschreibung der Inhalte und Ziele d. Planung

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht für das Planungsgebiet mit ca. 2,63 Hektar Geltungsbereichsfläche ein insgesamt dreigeteiltes Gewerbe- und Mischgebiet vor. Es wird Baurecht für Gewerbe- und Mischgebietsbebauung in offener Bauweise geschaffen. Art und Maß der Nutzung orientieren sich dabei am Bestand, die max. Grundflächenzahl beträgt 0,6 für das Gewerbegebiet und das Gewerbegebiet mit Beschränkungen bzw. 0,5 für den Mischgebietsteil im Osten.

Die Geschoßflächenzahlen sind mit 0,7 (GE und GEmB) und mit 1,0 (MI) zurückhaltend, eine Begrenzung der Geschossigkeit auf maximal 2 Vollgeschosse sichert trotz der mit erheblicher Höhe von bis 17 m (Mischgebiet 12 m) zugelassenen maximalen Wandhöhen eine hinsichtlich des weiträumigen Landschaftsbildes verträgliche Einbindung in die Umgebung.

Die verkehrliche Erschließung soll für die Gewerbegebietsteile von Norden bzw. Nordosten von der Straße „Egelsee“ aus dem bestehenden Gewerbegebiet aus erfolgen. Ein Brückenschlag über den Egelseebach und dessen – an dieser Stelle allerdings sehr lückigen – Begleitstrukturen ist vorgesehen. Diese Strukturen würden

bei Umsetzung der Planung im Brücken/Straßenbereich beseitigt. Die Erschließungsstraße im Planungsgebiet ist als Sackgasse mit einer Wendefläche vorgesehen. Ausschließlich Anliegerverkehr ist zu erwarten.

Die Planung sieht zur Eingriffsvermeidung und -minimierung, zur landschaftlichen Einbindung sowie zur Förderung der ökologischen Standards des geplanten Baugebietes die nachfolgend benannten grünordnerischen Maßnahmen vor:

Wasserwirtschaft / öffentliche Grünflächen:

Neben der bereits oben genannten Beschränkung des Grades der Überbauung und Versiegelung wird das anfallende Niederschlagswasser (mit Ausnahme der Parzelle 2, welche gesonderte Auflagen zur Niederschlagswasserreduzierung und -Behandlung hat) in einem flachen Regenrückhaltebecken (öffentliche Fläche) am westlichen Rand des Planungsgebietes gesammelt und gedrosselt an den Egelseeegraben abgegeben. Soweit wasserwirtschaftlich möglich, wird die Fläche natürlich gestaltet und bepflanzt. Entsprechende Festsetzungen sind in der Planung enthalten.

Der Bereich des Rückhaltebeckens wird so gestaltet, dass ein ca. 6 m breiter Streifen zum Egelseebach hin (bzw. dem Fahrstreifen neben dem Egelseebach) innerhalb des Planungsbereichs frei bleibt (auch frei von Erdbewegungen und Umzäunung). Die Beckenpflege erfolgt hier nicht durch einen Umfahrweg auf der Beckenoberseite sondern wird von den anderen Seiten sichergestellt. Die Fläche wird als Gewässerbegleitstreifen des Egelseebaches ausgestaltet und ist in der Planung entsprechend festgesetzt. Auf der Fläche erfolgt auch die Kompensation für den Eingriff in den Egelseebach mit Umfeld (geschützt nach Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG) für die Anbindung der Planungsfläche an den Bestand im Nordwesten (GE Egelsee). Zum Schutz der vorhandenen Struktur des Egelseebaches ist dieser während der gesamten Dauer der Bauarbeiten hart am Eingriffsbereich der Verkehrsanbindung sowie zum Rückhaltebecken hin mit einem ortsfesten, mindestens 2 m hohen Zaun (Bretterzaun nach RAS-LP 4) zu schützen.

Der Bereich des Rückhaltebeckens mit dem Streifen zum Egelseebach hin ist – begleitend zur wasserrechtlichen Genehmigungsplanung – in einem selbständigen Grünordnungsplan zu beplanen, in dem Maßnahmen, Gehölz- und Hochstaudenbepflanzung sowie Pflege darzustellen und später umzusetzen sind.

Eingriffsminimierung durch baugebietsinterne Grünflächen sowie Grünflächen an den Außenseiten der privaten Grundstücksflächen:

Öffentliche Grünflächen sind neben den oben genannten Grünflächen um Rückhaltebecken und zum Egelseebach nur in geringem Umfang in Form von einem Straßenbegleitgrünstreifen an der Erschließungsstraße und in deren Wendefläche vorgesehen. Grünordnerische Festsetzungen zu Baumstandorten und Mindestpflanzqualitäten der Bäume, zum Umsetzungszeitpunkt und zum Ersatz bei Ausfall sichern die dauerhafte Wirkung der öffentlichen Grünflächen.

Wichtige grünordnerische Ziele wie die Einbindung des Baugebietes in die Landschaft und die interne Durchgrünung des Baugebietes werden durch planlich und textlich festgesetzte private Grünflächen an Außenrändern von Grundstücksflächen oder zwischen aneinanderstoßenden Grundstücken

unterschiedlicher Nutzung sichergestellt. Die Breiten der Grünstreifen sowie die Quantität und Qualität der Bepflanzungen und von Ansaaten sind in der Planung festgesetzt.

Nachdem das Ursprungsgelände eine relativ starke Süd-Nordneigung aufweist, wurden mehrere Baufelder geschaffen. Um zu vermeiden, dass Höhenunterschiede ausschließlich in den gliedernden inneren und äußeren privaten Grünflächen mit extrem steilen Böschungen hergestellt werden, wurde die maximale Böschungsneigung in den Grünflächen auf 1:2 begrenzt. Dies sichert eine verträgliche Geländestufung und harmonische Übergänge, die dem teilweise stufigen Gelände der Umgebung der Planung nicht unähnlich sind.

Um nach außen hin einen harmonischen Übergang in die Landschaft darzustellen sind Umzäunungen der privaten Grünstreifen an der baugebietsseitigen Innenseite festgesetzt.

Auswahllisten standortgerechter Bäume und Gehölze mit Mindestpflanzqualitäten (für Pflanzungen in festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen) sind in der Planung festgesetzt.

Förderung der Inneren Durchgrünung der Bauparzellen:

Weiterhin wird eine flächenbezogene Durchgrünung der Bauparzellen festgesetzt: Je angefangener 500 m² einer Grundstücksfläche ist ein Großbaum (der Auswahllisten) nachzuweisen.

Zudem wurden Festsetzungen zur Begrünung von PKW- und LKW Stellflächen mit Großbäumen geschaffen: Je 5 zusammenhängenden LKW-Stellplätzen und 10 zusammenhängenden PKW-Stellflächen ist zusätzlich ein weiterer Großbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

Diese Regelungen sichern die Durchgrünung und Beschattung der Baufelder selbst und tragen neben dem Grünanteil auch zur kleinklimatischen Situationsstärkung der Gewerbe- und Mischgebietsflächen bei.

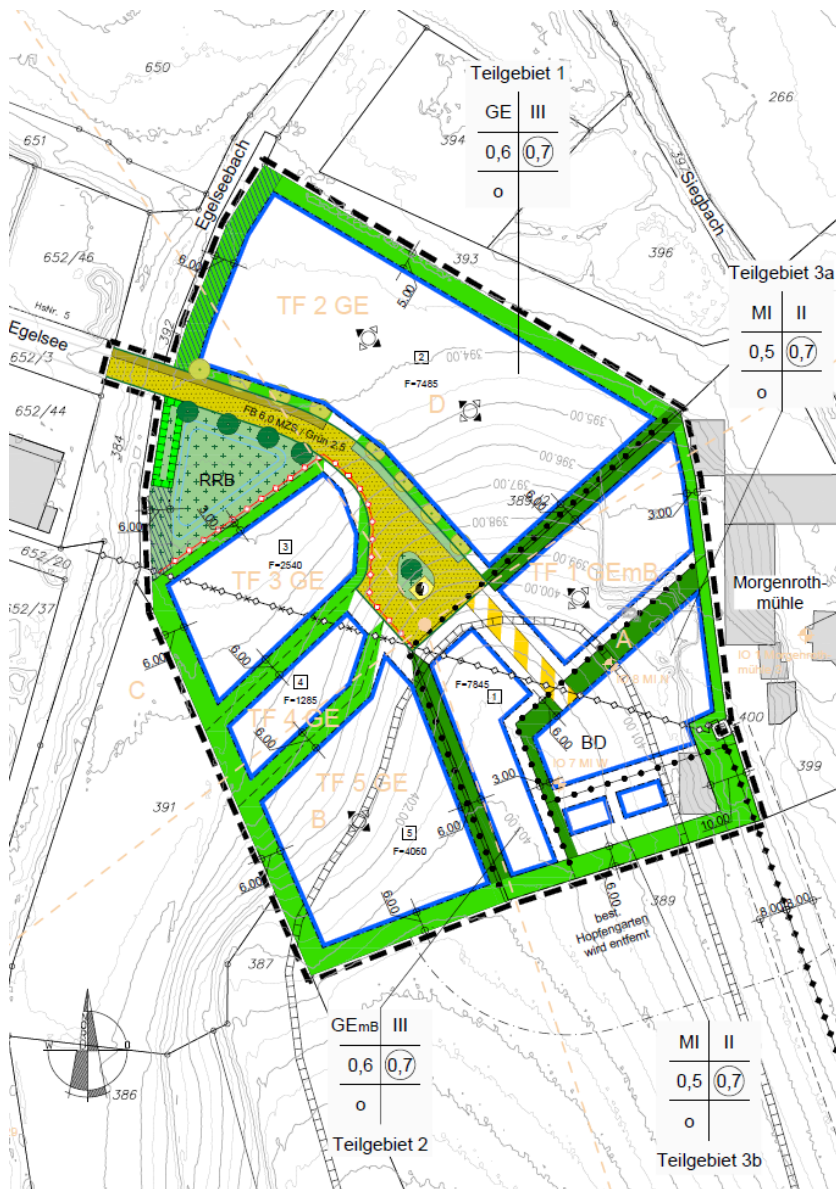
Eine weitere flächenungebundene grünordnerische Festsetzung betrifft die Bauparzellen: Sollten derzeit homogen dargestellte Bauparzellen / Grundstücke über 4000 m² Bauraum (gebildet durch Baugrenzen) weiter grundstücksmäßig unterteilt werden, so ist an diesen neu geschaffenen inneren Grenzen ein auf jeder Seite mindestens 2 m Breiter Grünstreifen freizuhalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dies sichert eine zusätzliche grünordnerische innere Gliederung und eine Erhöhung der Durchgrünung sowie Stärkung der kleinklimatischen Funktionen.

Hinsichtlich der Nähe der Hopfengärten südlich der Planungsfläche sind Festsetzungen in der Planung enthalten, dass die im Mischgebietsteil zugelassen Wohnungen die erforderliche Abstandsfläche (50 m Abstand nach derzeitiger Regelung) zum Hopfengarten aufweisen müssen. Dieser Abstand kann dann auf 25 m verkürzt werden, wenn eine entsprechend immissionsmindernd wirksame, hohe und dichte Schutzhecke (mit mindestens 10 m Breite) zwischen Wohnnutzungen und den Hopfengärten errichtet wird, die bei Aufnahme der Wohnnutzung bereits wirksam ist.

Alle Grünflächen und Grünstrukturen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten, Ausfälle sind quantitativ und qualitativ gleichwertig zu ersetzen.

Zudem müssen die grünordnerischen Anlagen auf den Grundstücksflächen spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme hergestellt sein. Dies sichert die rechtzeitige Wirksamkeit der Ein- und Durchgrünung. Die gesetzlichen Grenzabstände insbesondere zu den das Baugebiet umgebenden landwirtschaftlichen Flächen im Süden und Südwesten sind einzuhalten.

Um die Festsetzungen aus der Bauleitplanung in der baulichen Umsetzung sicherzustellen sind qualifizierte Freilächengestaltungspläne zur Baueingabe zu fertigen und im Genehmigungsverfahren einzureichen (Regelung zur grünordnerischen Planung im Bereich Rückhaltebecken / Gehölzzaumstreifen Egelseebach siehe oben).



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan (Planteil) "Gewerbe- und Mischgebiet Egelsee", o.M.
Entwurf Stand: 02.09.2026 Quelle: IB Wöhrmann Hagelstadt / FLU Planungsteam

Die grünordnersche Planung zielt besonders daraufhin ab, das geplante gewerbe- und Mischgebiet in nicht unkritischer Lage möglichst verträglich in das landschaftliche und ökologische Umfeld einzugliedern. Verknüpfungen zu Grünstrukturen im Umfeld können durch die randliche Eingrünung wirksam werden.

Weiterhin sorgen die festgesetzten internen Grünflächen in den Grundstücken und an den Grundstücksrändern für eine wirksame Durchgrünung zum Biotopverbund und zur kleinklimatischen Aufwertung sowie zur Landschaftsoptischen Aufwertung.

Die geplante Bebauung kann sich mit den grünordnerischen Maßnahmen in die Umgebung einbinden. Die landwirtschaftlichen Erwerbs- und Produktionsflächen im Umfeld bleiben weiterhin uneingeschränkt bewirtschaftbar, da vorhandene Wegebeziehungen weiterhin aufrechterhalten werden.

Trotz der o.g. Maßnahmen ergibt sich durch die Planung ein erhebliches ökolog. Defizit durch flächige Strukturveränderung bzw. durch Überbauung:

Zum einen wird durch die Anbindung des Planungsgebietes an das vorhandene Gewerbegebiet westlich (GE Egelsee) bei der Querung des Egelseebaches ein Eingriff in die Struktur des Egelseebaches (Überbauung durch Brücke). Dieser wird flächengleich und inhaltsgleich gem. Art. 16 BayNatSchG unmittelbar neben dem Eingriff am Egelseebach hergestellt und nachgewiesen. Eine Ausnahmegenehmigung gem. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG für den Eingriff ist zu beantragen.

- Zum anderen ergibt sich durch die Überbauung von landwirtschaftlichen Flächen und Saumflächen Ausgleichsbedarf, welcher in einer externen Ausgleichsfläche kompensiert werden soll (siehe weiter hinten: Abhandlung zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

Die geplante Bebauung kann sich mit den genannten Maßnahmen in die Umgebung einfügen. Die landwirtschaftlichen Erwerbs- und Produktionsflächen im Umfeld bleiben weiterhin uneingeschränkt bewirtschaftbar, da vorhandene Wegebeziehungen weiterhin aufrechterhalten werden.

Städtebauliche Kenndaten der Planung:

Geltungsbereich der Planung	ca. 2,6345 ha
Baulandflächen geplant	ca. 2,322 ha
Straßenverkehrsflächen	ca. 0,163 ha
öffentliche Grünflächen, RRB	ca. 0.145 ha

2.3 Betrachtung der Schutzgüter – Auswirkungen der Planung

Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit:

Während der Bauphase entstehen temporäre Beeinträchtigungen durch Lärm (und Staub) auf die umliegende Wohn- und Gewerbebebauung.

Nach Umsetzung ist Verkehrslärm in für Gewerbegebiete und Mischgebiete üblichem Rahmen zu erwarten. (anlage- und betriebsbedingt). Gegebenenfalls gibt es ‚Lärmspitzen‘ in den Morgen- und Abendstunden (Pendler).

Ein Entwicklungsgrund der Planungsflächen ist die Schaffung von (temporärem) Wohnraum für Arbeiter des Baubetriebes an der Morgenrothmühle.

Die zugelassenen Wohnungen im Mischgebietsteil sind davon aufgrund der Entfernung zur geplanten Erschließungsanlage gering betroffen.

In der Planung (Bebauungsplan) werden für die Planungsflächen maximale Lärmkontingente festgelegt.

Eine Erholungsfunktion in den Planungsflächen ist weder bisher noch zukünftig vorhanden.

Fazit: Durch die geplante Baugebietsausweisung entstehen voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt:

Mit der Auswahl eines Standorts auf überwiegend intensiv bewirtschaftetem Acker wurde ein Standort mit relativ geringer Wertigkeit (Ausgangssituation) für Naturhaushalt, Landschaftsökologie sowie die angestammte Flora und Fauna gewählt.

Ansonsten außerhalb des Geltungsbereichs gelegen wird ein kleiner Teilbereich der Struktur am Egelseegraben (geschützt gem. Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG) durch die Anbindung des Planungsgebietes aus dem bestehenden Gewerbegebiet östlich (GE Egelsee) bei Umsetzung der Planung überbaut: Das Gewässer soll auf eine Länge von ca. 15 m und eine Breite von ca. 10 m durch ein zu errichtendes Brückenbauwerk gequert und damit überbaut werden.

Dieser Eingriff ist flächen- und strukturgleich auszugleichen, das Gewässer selbst ist durch das Brückenbauwerk in seiner Struktur und Durchgängigkeit nicht zu verschlechtern. Strukturelemente auch unter der Brücke sollen dies unter anderem bewerkstelligen (Objektplanungsphase nach der Bauleitplanung).

Die Durchgängigkeit des Gewässers ist während und nach der Bauphase dauerhaft sicherzustellen.

Für den Eingriff in die Strukturen nach Art. 16 Abs.1 BayNatSchG ist ein Ausnahmeantrag bei der Genehmigungsbehörde / Naturschutzbehörde zu stellen.

Zusammenfassung der Betrachtung, Maßnahmenerfordernis (Pflanzen und Tiere):

Nach Untersuchung und Beurteilung ggf. prüfungsrelevanter Pflanzen- und Tiergruppen im Areal des BP „Gewerbe- und Mischgebiet Egelsee“, (über die Arteninformationsliste des LfU „Vorkommen in TK-Blatt 7037“, mit Abschichtung gem. Prüfanweisung des LfU sowie aufgrund mehrerer örtlicher Erhebungen durch den Verfasser in 2023, 2024 sowie zuletzt 2025 ist es mit hinreichender Wahrscheinlichkeit auszuschließen, dass gemäß der einschlägigen Richtlinien und Gesetze geschützte Tierarten der Tiergruppen Säugetiere (Fledermäuse), aufgrund der Lebensraumausstattung im Planungsgebietes vorkommen, bzw. im Gebiet den Hauptlebensraum (Lebens- und Fortpflanzungsstätten) haben.

Übersicht – Säugetiere:

Vorkommen in TK-Blatt 7037 (Kelheim)

Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen, Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume

Erweiterte Auswahl nach Lebensraumtypen:

Säugetiere

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK	EZA	Böschungen	Höhlen	Siedlungen	Grünland	Äcker
<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	3	2	u	g		1	1		
<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus	3	3	u	g		2	1		
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	3	3	u	?		1	1	4	
<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus	3	2	u	?		1			
<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	2		u	?		1	1		
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserschneckenfledermaus			g	g		1	3		
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr			u	g		1	1	4	
<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus			u	g		1	1		
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus			g	g		1	2		
<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler		V	u	?			1		
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus			u	?			2		
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus			g	g		1	1		
<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	V		g	?			1		
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		3	g	g		1	1		
<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	2	1	s			1	1		
<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbfl. Fledermaus	2	D	u	?		3	1		

Übersicht – Kriechtiere**Kriechtiere**

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK	EZA	Böschungen	Höhlen	Siedlungen	Grünland	Äcker
<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	2	3	u	u	1				
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	3	V	u	u	1				
<i>Podarcis muralis</i>	Mauereidechse	1	V	g	s	2				

Übersicht Brutvögel:**Vögel**

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK		EZA	Böschungen	Höhlen	Siedlungen	Grünland	Äcker
				B	R	B	R				
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	V		u		g			2	2	2
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber			g		g	2		2	2	2
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	3	3	s		s				1	1
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	3		g					3		
<i>Anser anser</i>	Graugans			g	g				3	2	
<i>Apus apus</i>	Mauersegler	3		u		u			1		
<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher	V		u	g	g	g		3	1	2
<i>Bubo bubo</i>	Uhu			g		g	2		3	1	2
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard			g	g	g	g	2		1	1

Carduelis carduelis	Stieglitz	V		u	u	2		1	2	2
Charadrius dubius	Flussregenpfeifer	3		g	g	s	g			2
Chroicocephalus ridibundus	Lachmöwe			g	g			2	1	1
Cinclus cinclus	Wasseramsel			g	g			2		
Coloeus monedula	Dohle	V		g	g	s	g	1	2	2
Columba oenas	Hohltaube			g	g				2	2
Corvus corax	Kolkrabe			g	g	2			2	2
Coturnix coturnix	Wachtel	3	V	u	s				1	1
Cuculus canorus	Kuckuck	V	V	g	g	2		2	2	2

Cygnus olor	Höckerschwan			g	g	g	g		2	2	
Delichon urbicum	Mehlschwalbe	3	3	u	u			1	2		
Dryobates minor	Kleinspecht	V	V	g	g			2			
Dryocopus martius	Schwarzspecht			g	g			2			
Egretta alba	Silberreiher		R		g	g			1	2	
Emberiza citrinella	Goldammer		V	g	g	g	g	1	2	2	
Falco peregrinus	Wanderfalke			g	g			1		2	
Falco tinnunculus	Turnfalke			g	g	g	g	2	1	1	2
Fringilla montifringilla	Bergfink				g	g	2		2		2
Gallinula chloropus	Teichhuhn		V	g	g		g		2		
Hippolais icterina	Gelbspötter	3		u	u			2			
Lanius collurio	Neuntöter	V		g	?			2	2	2	
Lanius excubitor	Raubwürger	1	2	s	u			2	2		
Locustella naevia	Feldschwirl	V	2	g	u					3	
Luscinia megarhynchos	Nachtigall			g			2	2			
Mareca penelope	Pfeifente	0	R		g	g				2	2
Mergus merganser	Gänsesäger		V	g	g	g	g	3			
Milvus migrans	Schwarzmilan			g	g					2	2
Milvus milvus	Rotmilan	V	V	g	g	g	g	2	2	2	
Motacilla flava	Schafstelze			g						1	1
Oriolus oriolus	Pirol	V	V	g				3	2	3	
Passer domesticus	Hausperling	V	V	u	u	2		2			
Passer montanus	Feldsperling	V	V	u	g	g	g	2	1	2	2
Perdix perdix	Rebhuhn	2	2	s	s					2	1
Pernis apivorus	Wespenbussard	V	3	g	g	g	g	2		2	2
Phalacrocorax carbo	Kormoran			g	g	g		2			
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	3	V	u	u			2			
Picus canus	Grauspecht	3	2	u	g			2			
Picus viridis	Grünspecht			g	g			1			
Scolopax rusticola	Waldschnepfe		V	g	g					3	
Streptopelia turtur	Turteltaube	2	2	s						2	2
Strix aluco	Waldkauz			g	g			2			
Sylvia communis	Domgrasmücke	V		g		2					2
Sylvia curruca	Klappergrasmücke	3		u	g	3		2	3	3	
Tringa ochropus	Waldwasserläufer	R		g	g					2	
Vanellus vanellus	Kiebitz	2	2	s	s	s				1	1

Erläuterungen zur Legende, Artenliste:

Legende Rote Listen gefährdeter Arten Bayerns (Fische 2021, Lurche 2019, Kriechtiere 2019, Libellen 2017, Säugetiere 2017, Tagfalter 2016, Vögel 2016 und alle anderen Artengruppen 2003) bzw. Deutschlands (Säugetiere 2020, Pflanzen 2018, Wirbellose 2016, weitere Wirbeltiere 2015-1998)

Kategorie	Beschreibung
0	Ausgestorben oder verschollen
1	Vom Aussterben bedroht
2	Stark gefährdet
3	Gefährdet
G	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
R	Extrem seltene Arten und Arten mit geografischer Restriktion
V	Arten der Vorwarnliste
D	Daten defizitär

Legende Erhaltungszustand in der kontinentalen (EZK) bzw. alpinen Biogeographischen Region (EZA) Deutschlands bzw. Bayerns (Stand 2019)

Erhaltungszustand	Beschreibung
s	ungünstig/schlecht
u	ungünstig/unzureichend
g	günstig
?	unbekannt

Legende Erhaltungszustand erweitert (Vögel)

Brut- und Zugstatus	Beschreibung
B	Brutvorkommen
R	Rastvorkommen

Legende Lebensraum

Lebensraum	Beschreibung
1	Hauptvorkommen
2	Vorkommen
3	potentielles Vorkommen
4	Jagdhabitat

Auszug aus den Tabellen zum Vorkommen von geschützten Arten gem. in TK Blatt 7037 (Kelheim), © Landesamt für Umwelt (LfU) Bayern, 2022; Bearbeitung: FLU Planungsteam Regensburg

Vor-Ort-Erhebungen (Vögel, Reptilien) fanden statt am:

12.03.2023 (Vögel), 10.04.2023, 15.05.2023, 20.06.2023, 14.07.2023, 21.08.2023
31.03.2025 (Vögel), 25.04.2025, 17.05.2024, 23.06.2025,

Kriechtiere (Zauneidechse, Mauereidechse, Schlingnatter):

Ende April bis Ende Juni 2025 fanden aufgrund der Fachstellenäußerung zur Vorentwurfsplanung 3 nochmalige Vor-Ort-Begehungen unter tags statt.

Hierbei wurde im Planungsbereich selbst erneut keine Reptilien angetroffen, auch keine entsprechenden Hinweise.

Nördlich des Planungsbereichs (Bereich Schuppen östlich Egelseegraben, geschotterter Feldweg nordöstlich bestehendes GE Egelsee) wurde ein Muttertier der

Eidechse beobachtet, welches dort im strukturreichen Konglomerat von Gehölz, Ruderalflächen und schotterigen und humosen Offenflächen (die allerdings immer mehr im Überwachsen und Beschatten begriffen sind) vermutlich Lebensraum (kleinere Population) hat.

Dieser Bereich steht jedoch nicht im räumlichen Zusammenhang mit den Planungsflächen, bzw. in den Intensivackerflächen des Planungsbereichs kann das Vorhandensein eines Eidechsenlebensraumes mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Dies trifft auch auf den feuchten und beschatteten Bereich des Egelseegrabens mit Umfeld (außerhalb des Planungsbereichs) zu (auch im Bereich geplantes Querungsbauwerk mit Brücke).

Vogelarten:

Aufgrund der Struktur des Untersuchungsgebietes / Planungsgebietes (Feldlandschaft) sind vor allem bodenbrütende Vogelarten (der potentiell vorkommenden, geschützten Vogelarten) als prüfungs- und planungsrelevant. Insbesondere die nach Gemeinschaftsrecht der EU geschützte Brutvogelart **Feldlerche**; ihre Lebensraumansprüche würden generell erfüllt.

Jedoch ist aufgrund der Ortsnähe und der relativ geringen Schlaggröße bis zum bebauten Bereich und der intensiv landwirtschaftlichen Bewirtschaftung mit gängigen Feldfrüchten (v.a. Mais, Raps, Zuckerrüben, Getreide, in der südlichen Nachbarschaft fluchtrelevanter Hopfengarten) auszuschließen, dass die Feldlerche in der Planungsfläche den Brut- oder Hauptlebensraum hat. Bei den örtlichen Erhebungen wurden im Planungsbereich und der Umgebung keine Feldlerchen, ebenso keine Brutaktivität (auffliegen etc.) erkannt.

Diese Vogelart kann die Planungsfläche nur maximal als Teillebensraum nutzen.

Für alle anderen Prüfarten ist aufgrund der Gebietsstruktur mit hinreichender Sicherheit auszuschließen, dass diese ihren Hauptlebensraum oder Fortpflanzungsstätten im ausschließlich ackerbaulich strukturierten Planungsgebiet haben.

Im Umfeld und im Planungsgebiet wurden Turmfalkenflüge gesichtet, die den gesamten Landschaftsraum als Jagdrevier nutzen, ebenso teilweise die bebaute Ortschaft. Brut- und Hauptlebensraum der Turmfalken sind vermutlich landwirtschaftliche Gebäude in der Umgebung.

Zur Überwachung des Schutzes der Gehölzbestände am Egelsee Graben beim Bau der Erschließungsanlagen / Brückenbau ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen.

Fazit: Eine Betroffenheit des Schutzgutes „Pflanzen und Tiere“ durch die Planungsabsicht liegt nur in geringem Maße vor.

Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG werden nicht erfüllt.

Eine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht angezeigt.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes werden interne und externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese werden unten dargestellt und erläutert. Weitere Darstellung im Planwerk „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (gem. Festsetzung Teil des normativen Teils des Bebauungsplanes).

Schutzgut Boden (incl. Altlasten)

Bei Planumsetzung werden Teile der bisher offenen Ackerfläche versiegelt. Weitere Teile werden in der Struktur zumindest teilweise verändert. Weitere Teile werden in der Struktur zumindest teilweise verändert. Die natürliche Ertragsfunktion des Bodens steht für die Landwirtschaft nicht mehr zur Verfügung. Durch die Hanglage bedingt ist zudem mit Abgrabungen und Verfüllungen der Oberflächen zu rechnen. In einem kleinen Teilbereich wird die Gewässerstruktur des Egelseebaches durch ein Brückenbauwerk grundlegend verändert.

Mit Umsetzung der Bebauungsplanung erfährt das Schutzgut Boden deutliche, Beeinträchtigungen. Durch die Festsetzung eines Gewerbe- und Mischgebietes mit einer maximal möglichen Überbauung von GRZ = 0,6 für GE und 0,5 bei dem MI geschieht die künftige Überbauung in einem für den Standort und dessen bebautem Umfeld und für den Ort üblichen Maß. Zwar werden die Bodenstrukturen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen verändert, jedoch teilweise wieder hergestellt.

Die Bodenfunktionen werden in größeren Teilen des Planungsgebietes gewährleistet (festgesetzte Grünflächen auf Grundstücken, die allerdings vorhersehbar auch Veränderungen durch Niveauangleichungen erfahren) und stehen damit ebenso dem Natur- und Wasserhaushalt (Versickerung von Niederschlägen über belebtem Boden, Grundwasseranreicherung, kleinklimatisch relevante Fläche für Durchlüftung und Kaltluftentstehung usw.) zur Verfügung.

Fazit: Eine Betroffenheit des Schutzgutes „Boden“ liegt in mittlerem Maße vor.

Altlasten sind für die Planungsfläche nicht bekannt. Das Antreffen bei Erschließungs- oder Erd- und Bauarbeiten kann aber auch nicht ausgeschlossen werden. Im Fall der Beobachtungen organoleptischer Veränderungen im Boden oder dem Auffinden von Altlasten ist unverzüglich das Landratsamt Kelheim zu verständigen und entsprechende Maßnahmen sind abzustimmen.

Schutzgut Wasser

Bei Planumsetzung kann aufgrund der geplanten Gebietsnutzung und der damit gebietstypisch festgesetzten überbaubaren Flächen ein (großer) Teil des anfallenden Niederschlagswassers nicht mehr an Ort und Stelle versickern. Selbst bei Ausschöpfung der in der Planung empfohlenen Potentiale von teilsickerfähigen Belägen und der Vorgabe von Maximalabgabemengen wird ein großer Teil des Niederschlagswassers nicht mehr wie bisher an Ort und Stelle dem Bodenaufbau und dem Grundwasser zugeführt.

Nur ein Teil des ankommenden Niederschlags kann damit innerhalb der privaten und öffentlichen Grünfläche weiterhin versickern. Ein großer Teil, der auf befestigte Flächen fallenden Niederschläge kann im festgesetzten, natürlich gestalteten flachen Rückhaltebecken gesammelt werden, teilverdunsten und gedrosselt unschädlich an die Vorflut abgegeben werden.

Weiterhin ist festgelegt, dass in der Bauparzelle 2 das Niederschlagswasser auf der Fläche (ggf. nach Sammlung) bei festgestellter Bodeneignung versickert werden kann.

Die Gliederung der Flächen mit auf Privatgrund festgesetzten Grünstreifen begegnet darüber hinaus der Gefahr von abfließendem Wasser (wassersensibles Gebiet) zusätzlich.

Trotz des Eingriffs in den Egelseebach durch den geplanten Brückenschlag zur Anbindung des Planungsbereichs an die vorhandene Erschließung im Westen kann die Durchgängigkeit des Gewässers gewahrt bleiben.

Die Ersatzmaßnahme / Kompensationsmaßnahme für diesen Eingriff und weitere festgesetzte Maßnahmen innerhalb der Planungsfläche in öffentlichen Flächen im Gewässerbegleitbereich des Egelseebaches stärken zumindest das östliche Gewässerumfeld in einem Teilabschnitt. Bisherige Beeinträchtigungen durch Stoffeintrag aus der Landwirtschaft entfallen zudem.

Die Feuchtflächen nördlich und nordöstlich der Planungsfläche (Feuchtflächen in der Siegenbachaue) werden mit den in der Planung vorgesehenen Maßnahmen nicht beeinträchtigt.

Zur Überwachung des Schutzes der Gehölzbestände und des Gewässers am Egelseegraben beim Bau der Erschließungsanlagen / Brückenbau ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen.

Fazit: Durch das geplante Baugebiet entstehen deutliche, mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bzw. Grundwasser.

Schutzgut Klima / Luft

Die untersuchte Fläche weist aufgrund ihrer Lage und Ausgangssituation kleinklimatisch eine (wenn auch) geringe Funktion als Frischluftlieferant auf.

Durch die geplante Bebauung und Nutzung wird dies stark verringert. Grünordnerische Festsetzungen sind im Bebauungsplanverfahren in Form von Ein- und Durchgrünungsflächen vorzusehen, um dem entgegenzuwirken.

Das gewählte Erschließungssystem in flächensparender Bauweise und ohne Durchgangsverkehr (Anbindung an das GE Egelsee) ist geeignet, keine erheblichen zusätzlichen Luftimmissionen im Planungsgebiet selbst oder in der Umgebung (ggf. erforderliche Anbindungsstraße) zu erwirken. Nachdem im Planungsgebiet nach derzeitigem Stand keine Logistik vorgesehen sind wird sich der zusätzliche Durchgangsverkehr im bestehenden GE Egelsee in Grenzen halten.

Fazit: Durch die Planung sind geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet ist durch seine Lage und der vorhandenen Topographie nur eingeschränkt weiträumig einsehbar.

Die Lage zwischen vorhandenen Gewerbe- und gewerbeähnlichen Flächen an der Morgenrothmühle ist günstiger im Gegensatz etwa zu einem exponierten Standort vor dem Ortsrand.

Besonders die in der Planung festgesetzten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen bieten die Gewähr, dass sich die Planungsflächen gut in das Landschaftsbild einfügen. Günstig ist auch ein beschränkter Grad der Überbauung (GRZ 0,5 / 0,6), bei allerdings erheblich zugelassenen Gebäudehöhen (bis 17 m im Maximum).

Fazit: Mit Umsetzung der geplanten Bebauung ergeben sich dennoch nur geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Entsprechend des bayerischen Denkmaltatlas (siehe Abbildung Seite 12) besteht für den südlichen Planungsbereich eine Denkmalvermutung.

Entsprechend der Geoinformation des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist im Planungsbereich das Bodendenkmal Nr. D-2-7237-0085 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ vorhanden.

Im Planungsbereich ist mit dem Auffinden von Bodendenkmälern zu rechnen.

Im Bereich von Denkmalflächen ist eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Über die Notwendigkeit einer bauvorgreifenden archäologischen Untersuchung wird nach erfolgtem Oberbodenabtrag entschieden.

Fazit: Das geplante Bauvorhaben hat bei Umsetzung der denkmalpflegerischen Auflagen geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

2.4 Zusammenfassung

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch (Lärm)	Gering
Mensch (Erholung)	Gering
Mensch (Lärm/Geruch)	Gering
Tiere und Pflanzen	Gering
Boden	Mittel
Wasser	Mittel
Klima und Luft	Gering
Landschaftsbild	Gering
Kultur- und Sachgüter	Gering

2.5 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen, bzw. Beeinflussungen der Wechselwirkungen der verschiedenen Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

2.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Umsetzung der Planung würde die Fläche in der landwirtschaftlichen Nutzung bleiben. Der Missstand ungenehmigter Lagerflächen an der Morgenrothmühle bliebe vorerst bis zu einer möglichen Aufarbeitung bestehen.

Der Egelseegraben bliebe durchgängig im vorgefundenen, verbesserungswürdigen, jedoch durchgängig offenen Zustand.

3. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung:

Darstellung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Planungsgebiet, Ermittlung des räumlichen Ausgleichsbedarfs durch den Eingriff in den Standort – Darstellung der Kompensationsmaßnahmen im Planungsgebiet (interne ökologische Ausgleichsfläche) und in externen ökologischen Ausgleichsflächen

Zur Ermittlung des Ausgleichs wird der Leitfaden (2021) zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herangezogen.

Gem. Planunterlagen (Planteil „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“) werden die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) des Bestandes in Ihrer Wertigkeit mit Wertpunkten gemäß Leitfaden versehen. In Abgleich mit der jeweiligen Eingriffsschwere ergibt sich je BNT eine auszugleichende Wertpunkteverlustsumme. Nötige ökologische Ausgleichsfläche(n) bei denen die vorliegende Bestandsbewertung der BNT und flächenentsprechend passende Aufwertungsmaßnahmen eine Aufwertung der Wertpunkte ergeben, gleichen das Wertpunktemalus in der Planungsfläche ökologisch aus.

Sonderfall ist der BNT (B 113) des Egelseebaches im Teilabschnitt der Erschließung (Brückenbauwerk). Diese Fläche unterliegt dem Schutz gem. Art. 16 BayNatSchG und muss eingriffsflächengleich ausgeglichen werden. Dies erfolgt eingriffsnah als Gewässerbegleitgehölz innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen der Planung als interne Ausgleichsfläche (auf bisherigen Ackerflächen).

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Beseitigung der Gewässergehölzstruktur in der Zufahrt / geplanten Brücke ein Ausnahmeantrag (Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG) bei der Genehmigungsbehörde / Untere Naturschutzbehörde zu stellen und dieser zu genehmigen ist. Die Kriterien dazu (Ausgleich der Beeinträchtigungen, Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses) sind erfüllbar.

Bewertung der Schutzgüter, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 8a BNatSchG

Bautätigkeit stellt gem. geltendem Bau- und Naturschutzrecht einen Eingriff in Natur- und Landschaft dar, da grundsätzlich potenziell ökologisch wirksame Fläche dauerhaft in Anspruch genommen wird. Der Eingriff ist dabei schwer, wenn vorhandene landschaftlich-ökologische Strukturen in großer Zahl und/oder hoher Bedeutung beseitigt oder entwertet werden.

Die Schwere des Eingriffs erhöht auch eine besonders intensive, dichte Überbauung und Versiegelung und/oder eine nur unzureichende Freiflächenausstattung im Eingriffsbereich.

Daher kann eine Inanspruchnahme bisheriger Natur- oder landwirtschaftlicher Fläche mehr oder weniger verträglich gestaltet werden. Danach richtet sich die Höhe der Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Größe der Ausgleichsfläche.

Allgemeine Beschreibung des Bestandes und des Eingriffs

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird auf einer derzeit überwiegend intensiv ackerbaulich genutzten Fläche Baurecht für Gewerbe- und Mischgebietsnutzung geschaffen. Mit seiner Umsetzung entfallen diese Anbauflächen für die Landwirtschaft sowie ebenfalls im Bestand vorhandene kleinere Saumflächen am Westrand der Morgenrothmühle sowie auf ca. 150 m² Gewässerbegleitflächen und ein offener Bachlauf (Egelseegraben), der im Rahmen der Erschließung des geplanten Baugebietes (Anbindung an das GE Egelsee) zukünftig von einer Brücke überspannt wird.

Der westliche Ortsrand an der Morgenrothmühle ist hinsichtlich des Landschaftsbildes bereits vorbelastet, da keine Grünstrukturen bestehen. Das bestehende GE Egelsee ist auf der Ostseite im Übergang zum Planungsgebiet ausreichend eingegrünt. Diese Strukturen bleiben erhalten, das Planungsgebiet stellt einen Lückenschluss der beiden überwiegend gewerblich geprägten Bereiche dar.

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Lage und der zurzeit praktizierten intensiv landwirtschaftlichen Nutzung eine eingeschränkte Bedeutung für Flora und Fauna. Nachweise schützenswerter Arten aus Unterlagen zur amtlichen Biotopkartierung sowie der Artenschutzkartierung liegen für das Plangebiet nicht vor. Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind für das Plangebiet aus naturschutzfachlicher Hinsicht keine weitreichenderen Erfordernisse dargestellt.

Der Großraum um Siegenburg ist jedoch nach wie vor durch einen hohen Anteil an landwirtschaftlichen Flächen (Acker, Grünland) geprägt. Das Wegfallen von Landwirtschaftsflächen im Planungsgebiet stellt daher per se noch keinen erheblichen Eingriff dar. Schlussendlich wird allerdings wertvoller gewachsener Boden (momentan luftdurchlässig und sickfähig, mit Bewuchs zudem CO₂ bindend) zu hohem Anteil versiegelt (mit Ausnahme bereits versiegelter Flächenanteile im geplanten Mischgebiet) und seiner wichtigen Funktion für Natur- und Wasserhaushalt und die Landschaft entbunden. Dieser Tatsache gilt es im Rahmen der Umsetzung der Bebauung inkl. Durchgrünung des Baugebiets bestmöglich entgegenzuwirken.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Zur Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen durch die Flächenversiegelung wird das anfallende Niederschlagswasser einem festgesetzten Regenrückhaltebecken zugeführt und von dort gedrosselt der Vorflut (Egelseegraben) zugeführt. In der Planungsfläche Nr. 2 ist das Niederschlagswasser auf eigener Fläche zu behandeln, d.h. rückzuhalten und zu versickern.

Durch die in der Planung festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen (mit Pflanzbindungen) wird der Planungsbereich nach außen eingegrünt und in das Landschaftsbild integriert und im Inneren durchgrünt und strukturiert: Weiterhin ist eine lageunabhängige, grundstücksbezogene Durchgrünung mit Bäumen anhand einer Auswahlliste festgesetzt, die auch zusätzlich Begrünungen für Stellplätze für LKW und PKW sowie im Fall zusätzlich entstehender Grundstücksgrenzen in den größeren Baufeldern umfasst.

Durch die Rücknahme eines Hopfengartens südlich der Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes (aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen) kann der erforderliche Abstand von 50 m von geplanter Wohnbebauung innerhalb des Mischgebietsteils zu Hopfengärten eingehalten werden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen siehe auch in obiger Beschreibung.

Bestandsbewertung in der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

Das Plangebiet wird weit überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzt (A 11 – 2 WP). Gemäss der Vorgaben der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ wird der Biotopwert der Ackerflächen gem. der geringen naturschutzfachlichen Bewertung (BNT mit Einstufung 1 – 5 WP) mit 3 WP bewertet.

Leicht höherwertige Strukturen finden sich im Übergangsbereich zur baulich bereits vorhandenen Fläche am Westrand der Morgenrothmühle (zukünftig im Planungsbereich) in Form eines artenarmen Saumstreifens (K 11 – 4 WP). Hierzu werden auch die derzeit ungenehmigt überbauten Lagerflächen an der Morgenrothmühle gerechnet. Gemäss der Vorgaben der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ wird der Biotopwert gem. der geringen naturschutzfachlichen Bewertung (BNT mit Einstufung 1 – 5 WP) mit 3 WP bewertet.

Weiterhin ist der Geländestreifen außerhalb des Planungsbereichs am Egelseebach, welcher für die Anbindung der Baugebietserschließung an eine bestehende Straße im GE Egelsee auf einer Breite von ca. 10 m und einer Länge von ca. 15 m überbaut werden muss, landschaftlich und entsprechend des Biotopwertes (B 113, 11 WP) abgegrenzt. Gemäss der Vorgaben der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ wird der Biotopwert gem. der hohen naturschutzfachlichen Bewertung gem. BayKompV weiterhin mit 11 WP bewertet.

Zudem ist diese Struktur nach Art. 16 BayNatSchG geschützt. Ein Eintrag in der Biotopkartierung liegt allerdings nicht vor, was für die Biotopwertberechnung jedoch unerheblich ist.

Ermittlung des Kompensationsfaktors und der Ausgleichsfläche

Der überplante Bereich wird hinsichtlich seines Ausgangszustands in unterschiedliche Biotop- und Nutzungstypen (BNT) eingeteilt – siehe oben

Siehe hierzu: Planteil „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

Nach Abgleich der Wertigkeit der im Planungsgebiet vorliegenden BNT – auch bei Berücksichtigung der Eingrünungsflächen- und Maßnahmen mit den Eingriffen und deren Schwere (Überbauung durch Straße, Baugebiet) nach den Vorgaben des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Stand 2021 ergibt sich für die gesamte Planungsfläche einen Eingriff von 36.594,6 Wertpunkten (WP), welcher ausgeglichen werden muss.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1. Interne Ausgleichsflächen im Planungsgebiet (= Ausgleichsfläche 1)

Die Teilfläche des Egelseegrabens, welche durch die Erschließung beseitigt werden muss (geschützt gem. Art 16 BayNatSchG) wird dabei flächengleich und wirkungsgleich im unmittelbaren Anschluss an den Eingriff im Bereich der öffentlichen Flächen (am Rand des Rückhaltebeckens zum Egelseegraben hin) als Kompensation neu geschaffen. Die Fläche (Teilfläche der Fl.Nr. 389/2, Gemarkung Niederumelsdorf) ist 151,5 m² groß.

Damit lassen sich durch Aufwertung 1.363,5 WP ausgleichen.

Nachdem innerhalb des Planungsgebietes keine weitere naturschutzfachliche Kompensationsfläche zur Verfügung steht, ist der übrige Ausgleich extern nachzuweisen.

2. Externe Ausgleichsfläche (= Ausgleichsfläche 2)

Der Eingriffsausgleich anhand aufwertbarer ökologischer Ausgleichsflächen erfolgt auf einer Teilfläche der Flurnummer 371, Gemarkung Siegenburg.

Der oben dargestellte Gesamt-Eingriffsmalus aus der Eingriffsfläche unter Abzug der Aufwertung in der internen Ausgleichsfläche 1 ist durch Aufwertung der in der externen Ausgleichsfläche 2 vorliegenden Biotop- und Nutzungstypen mit abgestimmten Maßnahmen (Entwicklungsziele) bis mindestens zum Ausgleich des Gesamt-Wertpunktemalus aus dem Eingriff in den Bestand vorzunehmen und nachzuweisen.

Übersichtsplan o.M.



Luftbild-Lageplan Eingriffsfläche und interne Ausgleichsfläche, sowie externe Ausgleichsfläche (Fl.Nr. 371 (TF) Gem. Siegenburg, o.M.

Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung 2025, Bearbeitung FLU Planungsteam



Luftbild-Lageplan Ausgleichsfläche Fl.Nr. 371 (TF), Gemarkung Siegenburg, o.M.

Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung 2024, Bearbeitung FLU Planungsteam

Ausgleichsfläche 2 = Externe Ausgleichsfläche: Maßnahmen und Bilanzierung:

Auf einer Teilfläche der Flurnummer 371, Gemarkung Siegenburg lassen sich auf insgesamt 5.788 m² vorhandener Ackerfläche (BNT = A 11 gem. Biotopwertliste BayKompV mit Grundwert von 11.576 Wertpunkten) durch die Anlage von artenreichem Extensivgrünland (BNT = G 212 gem. Biotopwertliste BayKompV) auf insgesamt 5.228 qm 41.824 Wertpunkte (WP) und auf einer Fläche von 560 m² durch die Anlage einer Streuobstwiese (BNT = B 432 gem. Biotopwertliste BayKompV) 5.040 Wertpunkte (WP) erzielen.

Insgesamt sind dies in der externen Ausgleichsfläche (Ausgleichsfläche 2) im Zielzustand auf 5.788 m² 46.864 Wertpunkte (WP).

Abzüglich des vorhandenen Grundwertes der Ackerfläche (11.576 WP, s.o.) entspricht dies einer Aufwertung von **35.288 Wertpunkten**.

Gesamtbilanzierung:

Wertpunkteverlust Eingriffsfläche: - 36.594,6 WP

Gesamtaufwertung: + 36.651,5 WP

Davon:

Aufwertung (interne) Ausgleichsfläche 1: + 1.363,5 WP

Aufwertung (externe) Ausgleichsfläche 2: + 35.288,0 WP

Der Eingriff in der Planungsfläche ist bei Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen somit abgegolten.

Es ergibt sich rechnerisch ein minimaler Überschuss von 56,9 Wertpunkten.

Nachfolgend relevante Abbildungen aus dem Planteil „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ v. 02.09.2026 (alle Grundrissabbildungen ohne Maßstab)

LAGEPLAN EINGRIFFSFLÄCHEN/ BEWERTUNG BESTAND/EINGRIFF M 1: 1000



ERMITTLUNG DES EINGRIFFS

gem. Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", 2021

Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensräume - vorhandene Biotop- und Nutzungstypen		Grundwert	WP*	Vorh. Wirkung ***	Beeinträchtigung(B)**	Fläche	WP*
	A11 - Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segelvegetation	gering	3		0,0	6.673 m²	0
					1,0	1.691 m²	5.073
					0,6	13.778m²	24.800,4
					0,5	1.358m²	2.037
	K11-Artenarme Säume und Staudenfluren(z.B. hypertrophe Bestände mit Brennessel, Neophyten-Staudenfluren oder Dominanzbestände von Adlerfarn)	gering	3		0,0	88 m²	0
					0,6	1.309 m²	2.356,2
					0,5	452 m²	678
	B113 - Sumpfbüschle (z. B. mit Faulbaum, Ohr-Weide, Trauben-Kirsche)	mittel	11		1,0	150 m²	1.650
	X2 -Industrie- und Gewerbegebiet (inkl. Freiräume)	gering	3		0,0	745 m²	0
* WP= Wertpunkte gemäß Leitfaden 2021					Ausgangswert in WP gesamt=		36.594,6
* WP= Wertpunkte ** Beeinträchtigungsfaktor durch den geplanten Eingriff: *** Code der vorhabensbezogenen Wirkungen: V Versiegelung (dauerhafte Überbauung mit nicht wiederbegrünt Flächen wie z. B versiegelte Flächen, befestigte Wege, Bankette sowie Mittelstreifen). Ü Überbauung (dauerhafte Überbauung mit wiederbegrünt Böschungs- und sonstigen Straßennebenflächen). B Betriebsbedingte Wirkungen. Z Zeitlich vorübergehende Überbauung/Inanspruchnahme (Zufahrtswege, Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen, Ersatzstraßen u. ä. während der Bauzeit). K Verkleinerung/Isolation von Biotopen, sodass die verbleibende Restfläche ihren Biotopwert weitgehend verliert. A Aufwertung entspr. § 7 Abs. 5 BayKompV i. V. m. Vollzugshinweisen Straßenbau (negative Werte). L Entlastung bisher von betriebsbedingten Wirkungen belastete Fläche S Entsiegelung mit Folgenutzung „keine Kompensationsmaßnahme“ (in Spalte „Betroffene Biotop-/Nutzungstypen“ ist der Zieltyp nach Entsiegelung angegeben).							

Interne Ausgleichsfläche (Ausgleichsfläche1):

AUSGLEICHSFLÄCHE INTERN FL.NR. 389/2- BESTAND, M 1: 2000

**Nachweis der Kompensation**

Erfassung und Bewertung des Ausgangszustandes Fl. Nr. 389/2 Gmk. Niederumelsdorf				
Biotop- und Nutzungstypen - Bestand	Grundwert	WP*	Fläche	WP*
 A11-Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segelvegetation	gering	2	151,5 m²	303
* WP= Wertpunkte				Ausgangswert in WP gesamt= 303

AUSGLEICHSFLÄCHE INTERN FL.NR. 389/2 - ENTWICKLUNG, M 1: 2000



Erfassung und Bewertung der Entwicklungsziele Fl. Nr. 389/2 Gmk. Niederumelsdorf				
Biotop- und Nutzungstypen - Planung (Entwicklungsziel)	Grundwert	WP*	Fläche	WP*
 B113 -Sumpfgebüsche (z. B. mit Faulbaum, Ohr-Weide, Trauben-Kirsche)	mittel	11	151,5 m²	1.666,5
* WP= Wertpunkte			Ausgangswert in WP gesamt=	1.666,5

Kompensationsrechnung Ausgleichsfläche Intern = Kompensation Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG	
1.666,5 WP (nachher)	
- 303 WP (vorher)	
= 1.363,5 WP Kompensation	

Interne Ausgleichsfläche (Ausgleichsfläche1):

Entwicklungsziel:

Gebüsche und Hecken – mit überwiegend einheimischen standortgerechten Arten (Faulbaum, Ohr-Weide, Trauben-Kirsche) = (B 113) bei Ausgangszustand Acker (A 11).

Ca. 151,5 m²

Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:

Zum Egelsee graben hin Oberbodenabtrag mit Abfuhr.

Pflanzung von 65 Feuchtgehölen, Mindestpflanzqualität Str., mB, 2xv, 100-125

Mulchung flächig mit Stroh, Fläche mit Wildverbisszaun, H. mind. 125 cm für mindestens 5 Jahre schützen, anschließend Zaun restlos abbauen.

Durchführung der Fertigstellungspflege bis Abnahme, anschließend 2 Jahre

Entwicklungspflege: Wässerungsgänge nach Bedarf, jeweils mind. 10 l/Pflanze.

Flächen bis zum Gehölzschluss von Beikräutern freihalten, auch durch Ausmähen der durch das Stroh wachsenden Pflanzen.

Voraussichtlicher Entwicklungszeitraum: B 113 mind. 20 Jahre.

Externe Ausgleichsfläche (Ausgleichsfläche 2)
Fl.Nr. 371 (Teilfläche), Gem. Siegenburg

AUSGLEICHSLÄCHE EXTERN FL.NR. 371- BESTAND, M 1: 2000



Beurteilung der Kompensationsfläche

Erfassung und Bewertung des Ausgangszustandes FLNR 371 (Tfl.) Gmk. Siegenburg				
Biotop- und Nutzungstypen - Bestand	Grundwert	WP*	Fläche	WP*
 A11-Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segelvegetation	gering	2	5.788 m²	11.576
* WP= Wertpunkte			Ausgangswert in WP gesamt=	11.576

AUSGLEICHSFLÄCHE EXTERN FL.NR. 371 - ENTWICKLUNG, M 1: 2000



Erfassung und Bewertung der Entwicklungsziele Fl.Nr. 371 (Tfl.) Gmk. Siegenburg				
Biotop- und Nutzungstypen - Planung (Entwicklungsziel)		Grundwert	WP*	Fläche
	B432 - Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland - mittlere bis alte Ausbildung	mittel	(10*) 9	560 m²
	G212 - Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (z.B. Glatt/Goldhaferwiesen oder Weiden)	mittel	8	5.228 m²
* 10= Abwertung um 1 WP wegen Timelag * WP= Wertpunkte		Ausgangswert in WP gesamt= 46.864		

Kompensationsrechnung Ausgleichsfläche extern

46.864 WP (nachher)
- 11.576 WP (vorher)
= 35.288 WP Kompensation

Bilanzierung:

Erforderliche Kompensation gem. BayKompV durch das geplante Bauvorhaben auf Fl.Nr. 384, 392, 389 und 389/2 (Tfl.), Gmk. Niederumelsdorf, Bebauungsplan "Gewerbe- und Mischgebiet Egelsee" = 36.594,6 WP

Durch die oben aufgeführten Aufwertungsmaßnahmen auf der internen Ausgleichsfläche Fl.Nr. 389/2 (Tfl.) Gmk. Niederumelsdorf mit 1.363,5 WP und der externen Ausgleichsfläche Fl.Nr. 371 (Tfl.), Gmk. Siegenburg mit 35.288 WP, insgesamt 36.651,5 WP, kann der entstehende Eingriff (36.594,6 WP) vollständig ausgeglichen werden.

Es sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.
Es ergibt sich ein rechnerischer Überschuß von 56,9 WP.

Externe Ausgleichsfläche (Ausgleichsfläche 2) Fl.Nr. 371 (Teilfläche), Gem. Siegenburg

Entwicklungsziel:

Teilfläche West: Streuobstbestand im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (B 432) bei Ausgangszustand Acker (A 11).

Teilfläche Ost: mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland (G 212) bei Ausgangszustand Acker (A11).

Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:

Für B 432: Für die Wiesenentwicklung: Ansaat einer Extensivwiese mit Regiosaatgut nach Flächenumbruch/Lockerung und Planie. Mahd dauerhaft 2x im Jahr (im Juni und ab Ende August). Die ersten drei Jahre zusätzlich eine Frühmahd (Schröpschnitt). Alle Mahden mit Mähgutabfuhr. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Bei den Obstbäumen, die als Hochstämme als regionaltypische Sorten zu pflanzen sind (incl. Wühlmaus- und Wildverbisschutz) ist die ersten 5 - 7 Jahre ein jährlicher Erziehungschnitt durchzuführen.

Für G 212: Für die Wiesenentwicklung: Ansaat einer Extensivwiese mit Regiosaatgut nach Flächenumbruch/Lockerung und Planie.

Mahd dauerhaft 2x im Jahr (im Juni und ab Ende August). Die ersten drei Jahre zusätzlich eine Frühmahd (Schröpschnitt). Alle Mahden mit Mähgutabfuhr. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

Voraussichtliche Entwicklungszeiträume: G 212 mind. 10 Jahre, B 432 mind. 25 Jahre.

Ergänzungen zur Maßnahmenumsetzung auf der externen Ausgleichsfläche Fl.Nr. 371 (Teilfläche), Gem. Siegenburg:

- Anlage von Streuobstbeständen im Osten der Fläche in Erweiterung bereits angelegter Strukturen außerhalb der Fläche.
- Anlage von artenarmem Extensivgrünland (BNT 212).
- Vorgehen: Flächenumbruch mit Grob- und Feinplanie.
- Ansaat mit gebietseigenem Saatgut aus UG 16 incl. Nachsaat ggf. nicht aufgelaufener Anteile.
- Pflanzung von 5 regionalem Obstgehölzen (3xv, mit Ballen, Stammumfang mindestens 12-14 cm) mit Schutzpflock, Bewässerungsscheibe sowie Verbisschutzspirale.
- Fertigstellungspflege bis zur baurechtlichen Abnahme bei abnahmefähigem Zustand mit ca. 6-maliger Wässerung der Bäume sowie Freihaltens der Baumscheiben.
- Mit dauerhaft 2-maliger Mahd mit Mähgutabfuhr der Wiesenfläche mit vorheriger ggf. erf. Schröpfungsmahd.
- Weitere Entwicklungspflege: 2x Mahd der Wiesenflächen (im Juni und ab Ende August), jeweils mit Mähgutabfuhr.
- Obstgehölze: Wässerung nach Bedarf, bis 10 x / Jahr, jeweils mindestens 100 l je Wässerungsgang.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Für die flächenbezogenen Ziele gibt es derzeit im Bereich von Siegenburg keine geeignete verfügbare Alternativfläche (siehe Abhandlung im Rahmen der 12. Flächennutzungsplanänderung).

Innerhalb der Planungsfläche sind die Planinhalte (Mischgebiet, eingeschränktes Gewerbe, Gewerbe, natürliche Rückhaltung, Grünflächen) den Zielen des Marktes Siegenburg entsprechend. Alternativen wurden im Vorfeld geprüft, jedoch aus fachlichen Gründen (erforderlicher Schallschutz, Erschließung z.B.) nicht weiterverfolgt.

5. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Leitaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2021) herangezogen.

Als Datengrundlage wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan – Deckblatt Nr. 12 (Quelle: Markt Siegenburg / Ingenieurbüro Wöhrmann), sowie die Plangrundlage des Ingenieurbüros Wöhrmann, Hagelstadt und des Verfassers für den Bebauungs- und Grünordnungsplan herangezogen.

Die amtliche Biotopkartierung (Quelle: LfU wurde ebenfalls verwendet, daneben noch das Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Kelheim und Anbagen aus dem „Fin-Web“.

Weitere Grundlage: Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Kelheim

Ebenfalls sind eigene Bestandsaufnahmen vor Ort zugrunde gelegt.

Weitere Datengrundlagen waren nicht vorhanden.

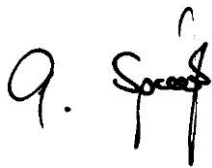
6. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Für die Überwachung der Funktionsfähigkeit der ökologischen Maßnahmen im Planungsgebiet und in der externen Ausgleichsfläche wird ein Monitoring mit insgesamt 5 Jahren Dauer angesetzt. Die Durchführung des Monitoring ist durch den Markt Siegenburg vorgesehen.

7. Referenzen / Quellenangaben

- Baugesetzbuch (BauGB, hier § 2 mit Anlage)
- Bayer. Biotopkartierung (hier FIN-web, Internetversion des Landesamtes für Umwelt)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung: Leitfaden und Artenlisten (bezogen auf die Topographische Karte): Landesamt für Umwelt, Internetauftritt.
- Mehrmalige Ortseinsichten und Kartierungen FLU Planungsteam
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bayerische Vermessungsverwaltung – hier: Bayernatlas
- Änderung Flächennutzungsplan Markt Siegenburg, Deckblatt Nr. 12, Planzeichnung und Begründung, Entwurf v. 18.12.2025
- Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbe- und Mischgebiet Egelsee, Siegenburg“ mit Planzeichnung, Begründung, Planzeichnung „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ Entwurf zuletzt v. 18.12.2025 (nicht rechtskräftig)

Aufgestellt: Fassung v. 02.09.2026



G. Spörl, Dipl.-Ing., Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

FLU Planungsteam,

www.flu-planungsteam.de